

Stosownie do treści art. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców¹ niniejszym przedkładam *Wysokiej Izbie*:

**Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych
i Administracji z realizacji cytowanej ustawy
w 1999 roku.**

¹ Dz.U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245, zm. Dz.U. z 1997 r. Nr 140, poz. 939 i Dz.U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668

Wstęp

Zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców zostały uregulowane po raz pierwszy w prawie polskim Tymczasowym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 roku². Rozporządzenie to, posiadające *de facto* moc ustawy, normowało przenoszenie własności nieruchomości ziemskich. Jako zasadę przyjęto w nim uzależnienie ważności umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości od uzyskania zezwolenia właściwej władzy państwowej.

Wspominany akt prawny został uchylony ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców³, która w dużej mierze – poprzez treść zawartych w niej uregulowań - miała służyć ochronie gospodarczych interesów odradzającego się państwa.

W myśl przepisów ustawy nabycie nieruchomości przez obcokrajowca wymagało uzyskania zezwolenia Rady Ministrów, wydanego na wniosek Ministra Skarbu. W przypadku nieruchomości, mających w rozumieniu ustawy „specjalne znaczenie”, tzn. takich jak rolne, handlowe, przemysłowe, decyzję wydawano w porozumieniu z właściwymi ministrami. Ustawa nie zawierała regulacji trybu postępowania Rady Ministrów z otrzymanymi wnioskami. Przesądzała natomiast jednoznacznie, że decyzje w przedmiotowych sprawach nie wymagały uzasadnienia faktycznego i prawnego, jak też nie podlegały kontroli ani zaskarżeniu.

W okresie do 1939 roku ustawa była kilkakrotnie nowelizowana, a zmiany dotyczyły głównie kompetencji organów państwowych.

Spośród wspomnianych wyżej zmian, na podkreślenie zasługuje nowelizacja ustawy dokonana rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 3 grudnia 1932 r.⁴, która nadała jej nowy tytuł w brzmieniu: „Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców” (obowiązujący do dnia dzisiejszego) oraz przekazała Ministrowi Spraw Wewnętrznych kompetencje w zakresie wydawania zezwoleń na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Organ ten został tym samym legitymowany do samodzielnego podejmowania decyzji bez uprzednio wymaganego wniosku Ministra Skarbu,

² Dz.U. RP z 1919 r. Nr 73, poz. 428. Rozporządzenie zostało wydane na podstawie ustawy o upoważnieniu Rządu do wydania rozporządzenia normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskiej (Dz.U. Nr 64, poz. 384). Uchylone w 1957 roku Dz.U. z 1957r. Nr 39 poz 172

³ Dz.U. Nr 31, poz. 178

⁴ Dz.U. z 19 33 r. Nr 109 poz. 897

jednakże w porozumieniu z Ministrem Spraw Wojskowych. Pozostawiono – w przypadku nieruchomości mających „specjalne znaczenie” – wymóg porozumienia z innymi właściwymi ministrami.

Istotnych zmian w treści ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dokonano ustawą z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej z udziałem podmiotów zagranicznych⁵. W wyniku tej nowelizacji wprowadzono definicję cudzoziemca, a ponadto wydłużono okres ważności zezwolenia z 4 miesięcy do jednego roku.

Z kolei ustawą z dnia 8 listopada 1990 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców⁶ nałożono na Ministra Spraw Wewnętrznych obowiązek corocznego przedstawiania Sejmowi szczegółowego sprawozdania z realizacji ustawy, z uwzględnieniem liczby wydawanych zezwoleń, obszaru i rodzaju nieruchomości, których one dotyczą, przesłanek wydawania decyzji oraz liczby decyzji odmownych.

Uchylono również przepis stanowiący, że decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych w zakresie udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie wymagają uzasadnienia i nie podlegają zaskarżeniu. W ten sposób usankcjonowano prawo stron do korzystania ze środków odwoławczych, przewidzianych w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego⁷ (Kpa), jak również w przepisach ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym⁸.

Następnej zmiany ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dokonano ustawą z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych⁹, polegającej na zobowiązaniu Ministra Spraw Wewnętrznych do rozpatrywania wniosków o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości położonej na terenie takiej strefy - w terminie 1 miesiąca od daty jego złożenia.

Największej nowelizacji przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców dokonano ustawą z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców¹⁰. Decydujący wpływ na kształt tej ustawy miały negocjacje w sprawie przyjęcia Polski do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD). Uznano, że polskie przepisy regulujące tę problematykę powinny być zgodne

⁵ Dz.U. Nr 41, poz. 325 z późn. zm.

⁶ Dz.U. Nr 79, poz. 466

⁷ Dz.U. z 1980 r. Nr 9, poz. 26 z późn. zm.

⁸ Dz.U. Nr 74, poz. 368 z późn. zm.

⁹ Dz.U. Nr 123, poz. 600 z późn. zm.

¹⁰ Dz.U. Nr 45, poz. 198

z ustawodawstwem innych państw - członków OECD, gdzie możliwość nabywania nieruchomości przez cudzoziemców przez podmioty zagraniczne jest elementem wolności gospodarczej. Ograniczenia w tej dziedzinie dotyczą jedynie nieruchomości o charakterze rolnym, w pozostałym zakresie obrót nieruchomościami jest w zasadzie wolny.

W znowelizowanej ustawie przyjęto zasady, które spełniły założenia międzynarodowe oraz stworzyły przesłanki przyjęcia Polski - w dniu 22 listopada 1996 roku - do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (*Organization for Economic Cooperation and Development*). Spełniły one kryteria poszanowania zasad międzynarodowego prawa prywatnego w zakresie możliwości nabycia - czynnościami *inter vivos* - nieruchomości przez cudzoziemców, którzy są spadkobiercami ustawowymi (art. 8 ust. 1 pkt. 4 ustawy)¹¹. Ponadto, zawarły w sobie zasadę ograniczonej liberalizacji ustawy, w odniesieniu do jej zakresu podmiotowego, poprzez określenie przypadków, w których wyłączony jest obowiązek uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na zakup nieruchomości. Nowelizacją tą usprawniono także procedurę administracyjną, poprzez ograniczenie liczby ministrów, od zgody których uzależnione jest wydanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zezwolenia na nabycie nieruchomości (art. 1 ust. 1 ustawy)¹².

Kolejnej nowelizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dokonano artykułem 186 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Prawo bankowe¹³. W przepisie tym zniesiono - z dniem 1 stycznia 1998 roku - wymóg uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przez cudzoziemca akcji spółki handlowej, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości w przypadku, gdy akcje tej spółki zostały dopuszczone do obrotu publicznego. Wprowadzono ponadto dwa kolejne przypadki, w których nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji tj.:

- 1) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
- 2) nabycie lub objęcie przez bank będący osobą prawną kontrolowaną przez

¹¹ Art. 8 ust. 1 pkt. 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców - „Nie wymaga uzyskania zezwolenia nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat.

¹² Art. 1 ust. 1 Ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców - „Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie wydawane jest przez Ministra Spraw Wewnętrznych, w drodze decyzji administracyjnej, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych - również za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej”.

¹³ Dz.U. z 1997 r. Nr 140 poz. 939 z późn. zm.

cudzoziemców udziałów lub akcji w spółce, będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych np. dochodzenie pożyczek bankowych¹⁴.

Przypadków tych nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej i gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

Ostatniej zmiany ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dokonano w 1998 roku na mocy ustawy określającej kompetencje organów administracji publicznej¹⁵. Z dniem 1 stycznia 1999 roku nałożono na Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji obowiązek prowadzenia rejestrów nieruchomości nabywanych przez cudzoziemców. Jednocześnie zobowiązano notariuszy do przesyłania Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji wypisów z aktów notarialnych, na mocy których cudzoziemiec nabył nieruchomość bądź objął udziały lub akcje w spółce będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Wypis powinien zostać przedłożony w terminie 7 dni od sporządzenia aktu notarialnego. Obowiązek ten dotyczy także sądu, jeżeli nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie prawomocnego orzeczenia oraz gdy nabycie lub objęcie akcji lub udziałów nastąpiło na podstawie wpisu do rejestru handlowego.

Treść niniejszego sprawozdania została podzielona na dwie zasadnicze części, z których pierwsza zawiera informację opisową dotyczącą problematyki nabywania nieruchomości, natomiast druga zawiera dane statystyczne oraz ich opis.

Wyrażam przekonanie, że przyjęty w niniejszym sprawozdaniu układ tematyczny w sposób kompleksowy wypełni dyspozycję wynikającą z treści art. 4 ustawy.

¹⁴ art. 8 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

¹⁵ Dz.U.z 1998 r. Nr 106 poz. 668 z późn. zm.

Część I

Zasady i tryb nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce na podstawie ustawy z dnia 24 marca 1920 roku.

Rozdział I

Wyjaśnienie terminów ustawowych.

§ 1. Pojęcie cudzoziemca

Stosownie do treści art. 1 zakres podmiotowy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców został określony poprzez zdefiniowanie pojęcia cudzoziemca.

Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:

- 1) osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego,
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
- 3) osoba prawna mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby fizyczne nie posiadające obywatelstwa polskiego, a także osoby prawne mające siedzibę za granicą.

W rozumieniu art. 1 ust 2 pkt. 1 ustawy cudzoziemcami są osoby nie posiadające obywatelstwa polskiego. Osoba fizyczna posiadająca równocześnie obywatelstwo polskie i obywatelstwo innego lub innych państw nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Przepis ust. 3 tegoż artykułu ustawy odnosi się z jednej strony do osoby prawnej kontrolowanej przez cudzoziemców *de facto* do spółki handlowej, a z drugiej mówi o kapitale zakładowym, który jest ściśle związany ze spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.

Pomimo nieścisłości związanej z tym odniesieniem należy przyjąć, iż przedmiotowa definicja odnosi się do spółek handlowych posiadających osobowość prawną, a więc do

spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i do spółki akcyjnej.

W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną ustawa uważa spółkę, w której podmioty będące cudzoziemcami w rozumieniu art. 1ust.3 posiadają bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 50 % kapitału zakładowego.

O bezpośrednim posiadaniu decyduje suma wartości nominalnej udziałów lub akcji przypadających cudzoziemcowi w danej spółce, która wynosić musi co najmniej 50 %. Z posiadaniem pośrednim mamy do czynienia wówczas, gdy suma wartości nominalnej udziałów lub akcji przypadających cudzoziemcom wraz z udziałami (akcjami) przypadającymi innym wspólnikom (akcjonariuszom), wobec których cudzoziemcy wykonują prawa wynikające z tych udziałów (akcji) np. prawo głosu, wynosi co najmniej 50 % kapitału.

Pojęcia cudzoziemca określonego w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie należy utożsamiać i zastępować definicjami występującymi w innych aktach prawnych np. ustawie o cudzoziemcach, ustawie Prawo dewizowe czy ustawie o spółkach z udziałem zagranicznym. Definicje określone dla potrzeb wymienionych aktów prawnych mają inny zakres obowiązywania i nie odnoszą się do definicji cudzoziemca określonej w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

§ 2. Pojęcie nieruchomości

Wymogi prawne w zakresie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Rzeczypospolitej Polskiej dotyczą nieruchomości znajdujących się na jej terytorium niezależnie od tego, jaki podmiot jest jej właścicielem. Może być nim zwłaszcza osoba fizyczna, osoba prawna, jak też Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego.

Pojęcie nieruchomości nie zostało w ustawie zdefiniowane. Dla jego określenia należy odwołać się do treści art. 46 Kodeksu cywilnego¹⁶, w myśl którego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

¹⁶ Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.

Nieruchomość gruntowa definiowana jest jako część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności, wytyczona granicami naturalnymi bądź sztucznymi. Do nieruchomości gruntowej należy także przestrzeń znajdująca się nad i pod jej powierzchnią, ale tylko w granicach określonych przez jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie. W odniesieniu do wszystkich nieruchomości gruntowych obowiązuje zasada *superficies solo cedit*, czyli wszystko, co wznosi się nad gruntem, przypada gruntowi.

Rodzajem nieruchomości gruntowych są nieruchomości rolne, czyli grunty rolne. Zgodnie z art. 46¹ Kc nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Oddzielną kategorię stanowią budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem (art.47-48 Kc). Trwale związanie z gruntem oznacza niemożność odłączenia budynku od gruntu bez naruszenia jego konstrukcji. Stanowią one część składową gruntu i dzielą jego los prawny. Tylko w drodze wyjątku, na mocy szczególnych przepisów, stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art.46 § 1 Kc), np. budynki wzniesione na gruntach Skarbu Państwa lub gminy przez użytkownika wieczystego będą stanowić jego własność.

Nieruchomościami są także części budynków, czyli lokale, o ile stanowią przedmiot odrębnej własności. W odniesieniu do nieruchomości lokalowych ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców odwołuje się wprost do definicji lokali zawartej w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁷.

§ 3. Nabycie nieruchomości

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie określa w sposób szczegółowy rodzajów nabycia nieruchomości podlegających wymogowi uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

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

¹⁷ Dz.U. z 1994 r. Nr 85 poz. 388 z późn. zm.

prawnego.

Nabycie nieruchomości może wynikać z różnych zdarzeń cywilnoprawnych. Najczęściej występującym sposobem nabycia nieruchomości jest złożenie oświadczeń woli przez dwie strony, czyli czynność prawna w postaci umowy. W tym wypadku własność na nabywcę przechodzi przez fakt zawarcia ważnej umowy, która pod rygorem nieważności musi zostać sporządzona w formie aktu notarialnego.

Z prawnego punktu widzenia mogą to być zatem umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, zamiany, zapisu, polecenia, oddania gruntów w użytkowanie wieczyste, zniesienie współwłasności, zasiedzenie, przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca może być także skutkiem jednostronnej czynności prawnej np. mocą testamentu. Podstawą nabycia nieruchomości mogą być również orzeczenia sądowe lub administracyjne.

Przepisy ustawy nie mają zastosowania do czynności prawnych ustanawiających ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach, jak np. użytkowanie, zastaw czy hipoteka oraz umów o charakterze zobowiązaniowym, takich jak dzierżawa i najem.

Rozdział II

Zasady, forma prawna oraz tryb udzielania zezwoleń.

Obrót nieruchomościami w Polsce z udziałem cudzoziemców jest generalnie wolny. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie zakazuje im bowiem nabywania nieruchomości położonych na terytorium Polski. Wprowadza natomiast wymóg uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w pewnych wypadkach i przez określone podmioty. Cudzoziemcy posiadają także prawo do korzystania z nieruchomości na podstawie cywilnoprawnych umów najmu, dzierżawy i użytkowania. Ponadto, w określonych w ustawie wypadkach mogą nabywać nieruchomości bez konieczności uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

§ 4. Właściwość prawa

Ustawa z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo międzynarodowe prywatne (p.m.p.)¹⁸ rozgranicza obszar działania systemów prawnych poszczególnych państw przez określenie ich właściwości w odniesieniu do danego stanu faktycznego. Określa prawo właściwe dla własności i innych praw rzeczowych, którym jest prawo miejsca położenia rzeczy. Reguła ta odnosi się także do praw rzeczowych na nieruchomościach (art. 24 p.m.p.). Dla nieruchomości położonych w Polsce właściwe jest zatem prawo polskie.

Ponadto, art. 25 § 2 wyżej wspomnianej ustawy bezpośrednio wskazuje, że prawem właściwym dla zobowiązań dotyczących nieruchomości jest prawo państwa, w którym nieruchomość jest położona. Jest to przepis bezwzględnie wiążący (*ius cogens*), który wyłącza w zakresie swojej regulacji możliwość wyboru prawa. Zobowiązania dotyczące nieruchomości położonych w Polsce podlegają w związku z tym prawu polskiemu.

Przedmiotowy przepis dotyczy każdego cudzoziemca nabywającego nieruchomość, przy czym obywatelstwo osoby zbywającej ma charakter drugorzędny.

Zasada, o której mowa stosowana jest również w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości ze skutkiem rzeczowym,
- 2) współwłasności nieruchomości,
- 3) przeniesienia użytkowania wieczystego.

§ 5. Organy uczestniczące w wydaniu zezwolenia.

Zgodnie z art. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia.

Zezwolenie stanowi akt legitymujący cudzoziemca do nabycia nieruchomości w Polsce. Wydawane jest przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji za zgodą Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych również za zgodą Ministra

¹⁸ Dz.U. z 19 65 r. Nr 46 poz. 290 z późn. zm.

Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wymienione organy wyrażają zgodę na udzielenie zezwolenia i tym samym współdecydują z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji w poszczególnych przypadkach nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Zgody tychże ministrów mają zatem charakter konstytutywny. Brak zgody jednego z nich oznacza niemożność wydania decyzji pozytywnej, zaś decyzja pozytywna wydana bez zgody wymienionych ministrów jest prawnie wadliwa. Prawna skuteczność wydanego zezwolenia uzależniona została zatem od zgodnego wyrażenia woli przez uprawnione organy.

Zajęcie stanowiska przez Ministra Obrony Narodowej oraz przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi następuje zgodnie z art. 106 § 5 Kpa w drodze postanowienia¹⁹. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zwraca się do wymienionych ministrów o zajęcie stanowiska w sprawie zawiadamiając o tym stronę postępowania. Zgodnie z przepisami Kpa Minister Obrony Narodowej oraz Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi powinni zająć stanowisko w sprawie niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 2 tygodni. Stronie niezadowolonej z wydanego przez nich postanowienie przysługuje wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy złożony w terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 127 § 3 w związku z art. 144 Kpa), a także skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Art. 1 ust. 1a ustawy o nabywaniu nieruchomości jednoznacznie wskazuje, że zgoda zainteresowanych ministrów wymagana jest tylko w przypadku decyzji pozytywnej Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji tj. decyzji zezwalającej na nabycie nieruchomości.

Decyzja negatywna Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, po przeprowadzeniu postępowania sprawdzającego określonego w art. 2 ustawy, zgody takiej nie wymaga.

Jest to rozwiązanie istotne z punktu widzenia uproszczenia postępowania administracyjnego dotyczącego wydawania zezwolenia na zakup nieruchomości przez cudzoziemców, jednakże należy przyjąć, że tego rodzaju tryb postępowania może wystąpić w sytuacji, gdy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, w zakresie swoich kompetencji, znajdzie jednoznaczne przesłanki uzasadniające wydanie decyzji odmownej.

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji może wystąpić o zajęcie stanowiska w sprawie udzielenia zezwolenia cudzoziemcowi na nabycie nieruchomości do innych organów, w tym między innymi do:

- 1) Ministra Finansów,

¹⁹ Zgodnie z art. 106 §1 KPA jeżeli przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ (wyrażenia opinii lub zgody albo wyrażenia stanowiska w innej formie), decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ. W § 5 art. 106 wskazano, że zajęcie stanowiska przez ten organ następuje w drodze postanowienia, na które służy stronie zażalenie.

- 2) Ministra Skarbu Państwa,
- 3) Ministra Środowiska,
- 4) Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej,
- 5) Ministra Gospodarki,
- 6) Komendanta Głównego Policji,
- 7) Komendanta Głównego Straży Granicznej,
- 8) Urzędu Ochrony Państwa,
- 9) Komisji Papierów Wartościowych i Giełd,
- 10) Narodowego Banku Polskiego,
- 11) Komisji Nadzoru Bankowego,
- 12) właściwych ambasad,
- 13) właściwego wojewody,
- 14) właściwych jednostek samorządu terytorialnego (gminy, powiatu, województwa),
- 15) właściwych jednostek samorządu rolniczego.

W zakresie uzyskiwania przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji opinii innych organów nie ma z góry określonych reguł postępowania, gdyż każda sprawa załatwiana jest indywidualnie na podstawie dowodów złożonych przez określonego wnioskodawcę. Na mocy art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy Ministrowi służy prawo swobodnego uznania w tym względzie, co nie znaczy, iż w zbliżonych przypadkach nie stosuje się podobnych reguł postępowania.

Opinie wyżej wymienionych organów nie są wiążące dla Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Stanowią jednak ważny element postępowania administracyjnego w określonej sprawie, gdyż pomagają w dokonaniu oceny wiarygodności wnioskodawcy, a także zgodności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca z interesem państwa oraz słusznym interesem społecznym.

W przypadku zgody właściwych ministrów oraz poparcia wniosku przez wymienione organy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydaje decyzję zezwalającą na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca w Polsce.

§ 6. Forma prawna oraz tryb udzielenia zezwoleń.

Artykuł 1 ustawy stanowi, że zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. W związku z tym postępowanie w sprawie wydania zezwolenia prowadzone jest na podstawie przepisów Kpa, o ile przepisy samej ustawy nie stanowią inaczej. Zgodnie z art. 104 § 2 Kpa decyzje rozstrzygają sprawę co do istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji, tworząc w ten sposób dla adresata prawo podmiotowe, którego treścią jest uprawnienie do ubiegania się o nabycie nieruchomości w Polsce.

Decyzja administracyjna w sprawie zezwolenia oparta jest na uznaniu administracyjnym. W związku z tym ustalenie i ocena stanu faktycznego, z którym norma prawna łączy skutki prawne, zależy od wielu czynników indywidualnych. Ustawa nie determinuje w sposób jednoznaczny skutku prawnego pozostawiając wybór następstwa prawnego Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji. W celu prawidłowego załatwienia wniosku przeprowadzana jest analiza indywidualnych okoliczności danej sprawy z uwzględnieniem interesu społecznego i słusznego interesu obywateli.

Uznanie administracyjne nie oznacza dowolności w decydowaniu. Minister nie narusza praw podmiotowych wynikających z innych przepisów czy rozstrzygnięć innych organów państwa. W wykonaniu ustawowych kompetencji Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji kieruje się prawem, a realizując prawo przestrzega nie tylko jego litery, ale także celów, które ma to prawo realizować.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie określa szczegółowo przesłanek i wytycznych, jakimi powinien kierować się Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji udzielając cudzoziemcowi zezwolenia na nabycie nieruchomości w Polsce.

Jak już wcześniej częściowo wspomniano, w celu zebrania i rozpatrzenia całości materiału dowodowego²⁰, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, na podstawie art. 2 ustawy – z uwzględnieniem art. 7 Kpa²¹ - przed wydaniem decyzji w sprawie zezwolenia może:

- 1) żądać przedstawienia dowodów i informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku (art. 2 ust. 1 pkt 1),

²⁰ art. 77 § 1 Kpa

²¹ art. 7 Kpa: „w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i podejmują wszelkie niezbędne kroki do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli”

- 2) żądać dokonania sprawdzenia, czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności państwa, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także, czy będzie ono zgodne z interesem państwa (art. 2 ust 1 pkt 2).

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji może ponadto określić w zezwoleniu specjalne warunki, od których spełnienia uzależniona będzie możliwość nabycia nieruchomości przez cudzoziemca (art. 2 ust 2). Minister nie ustala warunków wpływających na treść umowy. Z reguły są to warunki wpływające na możliwość jej zawarcia ze względu na interes państwa, możliwe do spełnienia przed nabyciem nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 3 ustawy zezwolenie określa:

- 1) osobę nabywcy,
- 2) przedmiot nabycia,
- 3) specjalne warunki, o których mowa w art. 2 ust. 2.

Wnioski o wydanie zezwolenia na nabycie prawa własności nieruchomości oraz prawa wieczystego użytkowania załatwiane są w imieniu Ministra przez Departament Zezwoleń i Koncesji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, który realizuje wynikające z ustawy zadania Ministra w tym zakresie.

Wniosek powinien spełniać wymogi oraz zawierać załączniki określone w ogólnie dostępnych Informacjach.

Wymieniony w nich wykaz dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku, obliuguje każdego z wnioskodawców do załączenia ich do wniosku, bowiem tylko wnioski z kompletem dokumentów umożliwiają szybkie rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji w przepisany terminie.

W roku 1999 zostały opracowane i wydane następujące informatory:

- 1) Informacja Nr 1/99 dla osób fizycznych o zasadach wydawania zezwoleń na nabycie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców,
- 2) Informacja Nr 2/99 dla osób prawnych o zasadach wydawania zezwoleń na nabycie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców,
- 3) Informacja Nr 3/99 dla cudzoziemców ubiegających się o zezwolenie na nabycie (objęcie) udziałów (akcji) w spółce z siedzibą w Polsce, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie określa terminu, w jakim Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji powinien wydać decyzję. Zastosowanie ma w tym przypadku art. 35 § 3 Kpa. Decyzja w sprawie wydania zezwolenia podejmowana jest w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia kompletu dokumentów określonych w Informacjach. Okres ten jest niezbędny ze względu na szczególne skomplikowanie rozpatrywanych spraw, a także, o czym była już uprzednio mowa, konieczność uzyskania stanowiska innych właściwych ministrów. Termin ten może ulec jednak wydłużeniu, bowiem zgodnie z art. 35 § 5 kpa do wskazanego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z treścią art. 3 ust 4 omawianej ustawy zezwolenie ważne jest przez okres 1 roku. Bieg terminu rozpoczyna się od dnia wydania decyzji doręczonej stronie, a kończy się z upływem dnia w następnym roku kalendarzowym, który datą odpowiada dniowi wydania zezwolenia. Jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy, termin upływa dnia następnego. Bieg terminu ważności zezwolenia nie ulega zawieszeniu ani przerwaniu.

Najpóźniej w ostatnim dniu ważności zezwolenia winna być zawarta umowa wywołując skutek w postaci przejścia własności nieruchomości na rzecz cudzoziemca.

Jeżeli akt nabycia nie zostanie w tym czasie sporządzony, zezwolenie traci moc prawną. Przedłużenie jego ważności nie jest dopuszczalne.

Nie dopełnienie formalności w ciągu roku powoduje konieczność ubiegania się o nowe zezwolenie.

W związku z tym, iż prawo polskie nie przewiduje sukcesji uprawnień wynikających z decyzji administracyjnych, zezwolenie nie może zostać przeniesione na osoby trzecie. Fakt posiadania zezwolenia na nabycie nieruchomości nie uprawnia do nabycia nieruchomości innej niż wskazana w decyzji. Uprawnienie płynące z zezwolenia dotyczy określonego adresata oraz konkretnie oznaczonej nieruchomości.

Decyzję zezwalającą na nabycie nieruchomości w Polsce cudzoziemiec zobligowany jest dołączyć do aktu notarialnego stwierdzającego nabycie nieruchomości. Stanowi ona

bowiem podstawę sporządzenia tego aktu.

Należy podkreślić, iż udzielone cudzoziemcowi przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zezwolenie na nabycie nieruchomości nie zastępuje orzeczeń sądów lub decyzji administracyjnych innych organów państwowych i samorządowych, wymaganych bądź wydawanych na podstawie innych ustaw.

Zezwolenie nie zwalnia także od obowiązku zachowania wymogów, określonych przepisami odrębnych ustaw. Dlatego też nabywca powinien we własnym interesie wcześniej upewnić się, czy możliwe będzie zrealizowanie celu, dla którego zamierza nabyć daną nieruchomość.

Udzielone cudzoziemcowi zezwolenie nie powoduje przyznania mu żadnych innych praw poza tym, że może być on potencjalnym nabywcą nieruchomości. Nie rodzi ono również żadnych innych praw i obowiązków po stronie zbywcy, poza prawem (ale nie obowiązkiem) zbycia nieruchomości cudzoziemcowi, który uzyskał zezwolenie.

Ponadto zezwolenie - jako akt administracyjny władzy publicznej - nie niesie za sobą szczególnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Umożliwia jedynie cudzoziemcowi nabycie nieruchomości na zasadach ogólnych, takich, jakie obowiązują obywateli polskich.

Uczestnikom postępowania, niezadowolonym z decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, służy prawo zwrócenia się z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 127 § 3 Kpa)²² oraz prawo zaskarżenia decyzji do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

§ 7. Preferencje w uzyskaniu zezwolenia

Ustawa nie określa przesłanek, jakimi powinien kierować się Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji udzielając cudzoziemcowi zezwolenia na nabycie nieruchomości. Wykształciły się one w praktyce i zostały zaaprobowane przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej przy okazji rozpatrywania poprzednich sprawozdań z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

²² Art. 127 § 3 kpa - „od decyzji wydanej w pierwszej instancji przez ministra nie służy odwołanie, jednakże strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do tego organu z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy; do wniosku tego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące odwołań od decyzji”.

Przy rozpatrywaniu indywidualnych wniosków osób fizycznych o wydanie zezwolenia, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji uwzględnia więzi łączące cudzoziemca z Polską, w szczególności:

- 1) posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia,
- 2) zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem polskim,
- 3) stałe zamieszkiwanie w Polsce (na podstawie karty stałego pobytu),
- 4) pełnienie funkcji członka kadry kierowniczej przedsiębiorstw z kapitałem zagranicznym

We wskazanych przypadkach uwzględnione są potrzeby życiowe wnioskodawców w granicach 50 arów (5.000 m²).

Natomiast przy rozpatrywaniu wniosków osób prawnych o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji uwzględnia prowadzenie w Polsce działalności gospodarczej, na podstawie przepisów prawa polskiego. Zezwolenie mogą zatem otrzymać:

- 1) spółki handlowe z siedzibą w Polsce – na uzasadnione potrzeby prowadzonej działalności,
- 2) podmioty gospodarcze z siedzibą za granicą, prowadzące działalność w zakresie drobnej wytwórczości²³ – na potrzeby prowadzonego w Polsce przedsiębiorstwa,
- 3) podmioty gospodarcze z siedzibą za granicą, posiadające w Polsce (za zezwoleniem właściwego ministra) przedstawicielstwo – na jego potrzeby.

Wnioski osób nie spełniających przedstawionych wymogów uwzględniane są tylko w szczególnych przypadkach. Przesłanką wpływającą w tym zakresie na wydanie decyzji pozytywnej jest prowadzenie w Polsce, np. działalności kulturalnej lub charytatywnej.

Przesłanki te zostały w szczególności wskazane we wspomnianych uprzednio Informatorach Nr 1, 2 i 3 z 1999 roku.

Ustawa nie wymienia również przesłanek, jakimi powinni kierować się Minister Obrony Narodowej oraz Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi udzielając bądź odmawiając zgody na wydanie cudzoziemcowi przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zezwolenia na nabycie nieruchomości w Polsce.

²³ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o zasadach prowadzenia na terytorium RP działalności gospodarczej w zakresie drobnej wytwórczości przez zagraniczne osoby prawne i fizyczne (Dz.U. z 1989 r. Nr 27, poz. 148 z późn. zm.).

Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Obrony Narodowej²⁴ Minister Obrony Narodowej wydaje zgodę na nabycie nieruchomości w oparciu o obowiązujące regulacje prawne w zakresie funkcjonowania sił zbrojnych, w tym resortowe akty prawne będące często dokumentami niejawnymi. Ze względu na szerokie spektrum spraw będących przedmiotem oceny, od lokalu mieszkalnego po udziały w dużych przedsiębiorstwach, ustalenie jednorodnego schematu postępowania jest praktycznie niemożliwe. Resort obrony narodowej przyjął, że zasadniczym elementem przy wydawaniu zgody jest konieczność zachowania bezkolizyjności funkcjonowania i użytkowania obiektów, urządzeń oraz terenów o szczególnym znaczeniu dla potrzeb obronności państwa.

W Ministerstwie Obrony Narodowej prowadzony jest w formie bazy komputerowej rejestr wydawanych postanowień. Przedmiotowa baza zawiera numery poszczególnych spraw oraz numer i datę postanowienia lub pisma przewodniego.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi²⁵ sprawy nadsyłane przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji rozpatrywane są indywidualnie z uwzględnieniem konkretnej sytuacji ubiegającego się o nabycie cudzoziemca. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi prowadząc postępowanie w tych sprawach kieruje się przyznaniem mu w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców uznaniem administracyjnym, mając na względzie aktualne preferencje prowadzonej przez państwo polityki w sferze agrarnej.

W toku postępowania dotyczącego wyrażenia przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zgody na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców uwzględniane są następujące kryteria:

- 1) preferowane są wnioski cudzoziemców polskiej narodowości i polskiego pochodzenia,
- 2) zgoda na nabycie nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb życiowych wyrażana jest wobec cudzoziemców, którzy otrzymali zezwolenie na osiedlenie się w Rzeczypospolitej Polskiej tj. posiadają kartę stałego pobytu,
- 3) w przypadku nabywania akcji lub udziałów przez cudzoziemców w spółkach prawa handlowego lub jednoosobowych spółkach skarbu państwa zgody wyrażane są wówczas, gdy cudzoziemiec występuje jako inwestor strategiczny za wyjątkiem sytuacji, gdy spółka taka zarządza mieniem z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- 4) w szczególnych przypadkach zasięga się opinii samorządu gminnego oraz miejscowego

²⁴ Pismo MON znak: Nr 414/OS

²⁵ Pismo MRiRW znak: NR.gn.63-18/2000

samorządu rolniczego – dotyczy to wniosków o nabycie gruntów o znacznej powierzchni, gruntów wyjątkowo dobrej jakości, bądź o wyjątkowym położeniu,

- 5) zgody wydawane są również w przypadku, gdy cudzoziemiec deklaruje podjęcie lub aktywizację działalności gospodarczej na obszarach wiejskich powodując zwiększenie zatrudnienia np. poprzez prowadzenie specjalistycznej produkcji roślinnej, krzewienie wiedzy rolniczej, wprowadzania uprawy nowych odmian roślin itp.

Odmowa wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnych następuje najczęściej w przypadkach gruntów o znacznych powierzchniach, których zbycie cudzoziemcom spotyka się z negatywnym odbiorem społecznym

§ 8. Zasady i tryb udzielania zezwoleń na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Art. 3e ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców reguluje kwestię nabywania lub obejmowania udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości. Stanowi on, że nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziału bądź akcji w spółce handlowej mającej siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli:

- 1) w wyniku nabycia lub objęcia udziałów lub akcji spółka stanie się spółką kontrolowaną,
- 2) spółka jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa bądź obejmuje cudzoziemiec nie będący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.

Przez nabycie udziałów lub objęcie akcji należy rozumieć ich przejście na innego współnika (akcjonariusza) lub inną osobę trzecią na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego. Najczęstszym przypadkiem jest umowa sprzedaży. Mogą to być także inne umowy zobowiązujące do przeniesienia własności. Zobowiązanie do przeniesienia udziału (akcji) może wynikać także z innych zdarzeń np. zapisu, dziedziczenia czy orzeczenia sądowego.

Okolicznością związaną z wymogiem uzyskania zezwolenia jest wnoszenie do spółki

aportu w postaci nieruchomości, chyba że będzie to nieruchomość, z którą ustawa nie wiąże wymogu uzyskania zezwolenia. Warunkiem mającym wpływ na powstanie obowiązku uzyskania zezwolenia jest posiadanie przez cudzoziemca co najmniej 50% udziałów lub akcji.

Wymóg uzyskania zezwolenia nie dotyczy nabycia akcji lub udziałów w spółce, która posiada prawo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, na nabycie których nie musiała legitymować się zezwoleniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

§ 9. Promesa

Art. 3d cytowanej wyżej ustawy stwarza cudzoziemcom, zamierzającym nabyć nieruchomość w Polsce, możliwość ubiegania się o przyrzeczenie wydania zezwolenia zwanego dalej promesą. Uzyskanie promesy ułatwia im przystępowanie do przetargów i rokowań dotyczących nieruchomości bez obowiązku legitymowania się zezwoleniem. Nie jest to jednak wymóg bezwzględny warunkujący przystąpienie do przetargu czy rokowań.

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

Wydanie promesy może nastąpić również na wniosek założycieli kontrolowanej przez cudzoziemców osoby prawnej, na wstępnym etapie tworzenia spółki, do której ma być wniesiony aport (wkład niepieniężny) w postaci nieruchomości. Zezwolenie udzielane jest już spółce – po jej zarejestrowaniu.

Okres ważności promesy wynosi 6 miesięcy od dnia wydania (art. 3d ust. 2). W jego trakcie organ nie może odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 3d ust. 4). Przepis ten stanowi gwarancję zabezpieczenia interesów cudzoziemca zamierzającego nabyć nieruchomość w Polsce, a także dotychczasowego jej właściciela.

Promesa określa warunki, po spełnieniu których cudzoziemiec może ubiegać się o uzyskanie zezwolenia. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji nie może odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Zezwolenie udzielane w następstwie promesy, wydawane jest w terminie nie

dłuższym niż 1 miesiąc.

W odniesieniu do promesy także stosuje się przepisy dotyczące zaskarżania decyzji. W razie odmowy jej wydania cudzoziemiec może zwrócić się w terminie 14 dni do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o ponowne rozpatrzenie sprawy. Przysługują mu ponadto środki odwoławcze od decyzji ostatecznych przewidziane w Kpa oraz możliwość zaskarżenia decyzji do NSA.

§ 10. Wyłączenia spod reglamentacji administracyjno - prawnej przy nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w art. 8 ogranicza swój zakres przedmiotowy i podmiotowy poprzez wyłączenie obowiązku uzyskania zezwolenia przez określone osoby lub w określonych przypadkach.

Zgodnie z art. 8 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zezwolenie nie jest wymagane w następujących sytuacjach:

- 1) nabycia przez cudzoziemca samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (art. 8 ust. 1 pkt. 1). Zwolnienie od uzyskania zezwolenia dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych i nie obejmuje swoim zakresem lokali o innym przeznaczeniu np. użytkowych. Cudzoziemiec może nabyć więcej niż jeden lokal mieszkalny. Nabycia może dokonać zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna,
- 2) nabycia nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od uzyskania karty stałego pobytu,
- 3) nabycia przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od uzyskania karty stałego pobytu, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków. Cudzoziemiec musi spełnić te trzy warunki łącznie,
- 4) nabycia przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest on uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest

jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat,

- 5) nabycia przez osobę prawną mającą siedzibę w Polsce i kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemca – osobę fizyczną lub cudzoziemca – osobę prawną z siedzibą za granicą, na cele statutowe nieruchomości nie zabudowanych, których łączna powierzchnia w kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast,

Osoba prawna wymieniona wyżej może nabyć nieruchomość bez zezwolenia tylko wówczas, gdy spełnione zostaną wszystkie wymienione przesłanki. Wymóg przeznaczenia nabywanej nieruchomości na cele statutowe oznacza, że pomiędzy nieruchomością a celami statutowymi musi istnieć ścisły związek.

- 6) nabycia nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
- 7) nabycia lub objęcia przez bank będący osobą prawną określoną w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy akcji lub udziałów w spółce, o której mowa w art. 3e ustawy, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.

Powyższe wyłączenia nie mają zastosowania w odniesieniu do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

Przepisów ustawy nie stosuje się ponadto do przekształcenia spółki handlowej. Przekształcenie następuje na podstawie przepisów Kodeksu handlowego²⁶ i polega na przeobrażeniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na spółkę akcyjną oraz odwrotnie - spółki akcyjnej na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Przedstawione wyłączenie nie odnosi się do przekształceń związanych z łączeniem spółek oraz podziału majątku nieruchomości spółki na poszczególnych wspólników po zakończeniu postępowania likwidacyjnego.

Przepisów ustawy nie stosuje się również do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia ustawowego przez osoby uprawnione.

Jeżeli prawo ojczyście spadkodawcy nie przewiduje dziedziczenia ustawowego stosuje się w tym zakresie prawo polskie. Natomiast jeżeli cudzoziemiec, który nabył wchodzącą

²⁶ Dz.U. z 1934 r. Nr 57, poz. 502 z późn. zm.

w skład spadku nieruchomość na podstawie testamentu, nie uzyska zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na podstawie wniosku złożonego w ciągu roku od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nabywają osoby, które byłyby powołane do spadku z ustawy.

§ 11. Nieważność nabycia nieruchomości.

W myśl art. 6 ust. 1 ustawy niedopełnienie przez cudzoziemca obowiązku posiadania zezwolenia powoduje nieważność nabycia nieruchomości. Dla umów zobowiązujących do przeniesienia własności oznacza to, że nie mogą wywoływać skutku rzeczowego w postaci przeniesienia własności.

O nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca orzeka sąd na żądanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, terenowych organów administracji państwowej właściwych ze względu na miejsce położenia nieruchomości oraz każdej osoby mającej w tym interes prawny.

Powództwo o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca może wnieść również prokurator.

Orzeczenie o nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca w drodze czynności prawnych wydaje sąd cywilny. Następuje ono w drodze powództwa o ustalenie. Orzeczenie ma charakter deklaratoryjny. Nieważność bezwzględna następuje bowiem z mocy prawa a orzeczenie potwierdza ten fakt i działa *ex tunc*. Czynność dotknięta skutkiem nieważności nie może być konwalidowana.

W sytuacjach nabycia nieruchomości na podstawie np. decyzji administracyjnej orzeczenie o nieważności nabycia powinno być dokonane przy zastosowaniu instytucji przewidzianych do weryfikacji decyzji administracyjnych w kodeksie postępowania administracyjnego.

§ 12. Umorzenie postępowania.

Pomimo, iż zasadniczym celem postępowania w sprawie uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia na nabycie nieruchomości jest wydanie decyzji rozstrzygającej sprawę co do istoty, to jednak w niektórych przypadkach, określonych w przepisach ustawy lub Kpa, możliwe jest zakończenie postępowania przed jej rozstrzygnięciem.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w art. 3b stanowi, iż postępowanie w sprawie wydania cudzoziemcowi zezwolenia na nabycie nieruchomości w Polsce umarza się gdy wystąpi o to cudzoziemiec, na którego wniosek postępowanie wszczęto, a także gdy właściciel lub użytkownik wieczysty oświadczy, że nie zamierza jej zbyć na rzecz cudzoziemca. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zgodnie z powyższym umarza postępowanie obligatoryjnie i dokonuje tego przede wszystkim w sytuacji, gdy z wnioskiem takim wystąpi cudzoziemiec, na wniosek którego je wszczęto. Cudzoziemiec rezygnuje tym samym z ubiegania się o zezwolenie. Ponadto Minister obligatoryjnie umarza postępowanie, gdy zbywca nieruchomości oświadczy, że nie zamierz jej zbyć na rzecz cudzoziemca. Kwestia ta wywołuje jednak kontrowersje w kontekście zawartej wcześniej umowy przyrzeczenia, którą strona przedstawia Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji. Umorzenie postępowania związane jest z określoną w Kpa instytucją umorzenia postępowania fakultatywnie bądź obligatoryjnie.

Zgodnie z art. 105 § 1 Kpa decyzja o umorzeniu postępowania jest wydawana obligatoryjnie wówczas, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe. Natomiast postępowanie w sprawie może zostać umorzone, jeżeli zgodnie z art. 105 § 2 Kpa wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz gdy nie jest to sprzeczne z interesem społecznym.

§ 13. Zawieszenie postępowania.

W toku postępowania o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji może skorzystać z instytucji zawieszenia postępowania.

Zgodnie z art. 97 § 1 Kpa organ administracji publicznej zawiesza postępowanie:

- 1) w razie śmierci strony lub jednej ze stron, jeżeli wezwanie spadkobierców zmarłej strony do udziału w postępowaniu nie jest możliwe a postępowanie nie podlega umorzeniu jako bezprzedmiotowe,
- 2) w razie śmierci przedstawiciela ustawowego strony,
- 3) w razie utraty przez stronę lub przez jej przedstawiciela ustawowego zdolności do czynności prawnych,
- 4) gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd.

Zgodnie z art. 98 § 1 Kpa organ administracji publicznej może zawiesić postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz nie zagraża to interesowi społecznemu.

W przypadku zawieszenia obligatoryjnego w sytuacji, gdy ustąpią przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji podejmuje postępowanie z urzędu lub na żądanie strony. Natomiast w przypadku fakultatywnego zawieszenia postępowania podjęcie postępowania następuje na wniosek strony złożony w terminie nie dłuższym niż 3 lata od zawieszenia postępowania.

§ 14. Skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Stronie niezadowolonej z ostatecznej decyzji wydanej przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przysługuje prawo jej zaskarżenia do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o Naczelnym Sądzie Administracyjnym sąd wszczyna postępowanie na podstawie skargi wniesionej przez uprawniony podmiot. Skargę wnieść może każdy, kto ma w tym interes prawny (a więc nie tylko strona postępowania prowadzonego przed Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji), a ponadto w szczególności prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich oraz organizacja społeczna w zakresie jej statutowej działalności, w sprawach dotyczących interesów prawnych innych osób. Skargę można wnieść po wyczerpaniu środków odwoławczych, jeżeli służyły one

skarżącemu przed organem właściwym w sprawie, chyba że skargę wnosi prokurator lub Rzecznik Praw Obywatelskich. Skargę wnosi się do Sądu w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie.

W 1999 roku strony wniosły do Naczelnego Sądu Administracyjnego 9 skarg na decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Z tego Naczelny Sąd Administracyjny rozpatrzył 7 skarg. W pięciu przypadkach sprawy zakończone zostały wydaniem postanowienia, w dwu wyrokiem.

W dwóch przypadkach Sąd postanowił odrzucić skargę z powodu nie wyczerpania przez strony przysługującego im środka prawnego w postaci wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, w jednym natomiast skarga została odrzucona z powodu nie dopełnienia przez pełnomocnika strony obowiązku uiszczenia opłaty stałej w postaci wpisu przy wniesieniu skargi. W dwóch sprawach Sąd postanowił umorzyć postępowanie wobec cofnięcia skargi przez stronę skarżącą.

W dwóch przypadkach Naczelny Sąd Administracyjny postanowił uchylić zaskarżone decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Przykładowo jedna z przedmiotowych decyzji wydana została na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 15 marca 1996 roku o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. 54. poz. 245) w związku z art. 1 ust. 1, art. 2 ust. 1 pkt 1 i art. 3 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji odmówił wnioskodawcy udzielenia zezwolenia na posiadanie 100 % udziałów w kapitale zakładowym określonej Spółki wskazując, że organ odpowiedzialny za bezpieczeństwo państwa zajął w tej sprawie negatywne stanowisko. Po rozpatrzeniu wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzję wydaną po zakończeniu postępowania utrzymał w mocy, wskazując w uzasadnieniu, że ponownie wystąpił do organu odpowiedzialnego za bezpieczeństwo państwa o sprawdzenie, czy posiadanie udziałów przez cudzoziemca w określonej Spółce, będącej właścicielem nieruchomości nie spowoduje zagrożenia obronności bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także czy będzie ono zgodne z interesem państwa. Ponadto zwrócił się do Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej²⁷ o zajęcie stanowiska w sprawie, ponieważ nieruchomość, jaką posiada określona Spółka, jest nieruchomością rolną. Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko i nie wyraził zgody

²⁷ obecnie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi

na nabycie przez wnioskodawcę udziałów w określonej Spółce. Wnioskodawca zaskarżył postanowienie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej do NSA a następnie wystąpił do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o zawieszenie postępowania. Minister nie uwzględnił tego wniosku stojąc na stanowisku, że zaskarżenie do NSA postanowienia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nie daje podstawy do zawieszenia postępowania, gdyż zakończyło się ono wydaniem decyzji ostatecznej i wskazał, że jeżeli NSA uchyli bądź stwierdzi nieważność postanowienia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej będzie to miało wpływ na zmianę decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

W skardze na tę decyzję pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej decyzji zarzucając, że została ona wydana z rażącym naruszeniem prawa. Skarżący podniósł, że przepisy ustawy z dnia 15 maja 1996 roku o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie zawierają postanowienia w myśl, którego posiadanie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w kontrolowanej spółce handlowej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, nabytych przez cudzoziemca przed dniem wejścia w życie tej ustawy nie wymaga zezwolenia oraz, że przepisy tej ustawy nie stanowią o nieważności udziałów nabytych przed wejściem w życie ustawy. Wskazując na powyższe skarżący stwierdził, że wydanie zezwolenia nie jest potrzebne i nie znajduje podstawy prawnej. Pełnomocnik strony skarżącej zauważył ponadto, że wobec złożenia przez stronę wniosku Minister jest zobligowany do wydania decyzji pozytywnej, gdyż decyzja negatywna oznaczałaby naruszenie zasady ochrony praw nabytych, bowiem nabycie udziałów przed wejściem w życie tej ustawy nastąpiło legalnie.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wniósł o oddalenie skargi z uwagi na fakt, iż nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonej decyzji w trybie art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 11 maja 1995 roku o Naczelnym Sądzie Administracyjnym (Dz. U. 74. poz. 368).

Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, iż zgodnie z art. 3c pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, dodanym przez art. 1 pkt 3 ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli w wyniku nabycia lub objęcia udziałów lub akcji spółka stanie się kontrolowaną w rozumieniu art. 1 ust. 3, przy czym do zezwoleń, o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio

przepisy art. 1-3d, a więc również przewidziany w art. 1 ust. 1 wymóg uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych wydanego w drodze decyzji za zgodą Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych również za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Stosownie natomiast do art. 2 ust. 2 ustawy z 1996 roku cudzoziemcy, którzy w dniu wejścia w życie ustawy są bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych udziałowcami kontrolowanej spółki będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, muszą złożyć w terminie 1 roku od dnia wejścia w życie ustawy z 1996 roku wniosek o wydanie zezwolenia.

Skarżący natomiast nabył w odpowiedniej Spółce 100 % udziałów przed dniem wejścia ustawy z 1996 roku. W wyniku przedmiotowego nabycia Spółka stała się kontrolowaną w rozumieniu art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku. Po wejściu w życie ustawy z dnia 15 marca 1996 roku do nabycia przez skarżącego 100% udziałów w określonej Spółce miał zastosowanie przewidziany w art. 2 ust. 2 przedmiotowej ustawy wymóg złożenia wniosku o wydanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych zezwolenia na nabycie udziałów w określonej Spółce z uwagi na to, że Spółka ta jest właścicielem nieruchomości. NSA uznał, że przy rozpatrywaniu wniosku skarżącego Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji współdziałał z Ministrem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w trybie przewidzianym w art. 106 Kpa. Wyrażone w tym trybie stanowisko Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej zostało zakwestionowane przez skarżącego w wyniku złożenia skargi do NSA. Fakt ten zdaniem Sądu wymagał rozważenia przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji czy nie stanowi on obligatoryjnej podstawy zawieszenia postępowania, o której mowa w art. 97 § 1 pkt 4 Kpa. Według oceny Sądu negatywnego załatwienia wniosku skarżącego w przedmiocie zawieszenia postępowania nie mógł uzasadnić powołany w zaskarżonej decyzji argument, że „...postępowanie zakończone decyzją ostateczną”, gdyż w wyniku złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy nastąpiło ponowne wszczęcie postępowania w tej samej sprawie.

W konsekwencji uwzględnienia przez NSA skargi na postanowienie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej i uchylenia tej decyzji stwierdzono, że decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji została wydana bez stanowiska organu współdziałającego z naruszeniem art. 106 § 1 Kpa. Ponadto strona skarżąca wystąpiła z zarzutem, iż nie otrzymała powołanego w zaskarżonej decyzji stanowiska organu odpowiedzialnego za bezpieczeństwo państwa. Należy w tym miejsce wskazać, że stanowisko tego organu oznaczone jest klauzulą „tajne” i podlega przepisom dotyczącym ochrony

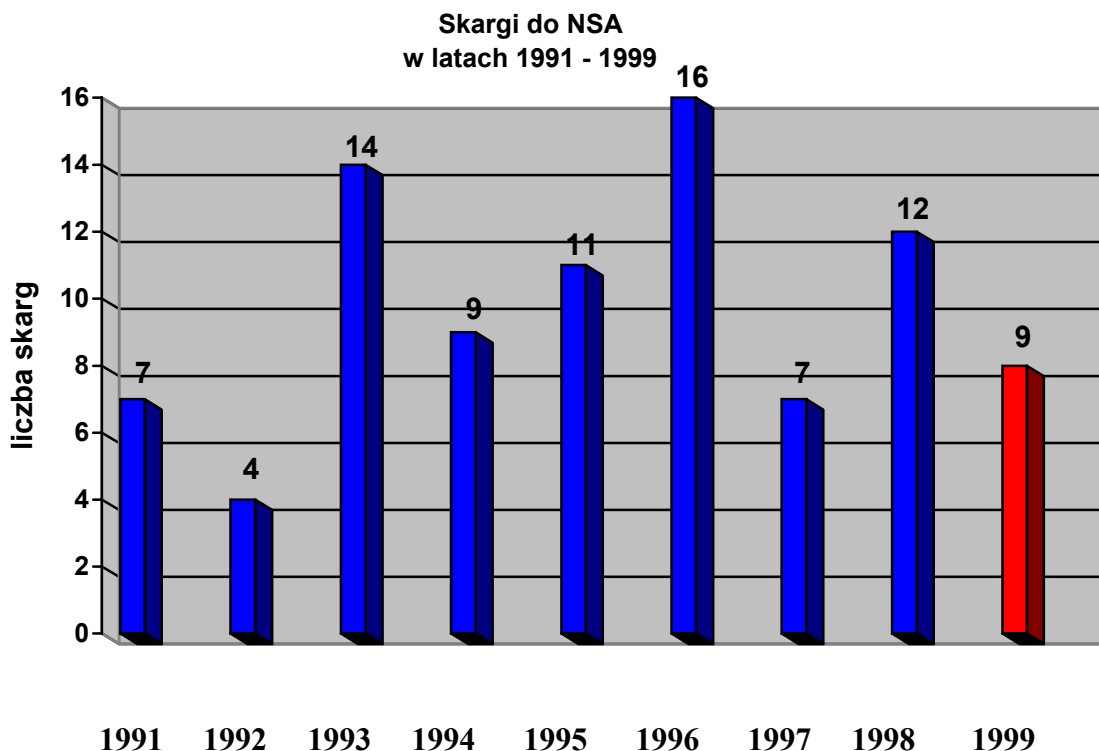
informacji niejawnych.

Konkludując, Naczelny Sąd Administracyjny, na podstawie art. 22 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 3, art. 29 i 55 ustawy z dnia 11 maja 1995 roku o Naczelnym Sądzie Administracyjnym, uchylił zaskarżoną decyzję Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Wskazać należy, że w latach 1991 – 1998 do Naczelnego Sądu Administracyjnego wpłynęło 80 skarg na decyzje i postanowienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w zakresie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, w tym:

- w 1991 roku - 7 skarg,
- w 1992 roku – 4 skargi,
- w 1993 roku - 14 skarg,
- w 1994 roku – 9 skarg,
- w 1995 roku – 11 skarg,
- w 1996 roku – 16 skarg,
- w 1997 roku – 7 skarg,
- w 1998 roku – 12 skarg.

W 1999 roku złożono natomiast – 9 skarg.



§ 15. Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabywanych przez cudzoziemców.

Stosownie do treści art. 8 ust. 4 ustawy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez zezwolenia w przypadkach określonych w art. 8 ust. 1 oraz rejestr nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń, o których mowa w art. 1 ust. 1 oraz art. 3e ust. 1 i 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Rejestry prowadzone są zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 2 lutego 1999 roku w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców²⁸ przez Departament Zezwoleń i Koncesji MSWiA, w systemie informatycznym w oparciu o komputerową bazę danych, począwszy od dnia 1 stycznia 1999 roku, choć rozporządzenie umożliwiające ich prowadzenie weszło w życie dopiero 16 lutego 1999 roku.

Wpisu do rejestru dokonuje się na podstawie aktu notarialnego, w wyniku zawarcia którego cudzoziemiec nabył lub objął nieruchomość, udziały lub akcje w spółce będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, w oparciu o odpis prawomocnego orzeczenia Sądu, mocą którego nastąpiło nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, a także na podstawie odpisu wpisu do rejestru handlowego, który stanowił podstawę nabycia lub objęcia udziałów lub akcji przez cudzoziemca.

Rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez zezwolenia zawiera:

- 1) liczbę porządkową rejestru,
- 2) datę wpływu dokumentów stanowiących podstaw wpisu do rejestru,
- 3) numer (sygnaturę) i datę sporządzenia aktu notarialnego, orzeczenia sądowego albo wpisu do rejestru,
- 4) podstawowe dane osobowe nabywcy:
 - a) w przypadku osoby fizycznej – imiona i nazwisko, obywatelstwo, adres zamieszkania,

²⁸ Dz. U. z 1999 r. Nr 13 poz. 112

- b) w przypadku osoby prawnej – nazwę (firmę) i siedzibę, numer REGON oraz adres w kraju i za granicą,
- 5) podstawowe dane osobowe zbywcy – imiona i nazwisko (firmę), adres zamieszkania (siedziby) oraz wskazanie właściciela nieruchomości, jeżeli przedmiotem nabycia przez cudzoziemca jest użytkowanie wieczyste,
- 6) określenie procentowej wielkości nabywanych lub obejmowanych udziałów albo akcji w spółce będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości,
- 7) oznaczenie nieruchomości – status prawny (własność lub użytkowanie wieczyste), miejsce położenia, powierzchnię i rodzaj, części składowe (np. budynki), oznaczenie w katastrze nieruchomości, numer księgi wieczystej,
- 8) uwagi organu dotyczące ewentualnego stwierdzenia niezgodności z prawem i podjęcia czynności procesowych o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy,
- 9) datę wpisu, zmiany lub wykreślenia z rejestru.

Rejestr nieruchomości udziałów lub akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców za zezwoleniem zawiera dane wskazane powyżej, a ponadto numer i datę wydania stosownego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Zasadniczym celem ich wprowadzenia jest badanie legalności, wielkości oraz ilości nabywanych przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów, a także umożliwienie monitorowania skali zjawiska wykupu nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców oraz określenie w jakich regionach Polski cudzoziemcy najczęściej nabywają nieruchomości.

W razie stwierdzenia niezgodności z prawem podejmowane są czynności procesowe zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy.

W okresie od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 grudnia 1999 r. wpłynęło do rozpatrzenia łącznie 2060 spraw rejestrowych.

Należy jednak zaznaczyć, iż większość napływających dokumentów to akty notarialne i postanowienia o dziale spadku. Natomiast praktycznie nie napływają postanowienia o wpisie do rejestru handlowego. W ubiegłym roku otrzymano tylko około 50 postanowień (z 4 na 49 istniejących sądów rejestrowych w kraju), co praktycznie uniemożliwia prowadzenie rejestru udziałów lub akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców. Natomiast w oparciu o dotychczasową praktykę można z całą pewnością stwierdzić, iż obrót kapitałowy z udziałem cudzoziemców jest procesem bardzo żywiołowym, a tylko opieszałość sądów sprawia,

iż nie jest możliwe prowadzenie wspomnianego powyżej rejestru.

Pomimo wystosowania do wszystkich sądów rejestrowych w kraju pisma przypominającego o ustawowym obowiązku przesyłania niniejszych postanowień sytuacja nie uległa poprawie.

W związku z istniejącą sytuacją w tym zakresie Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji w połowie 1999 roku wystąpił do Ministra Sprawiedliwości o podjęcie działań dyscyplinujących sądy. Wobec braku poprawy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji ponownie zwrócił się o podjęcie stosownych działań w tym zakresie. Wskutek powyższych wystąpień Minister Sprawiedliwości zobowiązał sądy rejestrowe do wypełniania ustawowego obowiązku przesyłania postanowień o wpisie do rejestru. Wydaje się, że pomimo wystąpienia Ministra Sprawiedliwości sytuacja w tym względzie nie uległa zdecydowanej poprawie.

Ponadto należy zaznaczyć, iż otrzymywane postanowienia nie zawsze dają możliwości dokonania wpisu do rejestru, konieczne jest bowiem zebranie dodatkowych informacji, których mogą udzielić tylko sądy rejestrowe lub spółki. Podmioty te nie mają jednak obowiązku udzielania takich informacji, a Minister nie ma żadnych prawnych możliwości, które umożliwiłyby ich zebranie. W związku z tym rozpatrywanie spraw rejestrowych znacznie przeciąga się w czasie, a niejednokrotnie ich zakończenie, w postaci wpisu do rejestru, jest niemożliwe zwłaszcza wskutek braku danych.

Rozdział III

Zasady obrotu nieruchomościami rolnymi.

Ogólne zasady obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce określone zostały w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny²⁹. Na podstawie jego przepisów każdy może stać się w drodze czynności prawnej *inter vivos*, a w przypadku czynności *mortis causa* w drodze dziedziczenia testamentowego właścicielem nieruchomości rolnej. Zgodnie z treścią art. 1059 Kc jedynie spadkobierca ustawowy gospodarstwa rolnego musi spełniać jedną z następujących przesłanek podmiotowych uprawniających do jego dziedziczenia:

²⁹ Dz. U. z 19 64 r. Nr 16.poz. 93

- stale pracować bezpośrednio przy produkcji rolnej,
- mieć przygotowanie zawodowe do prowadzenia produkcji rolnej,
- być małoletnimi bądź też pobierać naukę zawodu lub uczęszczać do szkół,
- być trwale niezdolnym do pracy.

Należy w tym miejscu wskazać, że w myśl § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 grudnia 1990 r. w sprawie warunków dziedziczenia ustawowego gospodarstw rolnych³⁰, spadkobierca ma przygotowanie zawodowe do prowadzenia produkcji rolnej uprawniające do dziedziczenia z ustawy gospodarstwa rolnego, jeżeli:

- ukończył zasadniczą lub średnią szkołę rolniczą albo szkołę ekonomiczną o specjalności przydatnej do prowadzenia produkcji rolnej lub,
- ukończył szkołę wyższą o kierunku rolniczym lub ekonomicznym, jeżeli kierunek ukończonych studiów daje przygotowanie do prowadzenia produkcji rolnej lub,
- uzyskał przygotowanie zawodowe do pracy w rolnictwie w drodze doskonalenia zawodowego prowadzonego przez uprawnione do tego zakłady pracy, jednostki organizacyjne i inne osoby prawne i fizyczne lub,
- wykaże się stałą pracą w gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej przez okres co najmniej roku.

W myśl definicji nieruchomości rolnej, zawartej w treści art. 46¹ Kc, za nieruchomości rolne uważa się te, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych³¹ enumeratywnie wyliczone zostały grunty, które uznaje się jako rolne (art. 2 ust. 1).

Do kategorii tej zalicza się w pierwszym rzędzie grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, a następnie m.in. grunty:

- pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi

³⁰ Dz. U. z 1990 r. Nr 89 poz. 519 z późn. zm.

³¹ Dz. U. z 1995 r. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.

budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,

- parków wiejskich oraz pod zadrzewieniem i zadrzewionymi śródpolami,
- zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
- torfowisk i oczek wodnych,
- pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi, nieruchomościami pozostałymi po likwidacji przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz lasów nie wydzielonych geodezyjnie z nieruchomości należących do Skarbu Państwa odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa³². Zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa określonym w przedmiotowej ustawie obejmuje mienie znajdujące się:

- w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych,
- w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych,
- w użytkowaniu lub faktycznym władaniu osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych,
- w Państwowym Funduszu Ziemi.

Wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do wymienionego wyżej mienia powierzone zostało Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Grunty rolne i leśne podlegają ochronie przewidzianej w wyżej cytowanej ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ustawa ta reguluje zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów.

Ochrona gruntów rolnych polega w szczególności na :

- ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze lub nieleśne,
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej,
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,

³² Dz. U. z 1995 r. Nr 57 poz. 299 z późn. zm.

- zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych.

Na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzyskania zgody wojewody wymaga przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne następujących gruntów rolnych:

- stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
- stanowiących użytki rolne klas IV, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha,
- stanowiących użytki rolne klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, oraz torfowisk i oczek wodnych, jeżeli mają być przeznaczone na cele budowy zbiorników wodnych, eksploatacji złóż kopalin, budowy dróg publicznych lub linii kolejowych.

Wyrażenie zgody, o której mowa, następuje na wniosek zarządu gminy. Wniosek ten powinien uzasadniać potrzebę zmiany przeznaczenia gruntów wraz z wykazem powierzchni gruntów z uwzględnieniem klas bonitacyjnych gruntów rolnych oraz ekonomiczne uzasadnienie projektowanego przeznaczenia.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku przedmiotowego planu, określenie przeznaczenia i ustalenie warunków zagospodarowania terenu następuje w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanej na podstawie obowiązujących ustaw.

Kwestię zakresu oraz sposobów postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele i ustalenie zasad ich zagospodarowania reguluje ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym³³.

Zgodnie z art. 4 tej ustawy ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych oraz morza terytorialnego, do zadań

³³ Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.

własnych gminy. Natomiast kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym uchwalenie strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz koordynacja ponadlokalnych programów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań samorządu województwa. Kształtowanie polityki przestrzennej państwa, w tym prowadzenie rządowej polityki regionalnej oraz koordynowanie z tą polityką strategii rozwoju i zagospodarowania przestrzennego województw, należy do zadań Rady Ministrów i właściwych organów administracji rządowej.

Centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach zagospodarowania przestrzennego jest Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, uwzględniającym ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do uchwały rady gminy.

Jak już wcześniej wspomniano, nabycie przez cudzoziemca nieruchomości rolnej wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wydanego w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministrem Obrony Narodowej na podstawie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

We wniosku o wydanie zezwolenia cudzoziemiec jest zobligowany przedstawić cel, na jaki zamierza przeznaczyć nabywaną nieruchomość. Jeżeli nieruchomość zakwalifikowana jako ziemia rolna ma spełniać swoje dotychczasowe przeznaczenie, wówczas uznaniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zostaje pozostawione udzielenie zgody na wydanie zezwolenia na nabycie przez cudzoziemca nieruchomości o określonym położeniu, areale i rodzaju gruntów. Jeżeli natomiast cudzoziemiec zamierza przeznaczyć nieruchomość rolną na inny cel, musi przedstawić decyzję o jej „odrolnieniu” wydawaną przez gminę na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji uzyskuje informację o rodzaju oraz przeznaczeniu gruntu będącego przedmiotem postępowania, a tym samym decyduje, czy wydanie decyzji powinno nastąpić w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z załączonego przez wnioskodawcę wypisu z księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów oraz wypisu z miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego bądź decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział IV

Zasady obrotu nieruchomościami leśnymi.

W myśl art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach³⁴, lasem jest grunt:

- 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:
 - a) przeznaczony do produkcji leśnej,
 - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego,
 - c) wpisany do rejestru zabytków,
- 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Art. 2 pkt 2 wcześniej cytowanej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, iż gruntami leśnymi są grunty:

- 1) określone jako lasy w przepisach o lasach,
- 2) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej,
- 3) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Lasami stanowiącymi własność Skarbu Państwa zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe (art.4 ustawy o lasach).

Nadzór nad Lasami Państwowymi oraz gospodarką leśną w lasach stanowiących własność Skarbu Państwa sprawuje Minister Środowiska, a w lasach nie stanowiących takiej własności – wojewoda albo starosta.

³⁴ Dz.U. z 1991r. Nr 101 poz. 444 z późn. zm.

Obrót nieruchomościami leśnymi Skarbu Państwa będącymi w Zarządzie Lasów Państwowych (rozdział 6a ustawy o lasach) dotyczy następujących czynności:

- 1) nabywanie nieruchomości na potrzeby gospodarki leśnej,
- 2) sprzedaż,
- 3) przekazywanie nieruchomości leśnych na rzecz np. Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad,
- 4) zamiana,
- 5) dzierżawa.

Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa będącym w Zarządzie Lasów Państwowych odbywa się na zasadach określonych w rozdziale 6a ustawy o lasach.

Zgodnie z ustawą kierownik jednostki organizacyjnej Lasów Państwowych, za zgodą Dyrektora Generalnego może nabywać stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych lasy oraz grunty przeznaczone do zalesienia, jak również inne grunty i nieruchomości, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami gospodarki leśnej i nie narusza interesu Skarbu Państwa.

Sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych może następować w przypadkach:

- 1) zbywania udziałów lasów stanowiących własność Skarbu Państwa we współwłasnościach,
- 2) regulacji granicy polno-leśnej,
- 3) stwierdzenia przez nadleśniczego nieprzydatności gruntów budynków i budowli na potrzeby gospodarki leśnej,
- 4) zmiany przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne,
- 5) podyktowanych ważnymi względami gospodarczymi lub społecznymi, o ile nie narusza to interesu Skarbu Państwa.

Wskazana sprzedaż wymaga zgody Dyrektora Generalnego, a w odniesieniu do ostatniego z przypadków odbywa się ona na wniosek Dyrektora Generalnego za zgodą Ministra Środowiska. Sprzedaż następuje w drodze przetargu.

Lasy Państwowe mogą w drodze umowy zawartej pomiędzy Dyrektorem Generalnym a Prezesem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, przekazać nieodpłatnie Agencji

Własności Rolnej Skarbu Państwa lasy i grunty, na których nie jest możliwe prowadzenie racjonalnej gospodarki, stanowiące w szczególności enklawy i półenklawy wśród gruntów wchodzących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W razie przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych na cele nieleśne i nierolne, dokonanej w trybie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z potrzebami innej jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, przekazanie tych gruntów następuje nieodpłatnie, w drodze umowy o przeniesienie zarządu pomiędzy kierownikiem jednostki organizacyjnej a:

- nadleśniczym – w przypadku gruntów pochodzących z obszaru jednego nadleśnictwa,
- dyrektorem regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych – w przypadku gruntów pochodzących z obszaru więcej niż jednego nadleśnictwa.

Gospodarka leśna prowadzona jest według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu z uwzględnieniem celów określonych w art. 7 ustawy o lasach. Właściciele lasów – czyli osoby fizyczne lub prawne będące właścicielami albo użytkownikami wieczystymi lasu oraz osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej będące posiadaczami samoistnymi, użytkownikami, zarządcami lub dzierżawcami lasu - zobowiązani są do trwałego utrzymywania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania.

Generalnie, obrót leśnymi nieruchomościami niepaństwowymi odbywa się na zasadach ogólnych określonych w przepisach Kodeksu cywilnego. Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi musi uwzględniać przepisy szczególne np. dotyczące zagospodarowania przestrzennego, planów urządzenia lasu, czy przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochrona gruntów polega głównie na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele inne niż rolne i leśne. Przeznaczone na cele nierolnicze lub nieleśne mogą zostać tylko grunty oznaczone wyłącznie jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Dokonywane jest to w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto na właścicielu gruntów leśnych spoczywa obowiązek powiadomienia nadleśniczego o zamiarze zbycia lasu lub gruntu przeznaczonego do zalesienia w celu umożliwienia Skarbowi Państwa złożenia oferty kupna. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 maja 1998 roku w sprawie

szczegółowych zasad nabywania przez kierowników jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych lasów, gruntów przeznaczonych do zalesienia oraz innych nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych las lub grunt przeznaczony do zalesienia może być nabyty w szczególności w przypadkach:

- bezpośredniej jego przyległości do gruntu pozostającego w zarządzie Lasów Państwowych,
- zniesienia współwłasności,
- regulacji przebiegu granicy polno-leśnej.

Przepisy ustawy o lasach wprowadzają kategorię tzw. lasów ochronnych tj. podlegających szczególnej ochronie ze względu m.in. na ochronę gleb i zasobów wodnych, znaczenie przyrodniczo-naukowe itp. Do takiej kategorii zaliczane są także lasy położone na terenie miast i w odległości do 10 km od granicy miast liczących powyżej 50 tys. mieszkańców, a także położone w strefach ochronnych wokół uzdrowisk i sanatoriów.

Podkreślić należy, że w 1999 roku do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nie wpłynęły wnioski o nabycie nieruchomości leśnych. W odniesieniu do nieruchomości leśnych nie stosuje się odrębnego trybu postępowania.

Rozdział V

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców na cele inwestycyjne.

Inwestycja rozumiana jest jako:

- 1) dokonywanie nakładów na tworzenie nowych zdolności wytwórczych,
- 2) nabywanie dóbr inwestycyjnych (budowanie nowych lub rozbudowa istniejących zakładów produkcyjnych, zakup maszyn, urządzeń, powiększanie zapasów), które będą służyć wytwarzaniu innych dóbr i usług.

Jest to definicja ogólna, bowiem ustawodawstwo polskie nie zawiera normatywnej definicji pojęcia „inwestycja”.

Zgodnie natomiast z dyrektywą Rady Unii Europejskiej Nr 88/361/EEC z dnia 11 maja 1960 r. w sprawie wykonania artykułu 67 Traktatu z Maastricht:

- inwestycje bezpośrednie – rozumiane są jako wszelkiego rodzaju inwestycje dokonywane przez osoby fizyczne lub przedsięwzięcia handlowe, przemysłowe bądź finansowe, które służą ustanowieniu lub utrzymaniu trwałych i bezpośrednich powiązań między osobą, która wniosła kapitał, a przedsiębiorcą lub przedsięwzięciem, któremu udostępnia ona kapitał w celu prowadzenia działalności gospodarczej,
- inwestycje dotyczące nieruchomości – rozumiane są jako zakup budynków i gruntów oraz wznoszenie budowli w celu osiągnięcia zysku lub na użytek własny.

Zgodnie z ustawą z dnia 14 czerwca 1991 roku o spółkach z udziałem zagranicznym³⁵ dla prowadzenia przedsiębiorstw na terytorium Polski podmioty zagraniczne mogą tworzyć wyłącznie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo obejmować bądź nabywać udziały lub akcje w spółkach prowadzących takie przedsiębiorstwa.

Przedmiotowa ustawa określa również warunki objęcia udziałów lub akcji przez państwową osobę prawną w spółce z udziałem podmiotów zagranicznych w przypadku pokrycia przez tę osobę kapitału zakładowego (akcyjnego) wkładem niepieniężnym stanowiącym przedsiębiorstwo, nieruchomość lub część przedsiębiorstwa zdolną do realizacji określonych zadań gospodarczych.

Zasady nabywania nieruchomości przez te podmioty regulują cytowane już wcześniej przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Przesłanką umożliwiającą uzyskanie zezwolenia jest prowadzenie działalności gospodarczej w Polsce, zgodnie z przepisami prawa polskiego, natomiast warunkiem uzyskania zezwolenia jest udokumentowanie, iż nabywana nieruchomość jest faktycznie niezbędna na cele planowanej inwestycji.

Wnioski takie załatwiane były z reguły pozytywnie, chyba że nabycie nieruchomości byłoby niezgodne z interesem państwa a w szczególności gdyby godziło w jego obronność lub bezpieczeństwo. W związku z tym wnioski tych podmiotów opiniowane były nie tylko przez właściwych Ministrów ale także na wniosek Ministra Spraw Wewnętrznych i

³⁵ Dz.U. Nr 60, poz. 253 z późn. zm.

Administracji - przez Urząd Ochrony Państwa w wypadkach kiedy wniosek dotyczył dużego areалу ziemi lub nasuwał wątpliwości co do jego zgodności ze stanem faktycznym. Podstawę prawną w tym względzie stanowi przepis art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Wymogi, jakie powinny spełniać wnioski osób prawnych o wydanie zezwolenia, zostały podane do wiadomości potencjalnych wnioskodawców w Informacji Nr 2/99.

Rozdział VI

Nabywanie przez cudzoziemców samodzielnych lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców - nabycie przez cudzoziemca samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali³⁶ nie wymaga zezwolenia.

Wyjątek przewidziany w pkt 1 ust. 1 obejmuje wypadki nabywania lokali mieszkalnych już wyodrębnionych własnościowo. Ponadto dotyczy tylko lokali mieszkalnych. Wyłączeniu nie podlegają lokale o innym przeznaczeniu np. użytkowe. Jednakże cudzoziemiec może zmieniać przeznaczenie lokalu mieszkalnego na inne. Ograniczony jest jedynie rodzajem działalności jaką zamierza w lokalu prowadzić.

Ustawa nie wyklucza nabycia przez cudzoziemca więcej niż jednego lokalu mieszkalnego. Korzystając z wyjątku art. 8 pkt 1 ust. 1 cudzoziemiec może stać się właścicielem kilku a nawet wszystkich lokali w określonym budynku. Nabywając wszystkie lokale cudzoziemiec stałby się również właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu. Tymczasem nabycie budynku z nie wyodrębnionymi lokalami obligowałoby go do uzyskania zezwolenia.

Tylko w przypadku, gdy lokal położony jest w strefie nadgranicznej, cudzoziemiec na nabycie tego lokalu musi uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

³⁶ Dz.U. z 1994r. Nr 85 poz. 388 z późn. zm.

Strefa nadgraniczna w rozumieniu ustawy z 12 października 1990 roku o ochronie granicy państwowej³⁷ obejmuje cały obszar gmin przyległych do granicy państwa a jej szerokość powinna osiągać 15 km. Jeżeli szerokość strefy nadgranicznej nie osiąga w ten sposób 15 km, włącza się do strefy również obszar gmin bezpośrednio sąsiadujących z gminami przyległymi do granicy państwowej lub brzegu morskiego.

Sprawdzenie, czy lokal położony w określonej miejscowości znajduje się w obrębie strefy nadgranicznej, dokonywane jest na podstawie wykazu miejscowości oraz gmin znajdujących się w strefie nadgranicznej wymienionych w Zarządzeniu Komendanta Głównego Straży Granicznej z dnia 30 września 1997 roku w sprawie wyznaczenia przebiegu linii określającej zasięg strefy nadgranicznej³⁸.

Cudzoziemiec zamierzający nabyć lokal mieszkalny położony w strefie nadgranicznej musi zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zezwolenie wydawane jest analogicznie jak w przypadku innych nieruchomości.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji może ponadto określić w zezwoleniu specjalne warunki, od których uzależnia możliwość nabycia danego lokalu przez cudzoziemca (art. 2 ust 1 ustawy).

³⁷ Dz.U. z 1990 r. Nr 78 poz. 461

³⁸ M.P. z 1997 Nr 73 poz. 700

Część II

Dane statystyczne

Rozdział VII

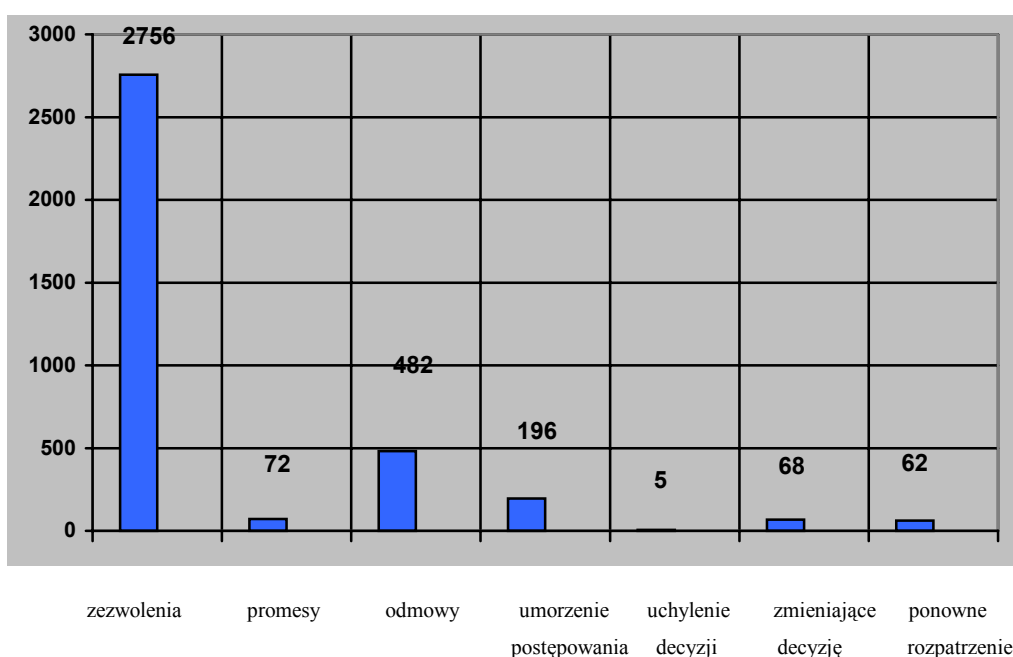
Analiza statystyczna w przedmiocie zezwoleń udzielonych w 1999 roku.

§ 16. Dane ogólne.

W 1999 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji rozpatrzył łącznie 3641 wniosków o nabycie nieruchomości, lokali, akcji i udziałów (w tym część wniosków z lat ubiegłych, nie zakończonych decyzjami wydanymi w 1998 roku).

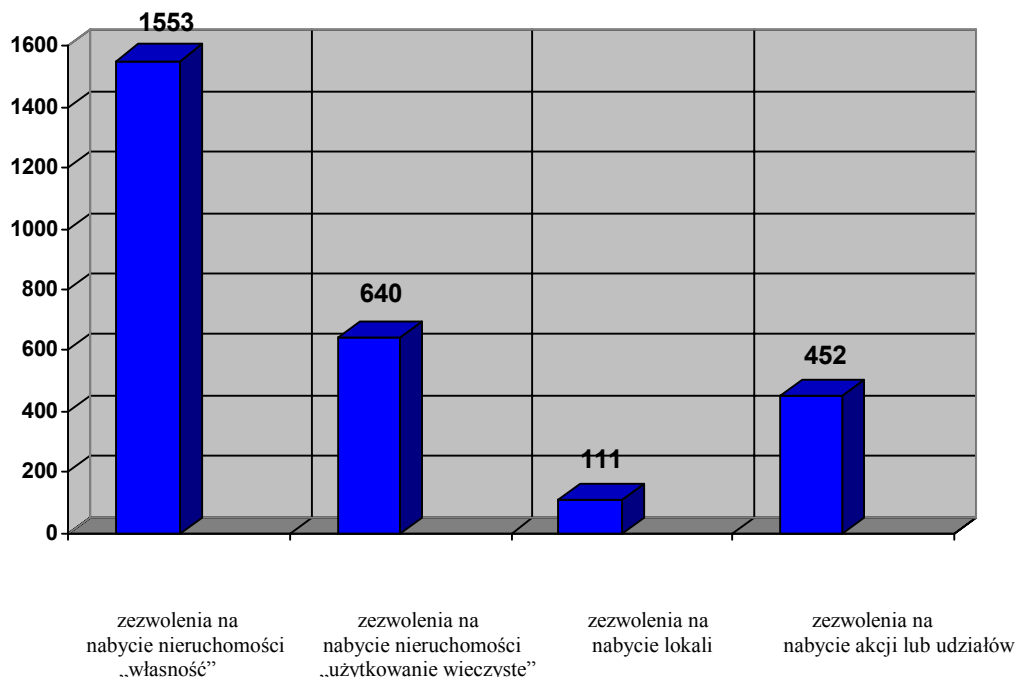
W ramach w/w liczby rozpatrzonych wniosków wydano 2756 zezwoleń na nabycie nieruchomości, lokali, akcji i udziałów, 72 promesy, 482 decyzje odmowne, 196 decyzji umarzających postępowanie, 5 decyzji uchylających dotychczasową decyzję, 68 decyzji zmieniających decyzję oraz 62 decyzje po ponownym rozpatrzeniu wniosku.

Sprawy rozpatrzone w 1999 roku.



Spośród 2756 spraw rozpatrzonych pozytywnie wydano 1553 zezwoleń na nabycie własności nieruchomości, 640 zezwoleń na nabycie użytkowania wieczystego nieruchomości, 111 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 452 zezwolenia na nabycie akcji lub udziałów.

**Zestawienie liczby zezwoleń udzielonych
w 1999 roku.**

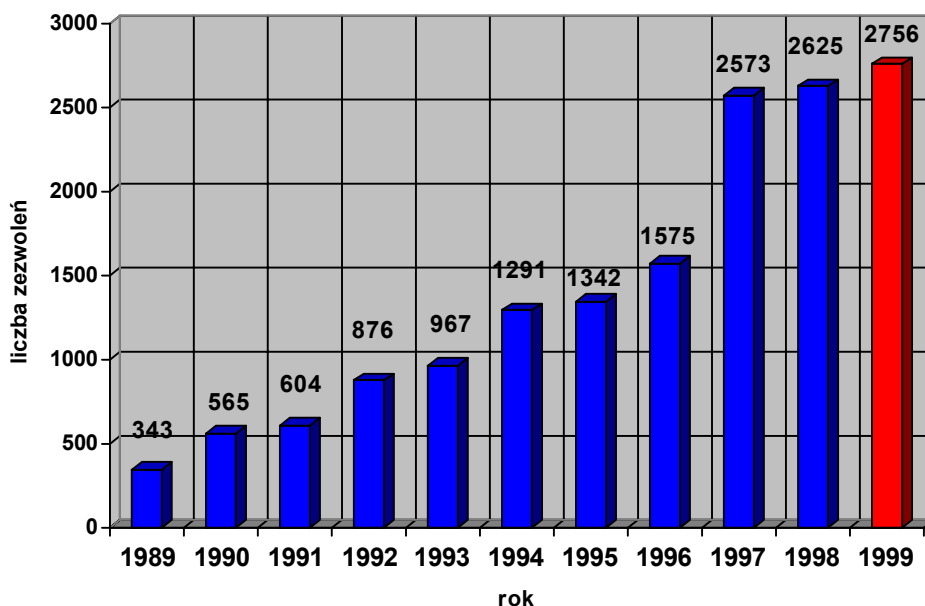


Na przestrzeni lat 1989-1999 nastąpił znaczny wzrost liczby wydawanych cudzoziemcom decyzji zezwalających na nabycie w Polsce nieruchomości, lokali, akcji i udziałów.

W odniesieniu do poprzednich 10 lat sytuacja kształtowała się następująco: 1998 rok – 2625 zezwoleń, 1997 rok – 2573 zezwolenia, 1996 rok – 1575 zezwoleń, 1995 rok – 1342 zezwolenia, 1994 rok – 1291 zezwoleń, 1993 rok – 967 zezwoleń, 1992 rok – 876 zezwoleń, 1991 rok – 604 zezwolenia, 1990 rok – 565 zezwoleń, 1989 rok – 343 zezwolenia.

Reasumując, należy stwierdzić, iż po istotnym „skoku” liczby wydanych zezwoleń w 1996 i 1997 roku o 38,7 %, w latach 1997, 1998, 1999 utrzymuje się łagodna, tendencja wzrostowa liczby wydanych zezwoleń rzędu 1,98 – 4,33 %. Prognozować można, że tendencja ta utrzyma się również w roku 2000.

**Liczba zezwoleń udzielonych cudzoziemcom
w latach 1989-1999.**



W 1999 roku wydano ogółem 482 decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji odmawiających cudzoziemcom nabycia nieruchomości.

Decyzje odmawiające cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, lokali czy też akcji lub udziałów w spółkach posiadających nieruchomości w Polsce wydawane były zwłaszcza z powodu niedostarczenia przez stronę dokumentów żądanych przez MSWiA. Najczęściej wnioski cudzoziemców o nabycie nieruchomości wraz z załączonymi do niego dokumentami zawierały istotne braki uniemożliwiające wszechstronne zbadanie stanu sprawy. Natomiast strony lub ich pełnomocnicy nie stosowali się do wezwań MSWiA o uzupełnienie braków.

Ponadto, wskazać należy, że w latach poprzednich nie uzupełnione akta sprawy w odniesieniu, do których wnioskodawcy nie zastosowali się do wystosowanego żądania uzupełnienia dowodów w postępowaniu, pozostawiano bez rozpatrzenia. Aktualnie, po wezwaniu stron do uzupełnienia braków formalnych i po bezskutecznym upływie określonego terminu wydawana jest decyzja odmowna.

Większość decyzji odmownych odnosiła się do wniosków osób fizycznych mających już zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w Polsce. Wnioski składane przez te osoby dotyczyły nieruchomości, które miały zostać przeznaczone na cele rekreacyjne bądź jak to określiła jedna ze stron „domek na wsi do wyjazdów rodzinnych na weekendy”. Ponadto

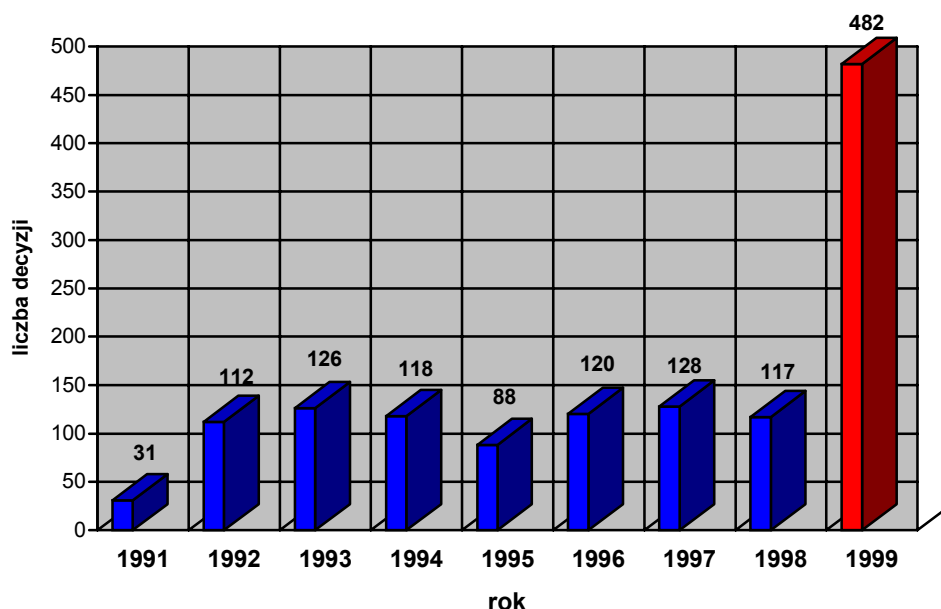
liczne były przypadki składania wniosków były przez osoby fizyczne nie mających jakichkolwiek więzi z Polską. Planowały one osiedlić się lub spędzać wakacje w Polsce po przejściu na emeryturę.

Najczęściej wnioski osób prawnych rozpatrywane były negatywnie, gdy powierzchnia nieruchomości była nieadekwatna do celu lub potrzeb związanych z zamierzoną lub prowadzoną działalnością gospodarczą. Wiązało to się również z negatywnymi opiniami organów, do których wystąpił Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji o zajęcie stanowiska w sprawie.

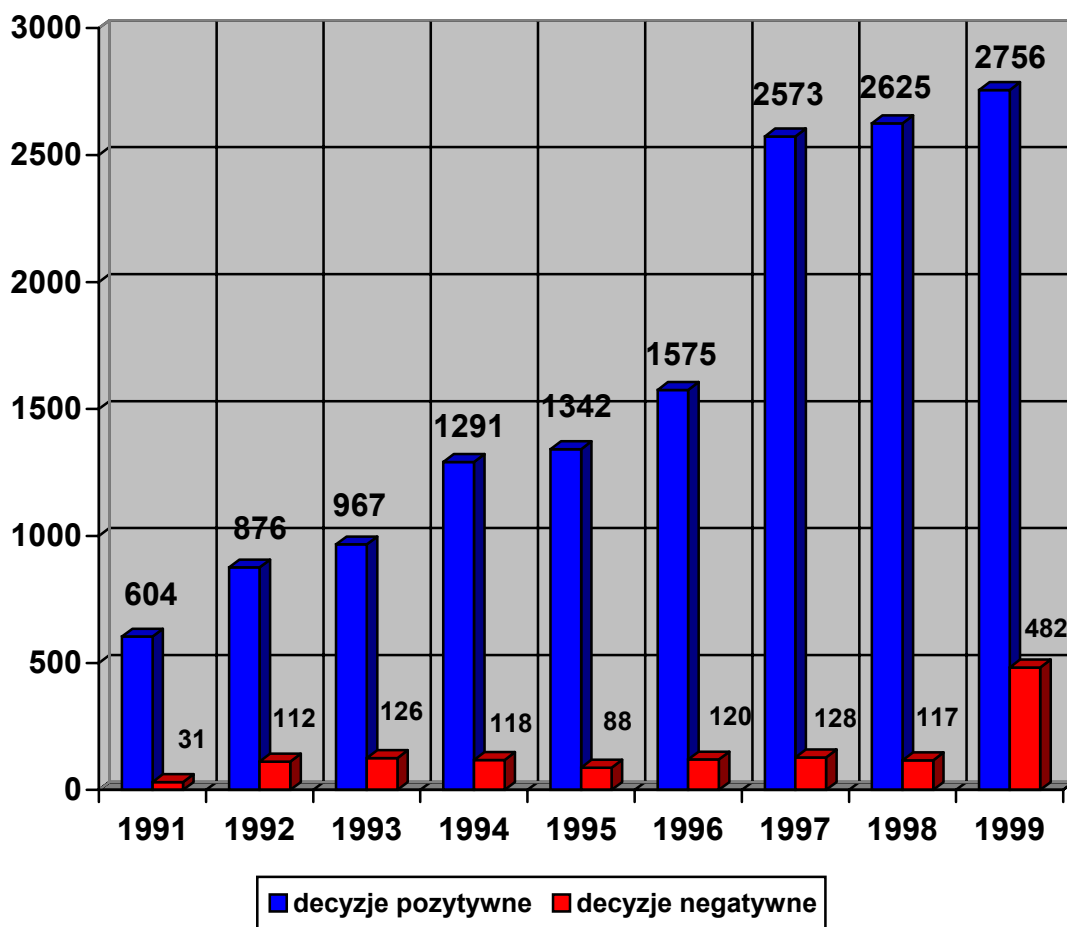
Ponadto negatywne decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wynikały z nie uzyskania zgody Ministra Obrony Narodowej i Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W latach 1991–1999 wydano następującą liczbę decyzji odmownych: w 1998 roku – 117, w 1997 roku – 128, w 1996 roku – 120, w 1995 roku – 88, w 1994 roku – 118, w 1993 roku – 126, w 1992 roku – 112, w 1991 roku – 31.

**Liczba decyzji negatywnych wydanych
w latach 1991-1999**



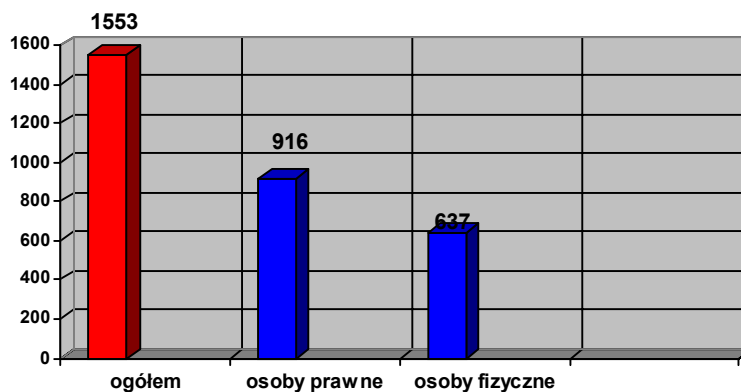
Stosunek liczby decyzji pozytywnych do decyzji negatywnych wydanych w latach 1991-1999



§ 17. Własność nieruchomości

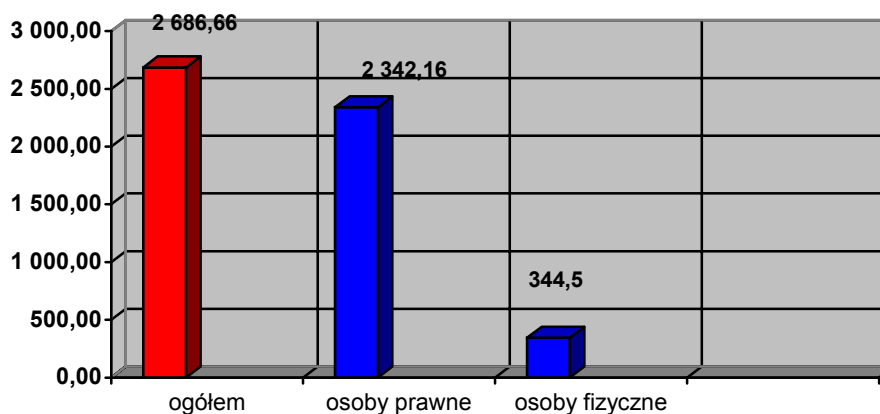
Z ogólnej liczby 1553 zezwoleń udzielonych cudzoziemcom w 1999 roku na nabycie prawa własności nieruchomości - 916 zezwoleń udzielono osobom prawnym i 637 osobom fizycznym.

Liczba zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym na nabycie prawa własności nieruchomości w 1999 roku.



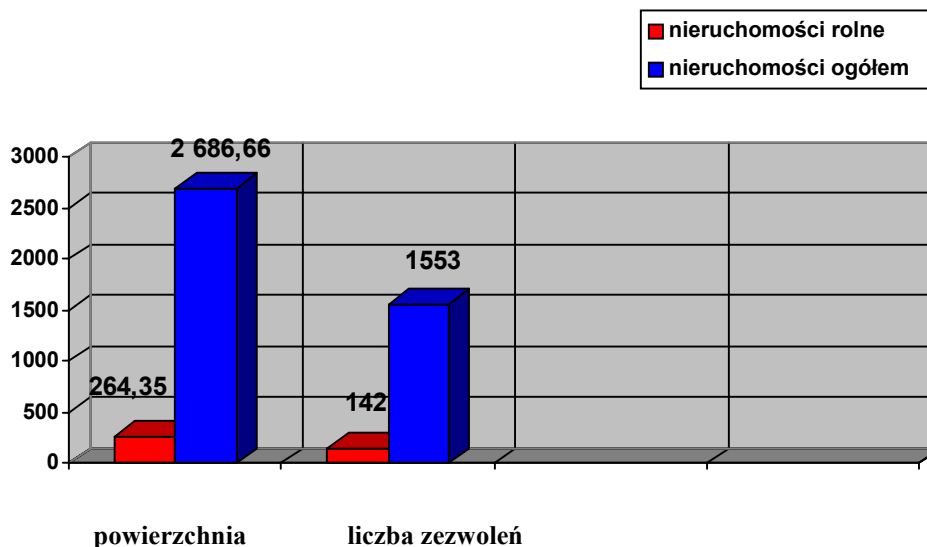
Łącznie cudzoziemcy otrzymali zezwolenia na nabycie 2.686,66 hektara nieruchomości w Polsce, z czego osoby prawne na 2.342,16 hektara, natomiast osoby fizyczne na 344,5 hektara.

Powierzchnia nieruchomości w hektarach, co do której udzielono cudzoziemcom zezwolenia w 1999 roku



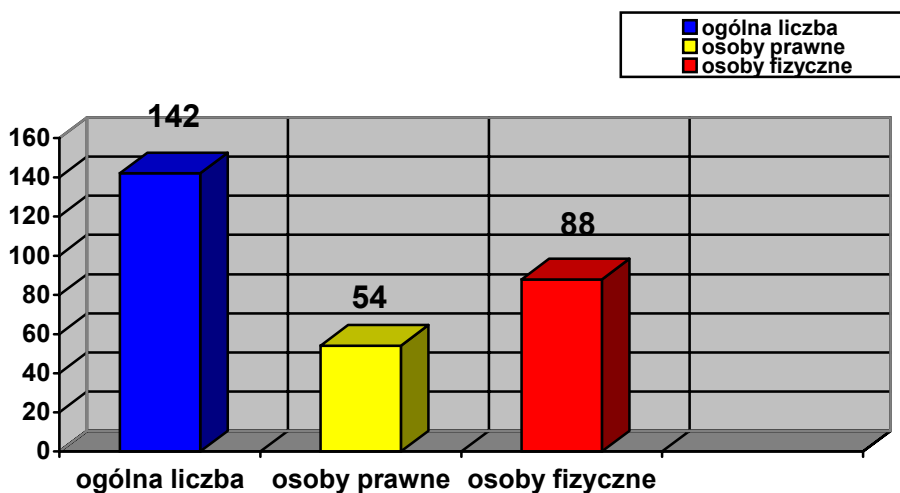
Spośród wszystkich 1553 zezwoleń na nabycie nieruchomości cudzoziemcy uzyskali w 1999 roku 142 zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych o powierzchni 246,35 hektara.

Stosunek liczby zezwoleń (i powierzchni w ha) na nabycie nieruchomości rolnych wydanych w 1999 roku.



Z ogólnej liczby 142 zezwoleń na nabycie przez cudzoziemców własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych – 54 zezwolenia wydano osobom prawnym, a 88 osobom fizycznym.

Stosunek liczby zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym.

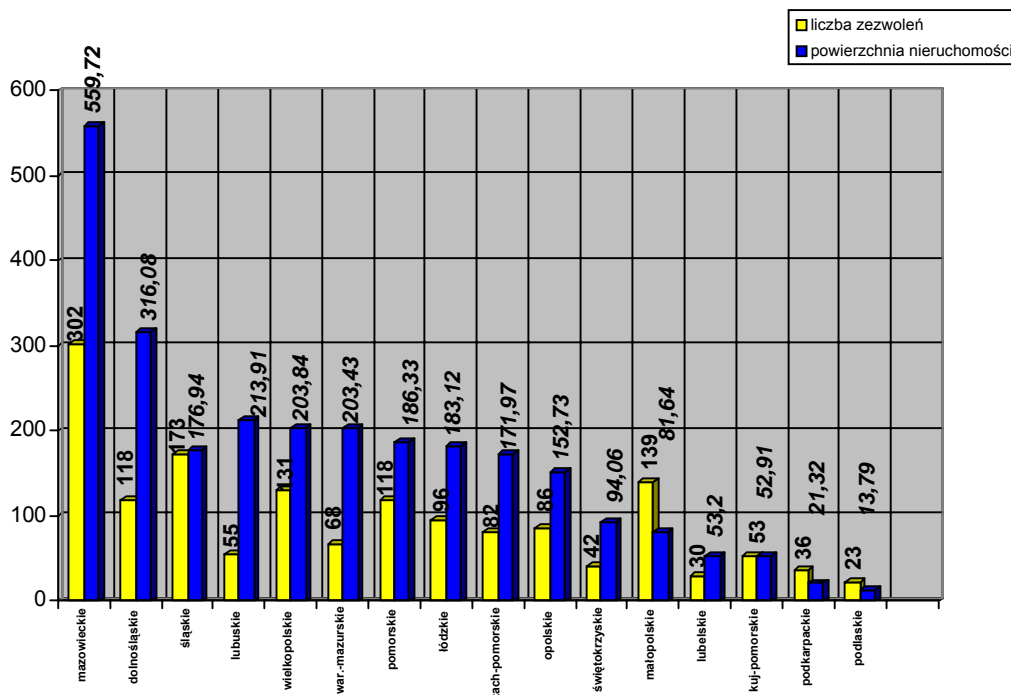


Dane dotyczące liczby zezwoleń udzielonych w 1999 roku pozwalają na stwierdzenie, że cudzoziemcy byli najbardziej zainteresowani nabyciem nieruchomości położonych w województwach: mazowieckim - 302 zezwolenia i śląskim - 173 zezwolenia.

W dalszej kolejności największą ilość zezwoleń wydano w stosunku do nieruchomości położonych w województwach: małopolskim - 139 zezwoleń, wielkopolskim - 131 zezwoleń, pomorskim - 118 zezwoleń, dolnośląskim - 118 zezwoleń, łódzkim - 96 zezwoleń, opolskim - 86 zezwoleń, zachodniopomorskim - 82 zezwoleń, warmińsko-mazurskim - 68 zezwoleń, lubuskim - 55 zezwoleń, kujawsko-pomorskim - 53 zezwoleń, świętokrzyskim - 42 zezwoleń, podkarpackim - 36 zezwoleń, lubelskim - 30 zezwoleń, podlaskim - 23 zezwoleń.

W stosunku do wyżej określonej liczby zezwoleń powierzchnia nieruchomości w województwach przedstawia się następująco: mazowieckie - 559,72 ha, dolnośląskie - 316,08 ha, lubuskie - 213,91 ha, wielkopolskie - 203,84 ha, warmińsko-mazurskie - 203,43 ha, pomorskie - 186,33 ha, łódzkie - 183,12 ha, śląskie - 176,94 ha, zachodnio-pomorskie - 171,14 ha, opolskie - 152,73 ha, świętokrzyskie - 94,06 ha, małopolskie - 81,64 ha, lubelskie - 53,20 ha, kujawsko-pomorskie - 52,91 ha, podkarpackie - 21,32 ha, podlaskie - 13,79 ha.

Liczba zezwoleń (z uwzględnieniem powierzchni nieruchomości), uzyskanych przez cudzoziemców w podziale na województwa.



W 1999 roku najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości na własność uzyskali obywatele: Niemiec - 621 zezwoleń, Holandii - 201 zezwoleń i Danii - 101 zezwoleń, a następnie odpowiednio: Francji - 73 zezwolenia, Austrii - 69 zezwoleń, USA - 63 zezwoleń, Szwecji - 53 zezwoleń, Kazachstanu - 50 zezwoleń, Ukrainy - 39 zezwoleń, Włoch - 38 zezwoleń, Wielkiej Brytanii - 25 zezwoleń, Belgii - 22 zezwolenia, Finlandii - 22 zezwolenia, Szwajcarii - 17 zezwoleń, Rosji - 14 zezwoleń, Norwegii - 13 zezwoleń, Wietnamu - 11 zezwoleń, Grecji - 10 zezwoleń, Luksemburga - 8 zezwoleń, Białorusi, Izraela i Lichtensteinu - po 7 zezwoleń, Armenii, Słowacji, Chin, Hiszpanii i Kanady - po 6 zezwoleń, Cypru - 5 zezwoleń, Czech, Irlandii, Malty i Węgier - po 4 zezwolenia, Australii i Korei - po 3 zezwolenia, Tunezji, Ekwadoru, Indii, Iraku, Iranu, Japonii i Turcji - po 2 zezwolenia, Bułgarii, Chorwacji, Egiptu, Jugosławii, Łotwy, Singapuru i Syrii - po 1 zezwoleniu oraz 1 zezwolenie otrzymała osoba nie posiadająca obywatelstwa żadnego z państw.

W podziale według kryterium państwa najwięcej zezwoleń otrzymały **osoby prawne** z udziałem kapitału: niemieckiego - 322 zezwolenia na 846,30 ha i holenderskiego - 187 zezwoleń na 515,34 ha, a następnie: duńskiego - 96 zezwoleń na 88,34 ha, francuskiego - 47 zezwoleń na 149,07 ha, amerykańskiego - 46 zezwoleń na 146,32 ha, austriackiego - 31 zezwoleń na 59,33 ha, włoskiego - 27 zezwoleń na 82,03 ha, szwedzkiego - 22 zezwoleń na 25,86 ha.

Spośród **osób fizycznych** najwięcej zezwoleń na nabycie prawa własności nieruchomości uzyskali obywatele Niemiec - 299 zezwoleń na 138,35 ha, a następnie odpowiednio: Kazachstanu - 50 zezwoleń na 24,50 ha, Austrii - 38 zezwoleń na 6,37 ha, Ukrainy - 37 zezwoleń na 4,52 ha, Szwecji - 31 zezwoleń na 8,91 ha, Francji - 26 zezwoleń na 6,26 ha.



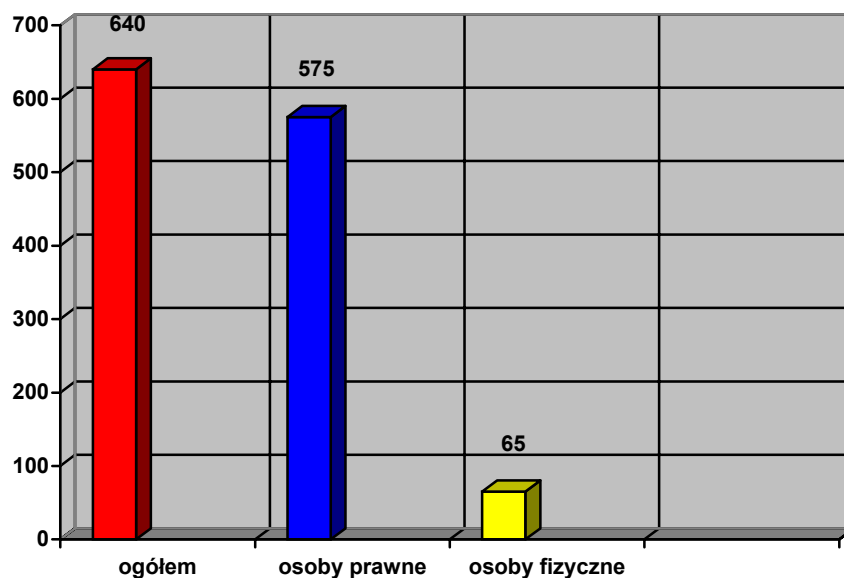
Reasumując, należy stwierdzić, że w 1999 roku dominowały wnioski o nabycie prawa własności nieruchomości składane przez osoby fizyczne i prawne z Niemiec, Holandii, Danii, Francji oraz USA. Liczba wniosków składanych przez osoby prawne przewyższała o ponad

40% liczbę wniosków osób fizycznych. Kapitał zagraniczny zainteresowany był głównie województwami mazowieckim, dolnośląskim, śląskim i lubuskim.

§ 18. Użytkowanie wieczyste

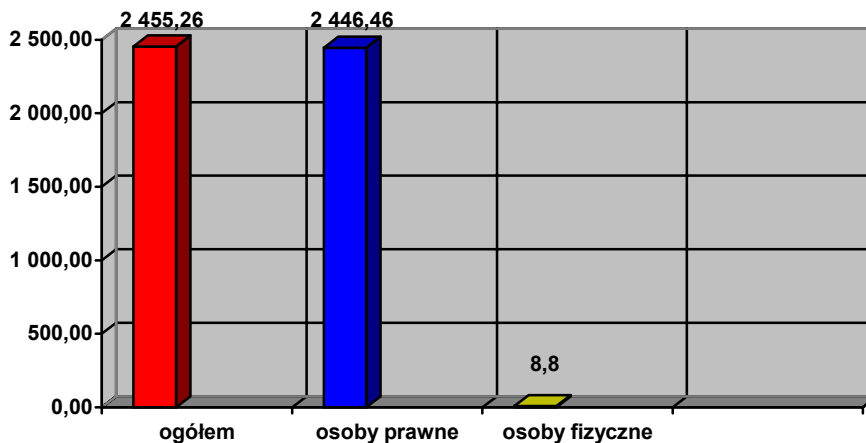
W ramach ogólnej liczby 640 zezwoleń udzielonych cudzoziemcom na nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - 575 zezwoleń udzielono osobom prawnym oraz 65 zezwoleń osobom fizycznym.

Liczba zezwoleń udzielonych osobom fizycznym i prawnym na nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w 1999 roku



Łącznie cudzoziemcy otrzymali zezwolenia na nabycie użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 2.455,26 hektara, z czego osoby prawne 2.446,46 hektara, a osoby fizyczne 8,80 hektara.

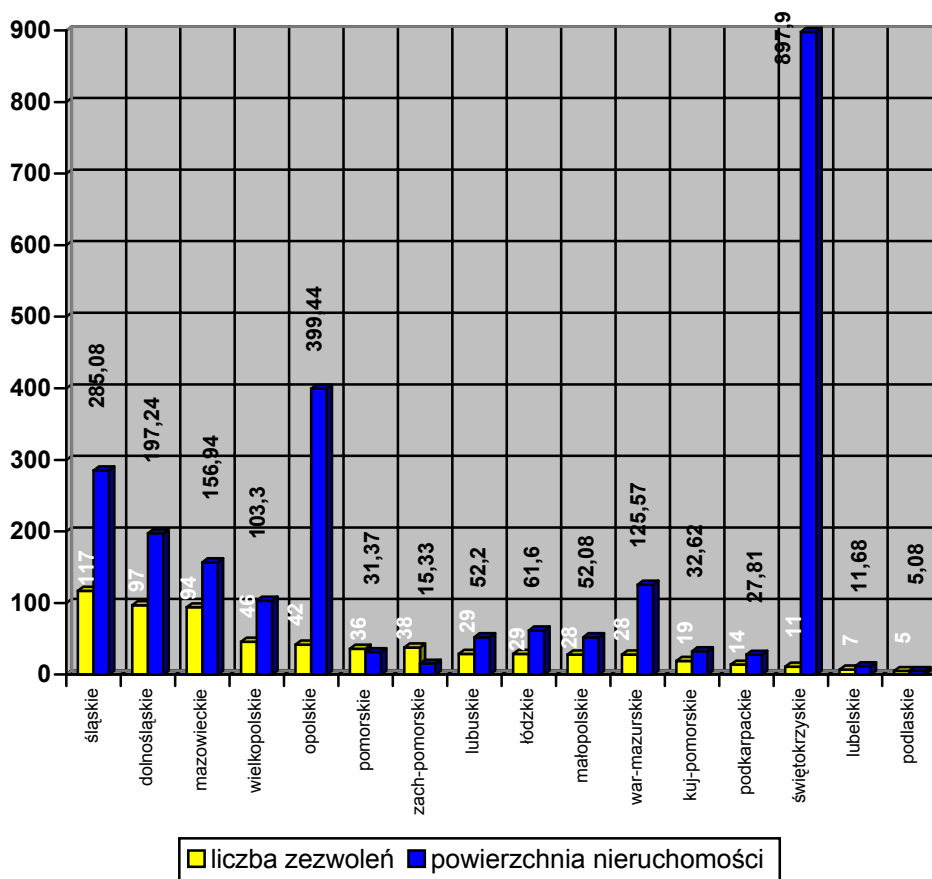
**Powierzchnia nieruchomości, co do których cudzoziemcy uzyskali zezwolenie na nabycie prawa
użytkowania wieczystego w 1999 roku.**



Z ogólnej liczby 640 zezwoleń udzielonych cudzoziemcom na nabycie **użytkowania wieczystego** nieruchomości wynika, że cudzoziemcy w 1999 roku byli najbardziej zainteresowani nabyciem tego prawa do nieruchomości położonych w województwach: śląskim - 117 zezwoleń, dolnośląskim - 97 zezwoleń i mazowieckim - 94 zezwolenia, a w dalszej kolejności: wielkopolskim - 46 zezwoleń, opolskim - 42 zezwolenia, pomorskim - 36 zezwoleń, zachodnio-pomorskim - 38 zezwolenia, lubuskim i łódzkim - 29 zezwoleń, małopolskim i warmińsko-mazurskim - 28 zezwoleń, kujawsko-pomorskim - 19 zezwoleń, podkarpackim - 14 zezwoleń, świętokrzyskim - 11 zezwoleń, lubelskim - 7 zezwoleń, podlaskim - 5 zezwoleń.

Największa powierzchnia nieruchomości na nabycie których w użytkowanie wieczyste, cudzoziemcy uzyskali zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji znajduje się odpowiednio w województwach: świętokrzyskim - 897,90 ha. W opolskim - 399,44 ha, śląskim - 285,08 ha, dolnośląskim - 197,24 ha, mazowieckim - 156,94 ha, warmińsko-mazurskim - 125,57 ha, wielkopolskim - 103,30 ha, łódzkim - 61,60 ha, lubuskim - 52,20 ha, małopolskim - 52,08 ha, kujawsko-pomorskim - 32,62 ha, pomorskim - 31,37 ha, podkarpackim - 27,81 ha, zachodnio-pomorskim - 15,33 ha, lubelskim - 11,68 ha, podlaskim - 5,08 ha.

Stosunek liczby zezwoleń (i wielkości powierzchni nieruchomości) na nabycie użytkowania wieczystego nieruchomości udzielonych cudzoziemcom w 1999 roku.



W 1999 roku odpowiednio najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości w formie użytkowania wieczystego uzyskali obywatele: Niemiec - 194 zezwolenia, Holandii - 91 zezwoleń i Austrii - 82 zezwolenia, a następnie: Francji - 48 zezwoleń, USA - 41 zezwoleń, Danii - 40 zezwoleń, Włoch - 24 zezwolenia, Szwajcarii - 24 zezwolenia, Szwecji - 19 zezwoleń, Belgii - 13 zezwoleń, Wielkiej Brytanii - 9 zezwoleń, Czech - 8 zezwoleń, Norwegii i Ukrainy - 7 zezwoleń, Cypru - 5 zezwoleń, Korei - 4 zezwolenia, Japonii i Rosji - 3 zezwolenia, Jugosławii, Litwy, Portugalii, Wietnamu - 2 zezwolenia, Białorusi, Bułgarii, Finlandii, Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Lichtensteinu, Malty, Słowacji, Turcji - 1 zezwolenie.

W podziale na państwa najwięcej zezwoleń otrzymały **osoby prawne** z udziałem kapitału: niemieckiego - 170 zezwoleń na łączną powierzchnię 308,34 ha.

Następnie odpowiednio: holenderskiego - 91 zezwoleń na 534,19 ha, austriackiego - 80 zezwoleń na 148,73 ha, francuskiego - 48 zezwoleń na 952,38 ha, duńskiego - 40 zezwoleń na 130,96 ha, amerykańskiego - 36 zezwoleń na 49,07 ha, szwajcarskiego - 23 zezwolenia na 114,95 ha, włoskiego - 21 zezwoleń na 42,57 ha, belgijskiego - 12 zezwoleń na 24,75 ha, szwedzkiego - 10 zezwoleń na 79,42 ha.

Spośród **osób fizycznych** najwięcej zezwoleń na nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości uzyskali odpowiednio obywatele: Niemiec - 24 zezwolenia na 2,86 ha, a w dalszej kolejności: Szwecji - 9 zezwoleń na 0,31 ha, Ukrainy - 6 zezwoleń na 0,34 ha, USA - 5 zezwoleń na 0,32 ha, Włoch - 3 zezwolenia na 0,33 ha, Austrii - 2 zezwolenia na 0,14 ha, Litwy - 2 zezwolenia na 0,07 ha, Rosji - 2 zezwolenia na 0,11 ha, Wietnamu - 2 zezwolenia na 0,05 ha, Belgii - 1 zezwolenie na 0,05 ha, Białorusi - 1 zezwolenie na 2,19 ha, Bułgarii - 1 zezwolenie na 0,03 ha, Szwajcarii - 1 zezwolenie na 0,30 ha, Wielkiej Brytanii - 1 zezwolenie na 1,63 ha.

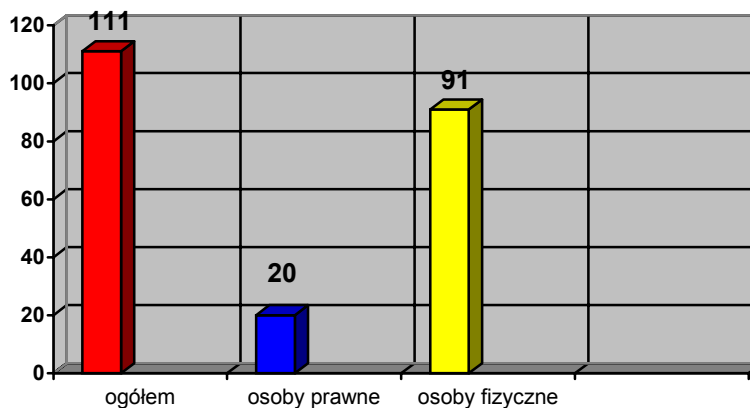


Reasumując, należy stwierdzić, że uzyskaniem zezwolenia na nabycie prawa użytkowania wieczystego najbardziej zainteresowany był kapitał niemiecki, holenderski i austriacki. Spośród osób fizycznych dominowali obywatele Niemiec i Szwecji. Wnioski dotyczyły w przeważającej mierze województw: świętokrzyskiego, opolskiego i śląskiego.

§ 19. Lokale

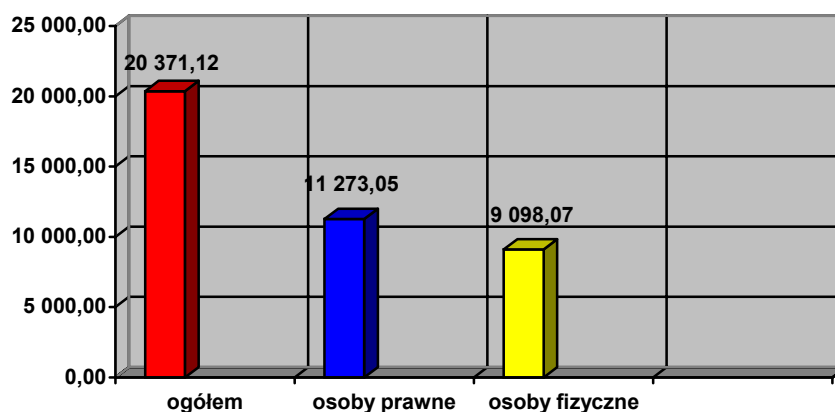
Z ogólnej liczby 111 zezwoleń udzielonych cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych - 20 zezwoleń udzielono osobom prawnym, a 91 zezwoleń osobom fizycznym.

**Liczba zezwoleń udzielonych na nabycie lokali osobom fizycznym i osobom prawnym
w 1999 roku.**



Łącznie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych o powierzchni 20.371,12 m² z czego 11.273,05 m² przypada na osoby prawne i 9.098,07 m² na osoby fizyczne.

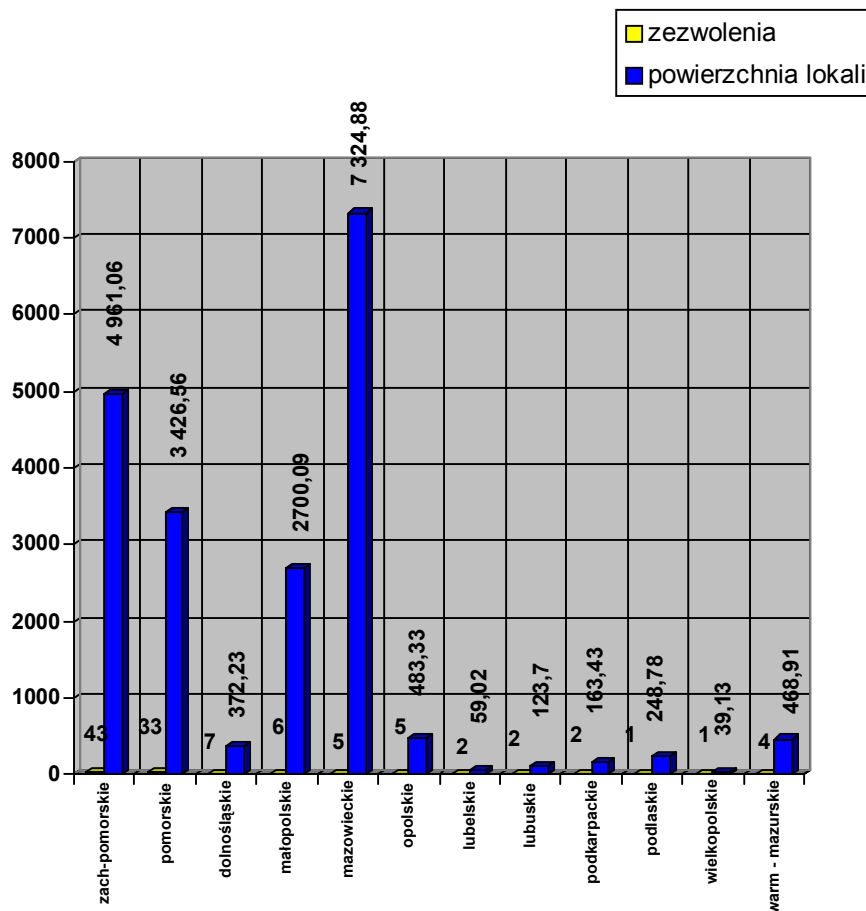
**Powierzchnia lokali w m², co do których cudzoziemcy uzyskali zezwolenia
w 1999 roku.**



Z dokonanej analizy liczby 111 zezwoleń udzielonych cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych wynika, że cudzoziemcy w 1999 roku byli zainteresowani nabyciem lokali w województwach: zachodniopomorskim - 43 zezwolenia na 4.961,06 m², pomorskim - 33 zezwolenia na 3.426,56 m², dolnośląskim - 7 zezwoleń na 372,23 m², małopolskim - 6 zezwoleń na 2.700,09 m², warmińsko-mazurskim - 4 zezwolenia na 468,91

m², mazowieckim – 5 zezwoleń na 7.324,88 m², opolskim - 5 zezwoleń na 483,33 m², lubelskim - 2 zezwolenia na 59,02 m², lubuskim - 2 zezwolenia na 123,70 m², podkarpackim - 2 zezwolenia na 163,43 m², podlaskim - 1 zezwolenie na 248,78 m², wielkopolskim - 1 zezwolenie na 39,13 m².

Stosunek liczby zezwoleń i powierzchni lokali, na które cudzoziemcy uzyskali zezwolenia w 1999 roku.



W 1999 roku najwięcej zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych uzyskali obywatele Niemiec - 42 zezwolenia, a następnie odpowiednio Szwecji - 12 zezwoleń, Holandii -7 zezwoleń, USA - 7 zezwoleń, Rosji - 7 zezwoleń, Grecji - 4 zezwolenia, Ukrainy - 4 zezwolenia, Austrii - 3 zezwolenia, Francji - 3 zezwolenia, Wielkiej Brytanii - 3 zezwolenia, Belgii - 2 zezwolenia, Białorusi - 2 zezwolenia, Danii - 2 zezwolenia, Wietnamu - 2 zezwolenia, Włoch - 2 zezwolenia, Finlandii, Kanady, Litwy, Norwegii, Słowacji i Syrii - 1 zezwolenie.

W podziale na państwa najwięcej zezwoleń otrzymały **osoby prawne** z udziałem kapitału: holenderskiego - 4 zezwolenia na 6.539,68 m², niemieckiego - 4 zezwolenia na 233,22 m² i amerykańskiego - 3 zezwolenia na 2.385,45 m².

Spośród **osób fizycznych** najwięcej zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych nieruchomości uzyskali obywatele: Niemiec 38 zezwoleń na 2.580,29 m², Szwecji 12 zezwoleń na 625,29 m² i Rosji - 7 zezwoleń na 256,66 m², a następnie kolejno Grecji - 4 zezwolenia na 165,24 m², Ukrainy - 4 zezwolenia na 150,15 m², USA - 4 zezwolenia na 321,92m², Austrii - 3 zezwolenia na 760,66 m², Holandii - 3 zezwolenia na 576,22 m², Wielkiej Brytanii - 3 zezwolenia na 166,78 m², Belgii - 2 zezwolenia na 493,94 m², Białorusi - 2 zezwolenia na 117,21m², Francji - 2 zezwolenia na 557,66 m², Finlandii - 1 zezwolenie na 39,50 m², Kanady - 1 zezwolenie na 102,63 m², Litwy - 1 zezwolenie na 49,63 m², Słowacji - 1 zezwolenie na 60,31 m², Syrii - 1 zezwolenie na 26,78 m², Wietnamu - 1 zezwolenie na 49,70 m², Włoch - 1 zezwolenie na 1.997,50 m².

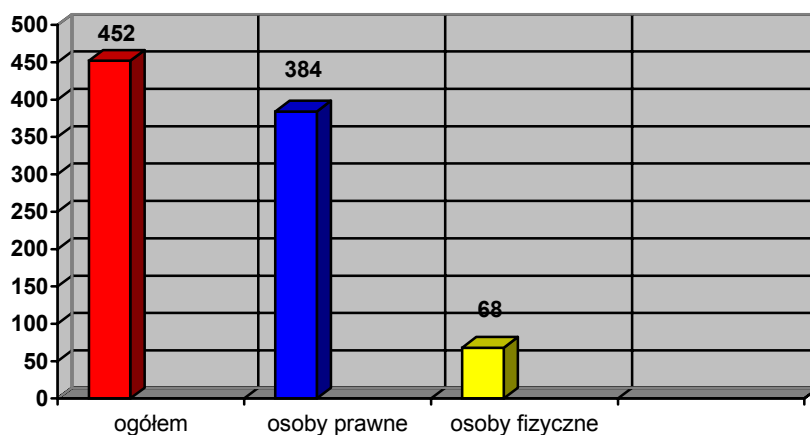


Reasumując, należy stwierdzić, że uzyskaniem zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w 1999 roku bardziej zainteresowane były osoby fizyczne niż osoby prawne. Dominowali obywatele Niemiec, Szwecji i Rosji oraz osoby prawne z udziałem kapitału holenderskiego i niemieckiego. Zainteresowanie kapitału zagranicznego dotyczyło głównie lokali użytkowych w województwie mazowieckim, oraz mieszkalnych i użytkowych w województwie zachodniopomorskim, pomorskim i małopolskim.

§ 20. Akcje i udziały.

Spośród 452 zezwoleń udzielonych cudzoziemcom na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości - 384 zezwolenia udzielono osobom prawnym, a 68 zezwoleń osobom fizycznym.

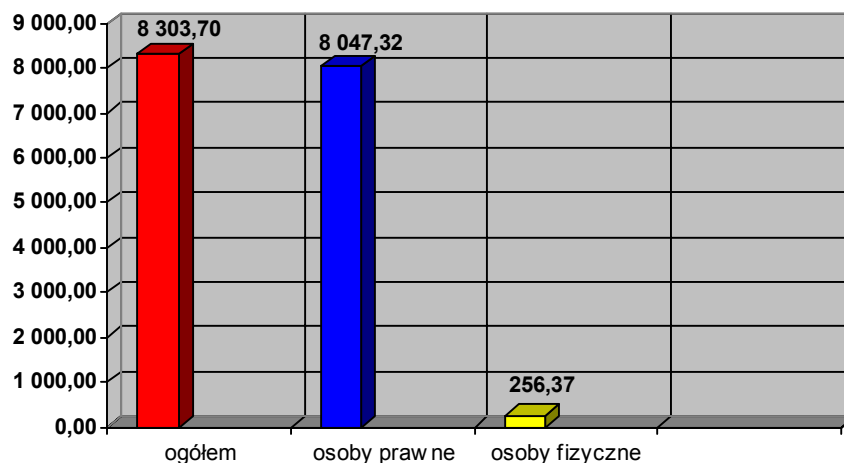
**Liczba zezwoleń udzielonych osobom prawnym i fizycznym na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w
1999 roku.**



Łącznie cudzoziemcy nabyli lub objęli akcje lub udziały w spółkach handlowych posiadających nieruchomości o łącznej powierzchni 8.303,70 hektarów. W ramach powyższego osoby fizyczne nabyły lub objęły akcje lub udziały w spółkach posiadających w Polsce 8.047,32 hektara nieruchomości, a osoby fizyczne w spółkach posiadających 256,37 hektara nieruchomości.

Spośród wszystkich 452 zezwoleń cudzoziemcy uzyskali 40 zezwoleń na nabycie akcji lub objęcie udziałów w spółkach posiadających nieruchomości rolne o powierzchni 2.512,84 hektara.

**Powierzchnia nieruchomości będących w posiadaniu spółek, w których cudzoziemcy nabyli lub objęli
akcje lub udziały w 1999 roku.**



Z ogólnej liczby 452 zezwoleń udzielonych cudzoziemcom na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów najwięcej zezwoleń otrzymał kapitał niemiecki - 127 zezwoleń w odniesieniu do 1.723,70 ha, a w dalszej kolejności: holenderski - 90 zezwoleń w odniesieniu do 1.078,79 ha, amerykański - 36 zezwoleń w odniesieniu do 129,39 ha, włoski (31 zezwoleń w odniesieniu do 505,20 ha, francuski - 28 zezwoleń w odniesieniu do 94,02 ha, belgijski - 23 zezwolenia w odniesieniu do 103,53 ha, brytyjski - 20 zezwoleń w odniesieniu do 565,94 ha, irlandzki - 16 zezwoleń w odniesieniu do 2.346,21 ha, szwedzki - 14 zezwoleń w odniesieniu do 655,01 ha, luksemburski - 13 zezwoleń w odniesieniu do 513,95 ha, duński - 11 zezwoleń w odniesieniu do 79,21 ha, szwajcarski - 10 zezwoleń w odniesieniu do 34,25 ha, austriacki - 9 zezwoleń w odniesieniu do 41,13 ha, norweski - 7 zezwoleń w odniesieniu do 15,73 ha, hiszpański - 3 zezwolenia w odniesieniu do 57,93 ha, cypryjski - 2 zezwolenia w odniesieniu do 5,57 ha, koreański - 2 zezwolenia w odniesieniu do 322,81 ha, marokański - 2 zezwolenia w odniesieniu do 1,07 ha, słowacki - 2 zezwolenia w odniesieniu do 1,65 ha, australijski - 1 zezwolenie w odniesieniu do 2,69 ha, izraelski - 1 zezwolenie w odniesieniu do 8,12 ha, lichtensteinu - 1 zezwolenie w odniesieniu do 0,36 ha, panamski - 1 zezwolenie w odniesieniu do 11,45 ha, węgierski - 1 zezwolenie w odniesieniu do 5,98 ha.

§ 21. Inwestycje

W 1999 roku cudzoziemcy - osoby fizyczne i prawne występowały do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości bądź nabycie akcji lub objęcie udziałów w spółkach posiadających nieruchomości w Polsce.

Jednym z większych przedsięwzięć były 33 wnioski w sprawach o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, udziałów lub akcji cukrowni, będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Po rozpatrzeniu wniosków oraz uzyskaniu pozytywnej opinii Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do końca 1999 roku wydano 9 decyzji pozytywnych na nabycie akcji lub objęcie udziałów w spółkach „cukrowych”.

Łącznie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia w odniesieniu do 496,10 hektara nieruchomości w województwach: wielkopolskim – 206,6365 ha, lubelskim – 122,900 ha, dolnośląskim – 64,5775 ha, pomorskim – 51,9243 ha, zachodniopomorskim – 50,062 ha.

Ponadto, w 1999 roku cudzoziemcy zainteresowani byli inwestycjami w sektorze cementowym. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji rozpatrzył wnioski o nabycie nieruchomości, akcji lub objęcie udziałów w spółkach cementowych posiadających nieruchomości. Łącznie cudzoziemcy uzyskali zezwolenia w odniesieniu do nieruchomości o łącznej powierzchni 379,32 hektara, z czego najwięcej w województwach śląskim – 245,21 ha, dolnośląskim – 39,44 ha i mazowieckim – 26,12 ha.

Z kolei, w wyniku sprzedaży 80 % akcji Banku Zachodniego cudzoziemcy uzyskali zezwolenia odnoszące się do 2339,3207 ha nieruchomości. Przy czym nabywca zobowiązał się do odsprzedaży gruntów rolnych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Liczne wnioski cudzoziemców dotyczyły również sektora paliwowego - pod stacje paliw 119,64 ha oraz handlowego - pod supermarkety 81,61 ha.



Analiza powyższych danych pozwala na stwierdzenie, że zainteresowanie kapitału zagranicznego inwestowaniem w Polsce stale wzrasta. Wzrasta także zainteresowanie nabywaniem nieruchomości przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Wnioski cudzoziemców - osób prawnych o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości czy objęcie udziałów bądź nabycie akcji przewyższają o ponad 39 % liczbę wniosków składanych przez osoby fizyczne. Dotyczą one ponadto dużo większej powierzchni nieruchomości, która wynika głównie z potrzeb prowadzonej działalności.

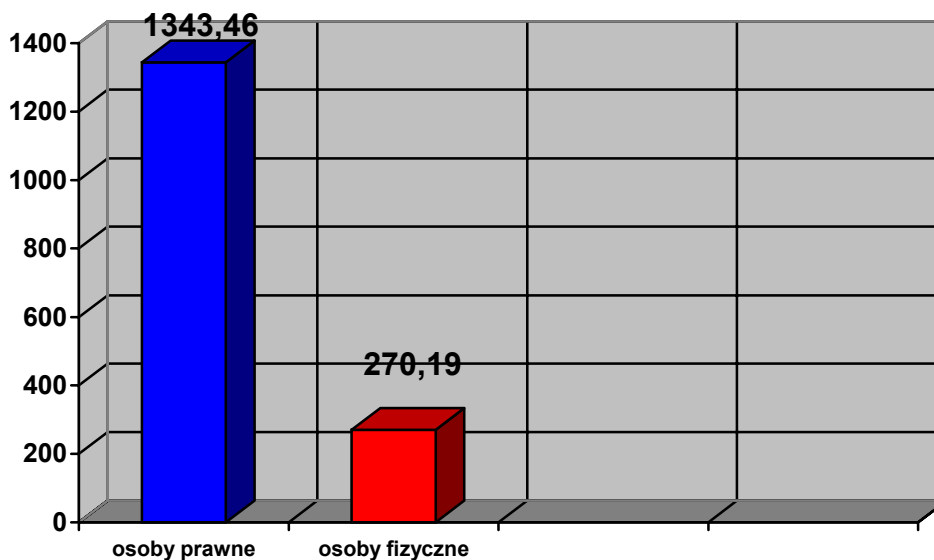
W skali kraju cudzoziemcy – osoby prawne najwięcej kapitału ulokowały w spółkach posiadających nieruchomości w województwach – mazowieckim, dolnośląskim, śląskim i lubuskim. Natomiast zainteresowanie osób fizycznych zwrócone było na tereny Pomorza, Warmii i Mazur.

Rozdział VIII.

Rejestr nieruchomości, akcji i udziałów nabytych lub objętych przez cudzoziemców za zezwoleniem i bez zezwolenia.

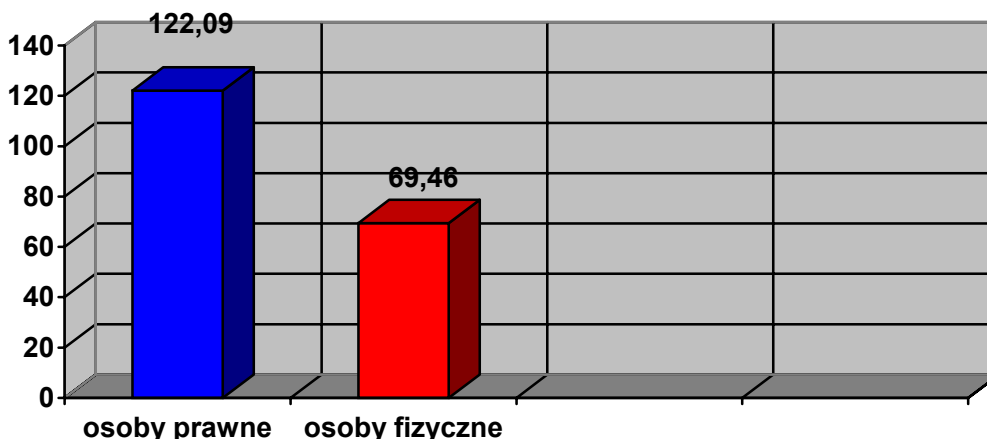
W 1999 r. dokonano 1831 wpisów do rejestru. Ze zgromadzonych danych wynika, iż na podstawie stosownych zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania 1147 nieruchomości o łącznej powierzchni 1583,65 ha, z czego osoby prawne nabyły 791 nieruchomości o powierzchni 1343,46 ha, natomiast osoby fizyczne nabyły 356 nieruchomości o powierzchni 270,19 ha.

Nabycie gruntów przez cudzoziemców za zezwoleniem w 1999 r.



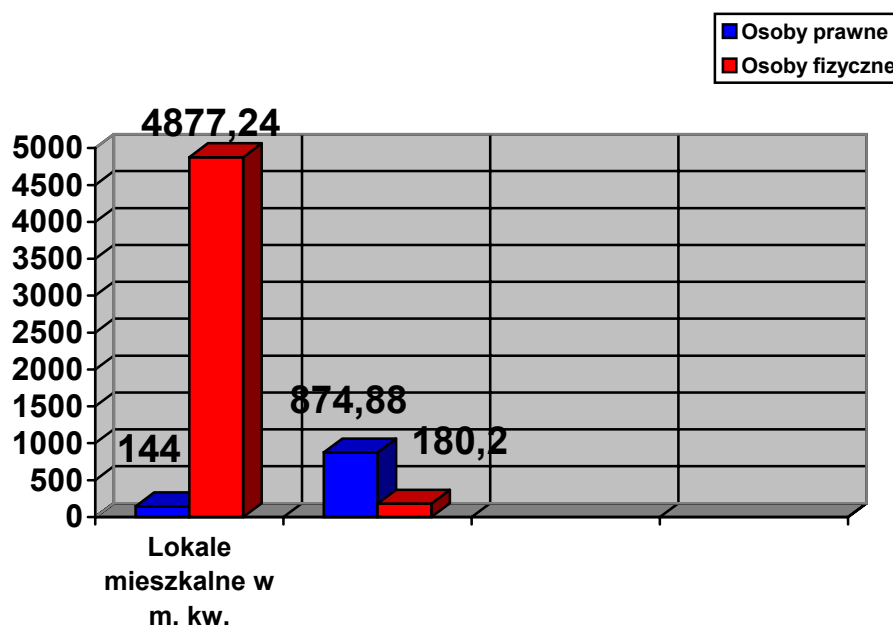
W tym na podstawie stosownych zezwoleń cudzoziemcy nabyli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego 88 nieruchomości, mających charakter gruntów rolnych, o łącznej powierzchni 191, 55 ha, z czego osoby prawne 60 nieruchomości o powierzchni 122, 09 ha, natomiast osoby fizyczne 28 nieruchomości o powierzchni 69, 46 ha.

Nabycie gruntów rolnych przez cudzoziemców za zezwoleniem w 1999 r.



Ponadto za zezwoleniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji cudzoziemcy nabyli prawo własności 75 lokali mieszkalnych o powierzchni 5021,24 m. kw. (powierzchnia uwzględnia przynależności w postaci piwnic, oraz miejsc garażowych), z czego osoby prawne nabyły 1 lokal mieszkalny o powierzchni 144 m. kw., a osoby fizyczne 74 lokali mieszkalnych o powierzchni 4877,24 m. kw. Również za zezwoleniem cudzoziemcy nabyli prawo własności 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1055,08 m. kw.

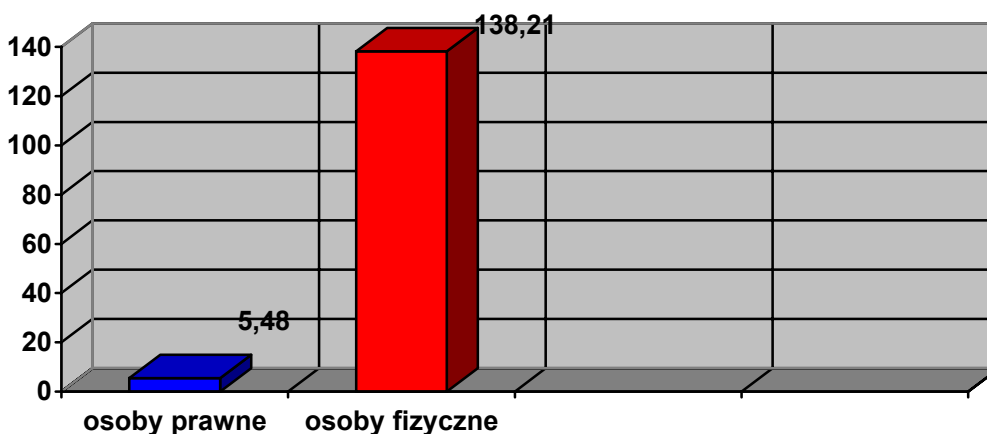
Nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych przez cudzoziemców za zezwoleniem w 1999 r.



Bez konieczności uzyskiwania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji cudzoziemcy nabyli prawo własności lub użytkowania wieczystego 366

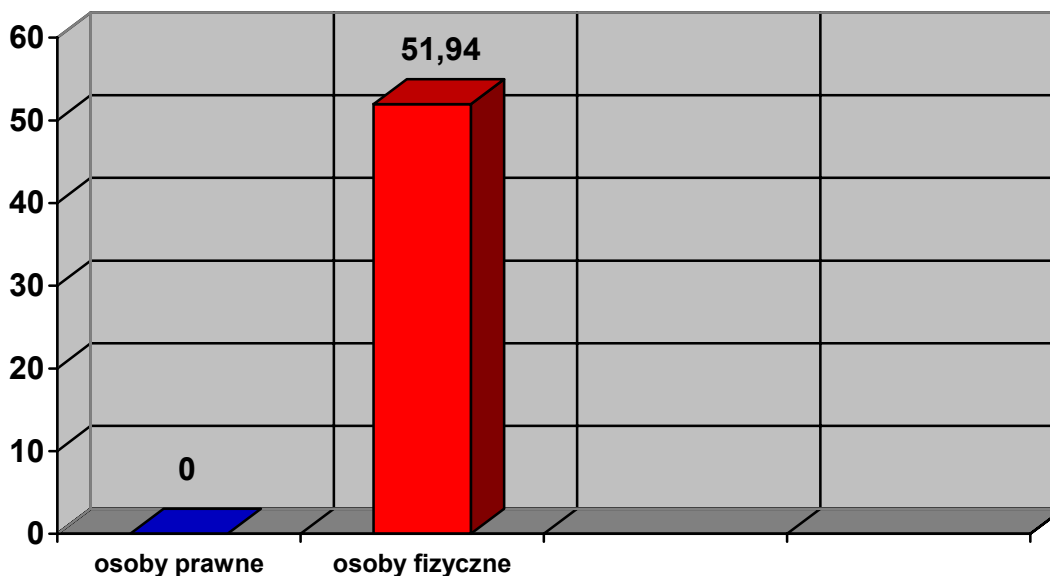
nieruchomości o łącznej powierzchni 143,69 ha, z czego osoby prawne nabyły 16 nieruchomości o łącznej powierzchni 5,48 ha, natomiast osoby fizyczne nabyły 350 nieruchomości o łącznej powierzchni 138,21 ha.

Nabycie gruntów przez cudzoziemców bez zezwolenia w 1999 r.



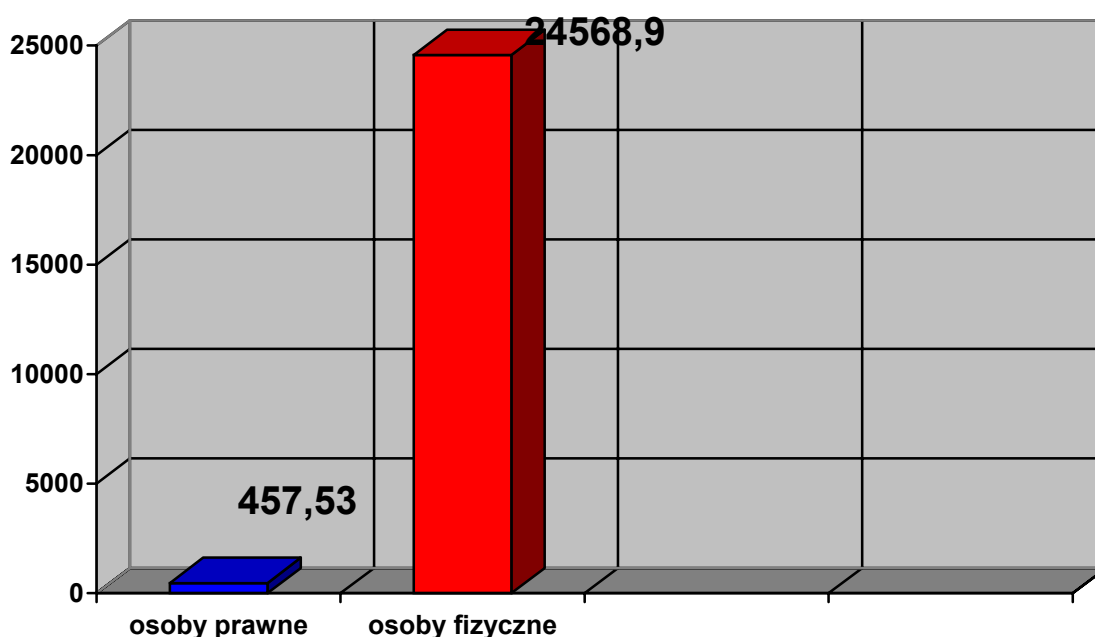
W tym bez konieczności uzyskiwania zezwolenia cudzoziemcy nabyli prawo własności lub użytkowania wieczystego 67 nieruchomości o charakterze rolnym o łącznej powierzchni 51,94 ha, przy czym nieruchomości te nabyły tylko cudzoziemskie osoby fizyczne.

Nabycie gruntów rolnych przez cudzoziemców bez zezwolenia w 1999 r.



Ponadto bez stosownego zezwolenia Ministra cudzoziemcy nabyli prawo własności 394 lokali mieszkalnych o powierzchni 25026,43 m. kw. (powierzchnia uwzględnia przynależności w postaci piwnic, oraz miejsc garażowych), z czego osoby prawne nabyły 8 lokali mieszkalnych o powierzchni 457,53 m. kw. Natomiast cudzoziemskie osoby fizyczne nabyły 386 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 24568,90 m. kw.

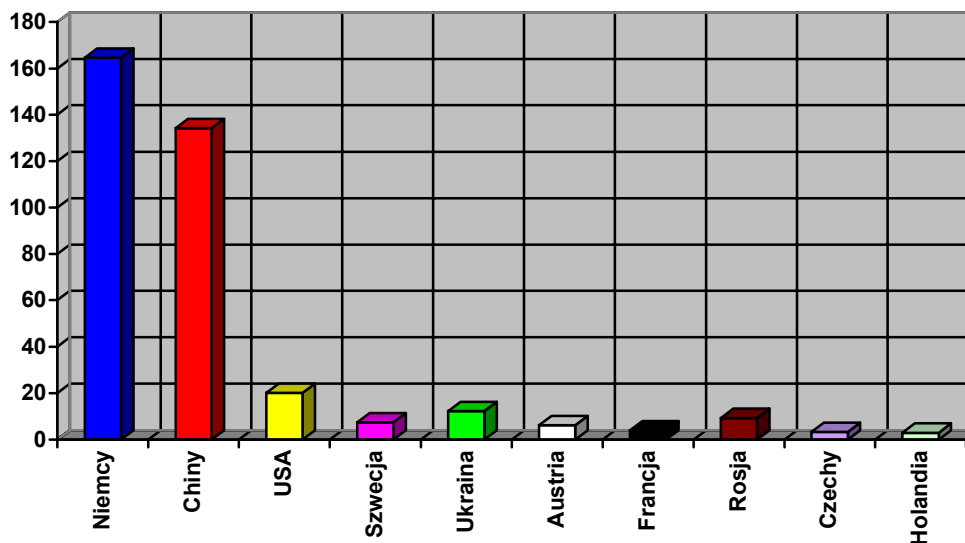
Nabycie lokali mieszkalnych przez cudzoziemców bez zezwolenia w 1999 r.



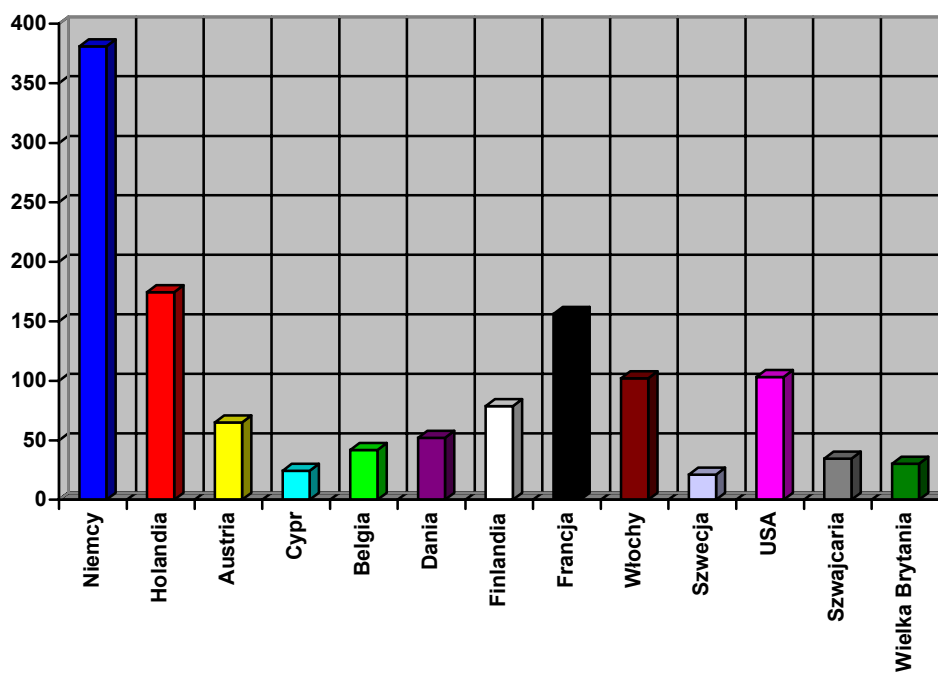
Z danych zgromadzonych w rejestrze wynika, iż wśród osób fizycznych najczęściej nieruchomości nabyli obywatele Niemiec – 164, 57 ha, Chin – 134, 15 ha., Szwecji – 7,41 ha., USA – 20,11 ha., Ukrainy – 12,42 ha.

Natomiast wśród osób prawnych najczęściej nieruchomości nabyły podmioty z przewagą kapitału niemieckiego – 381 ha, holenderskiego – 174, 45 ha, francuskiego – 156 ha amerykańskiego – 103, 28 ha, oraz włoskiego – 102, 22 ha.

Nabycie gruntów przez osoby fizyczne w rozbiciu na kraje.

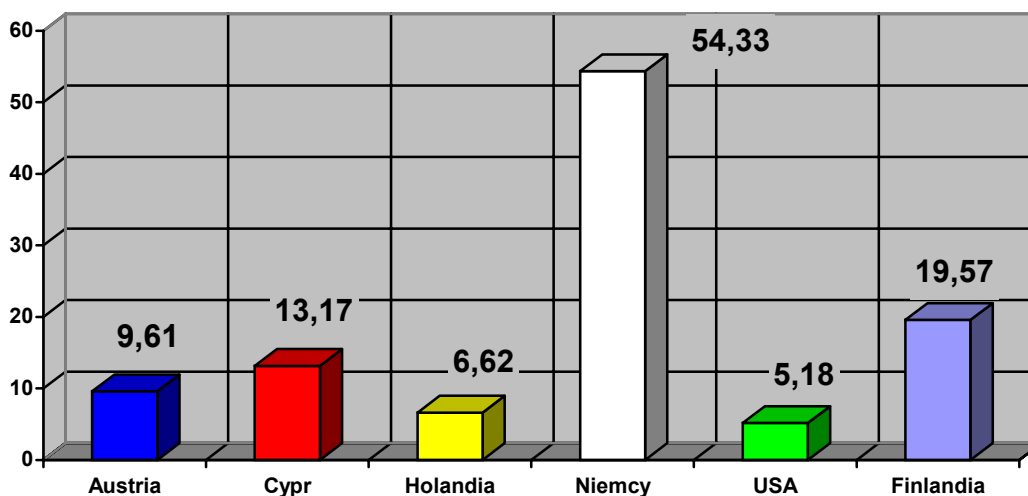


Nabycie gruntów przez osoby prawne w rozbiciu na kraje.

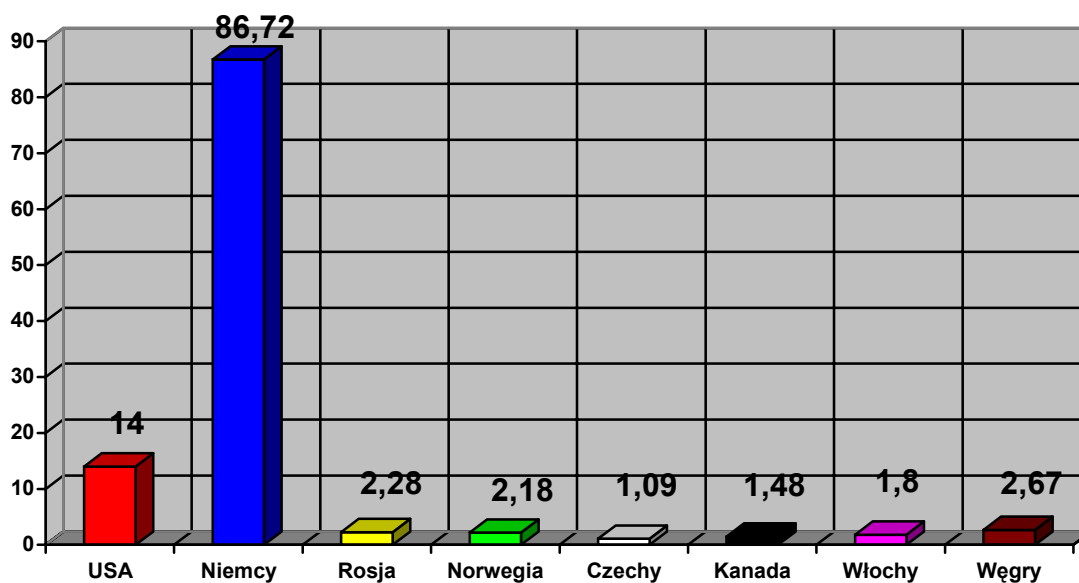


Najwięcej gruntów rolnych nabyli cudzoziemcy będący osobami prawnymi z przewagą kapitału niemieckiego – 54, 33 ha, fińskiego – 19, 57 ha, cypryjskiego – 13, 17 ha, oraz austriackiego – 9,61 ha. Pośród osób fizycznych najwięcej gruntów o charakterze rolnym nabyli obywatele Niemiec – 86, 72 ha, USA – 5, 18, oraz RPA – 2, 28 ha.

Nabycie gruntów rolnych przez osoby prawne w rozbiciu na kraje



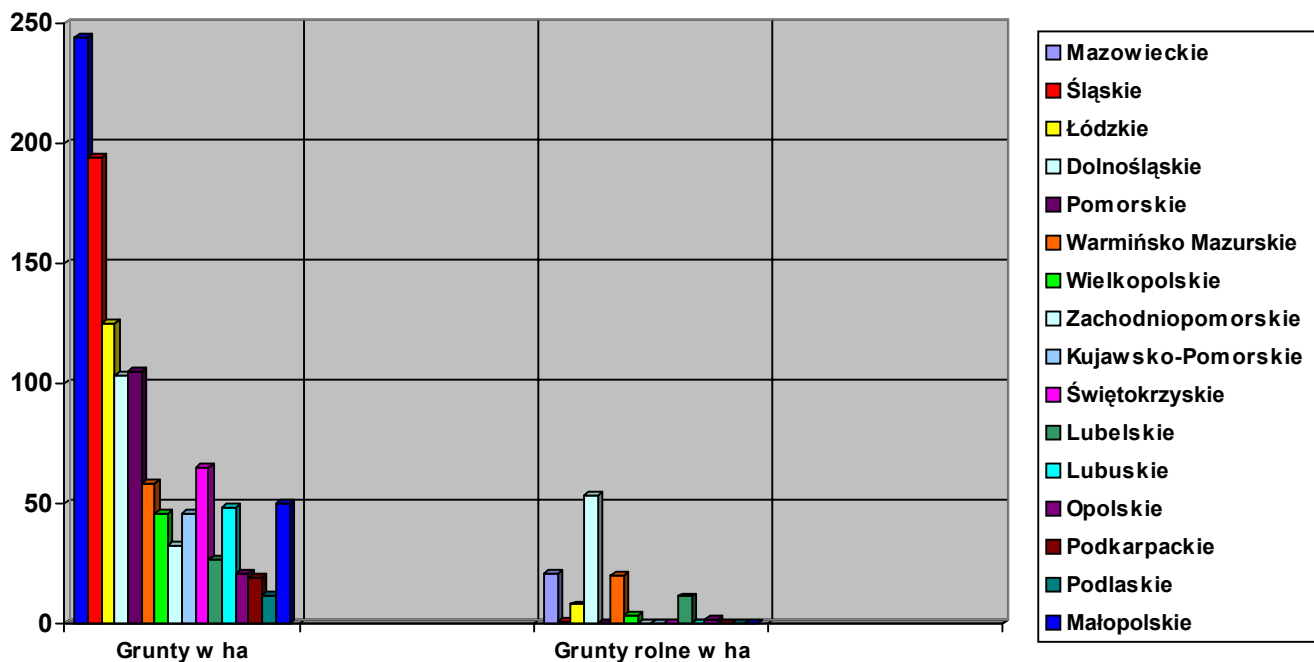
Nabycie gruntów rolnych przez osoby fizyczne w rozbiciu na kraje.



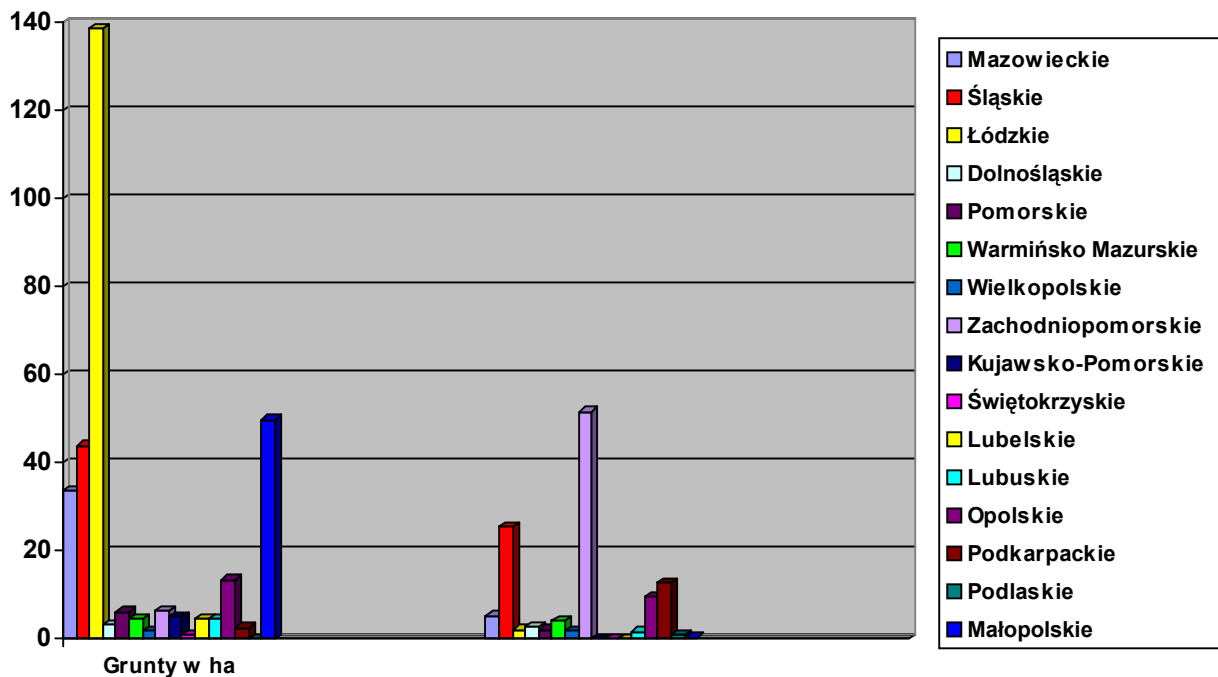
Osoby prawne najwięcej nieruchomości nabyły w województwach mazowieckim – 265,07 ha (grunty rolne- 20,95 ha), śląskim – 195,1 ha (grunty rolne – 0,73 ha), łódzkim – 133,04 ha (grunty rolne – 8,09 ha).

Osoby fizyczne najchętniej nabywały nieruchomości w województwach łódzkim – 140,74 ha (grunty rolne – 2,18 ha), śląskim – 69,32 ha (grunty rolne – 25,43 ha) oraz w zachodniopomorskim – 58,13 ha (grunty rolne – 51,7 ha).

Nabycie gruntów i gruntów rolnych przez osoby prawne w rozbiciu na województwa.



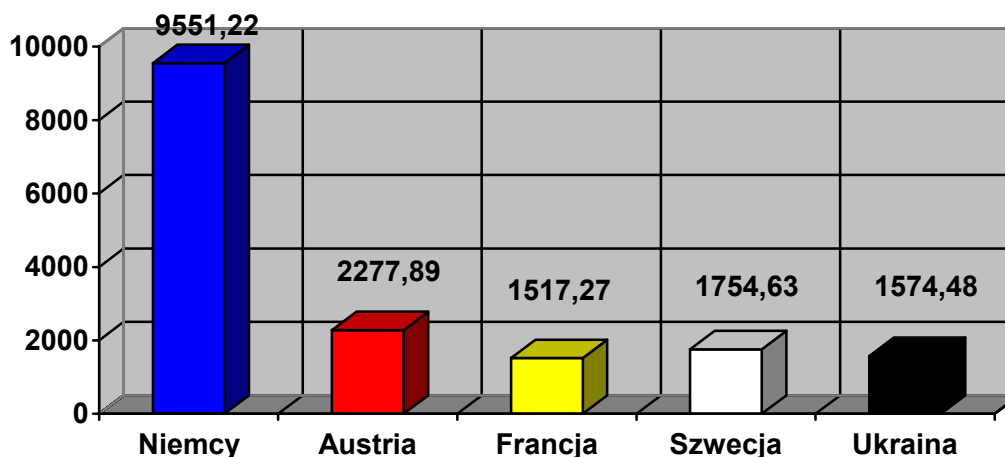
Nabycie gruntów i gruntów rolnych przez osoby fizyczne w rozbiciu na województwa.



W odniesieniu do lokali mieszkalnych to spośród osób fizycznych największą powierzchnię lokali nabyli obywatele Niemiec – 9551,22 m. kw., Austrii – 2277,89 m. kw., Francji – 1517,27 m. kw., a także Szwecji – 1754,63 m. kw. i Ukrainy – 1574,48 m. kw.

Cudzoziemcy - osoby fizyczne najchętniej kupowały lokale mieszkalne w województwach mazowieckim, małopolskim, oraz w śląskim i pomorskim.

Nabycie lokali mieszkalnych przez cudzoziemców w rozbiciu na kraje.



Rozpatrując powyższe dane należy wziąć pod uwagę fakt, iż rejestr nieruchomości udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców prowadzony jest dopiero od roku, a co za tym idzie nie można dokonać pełnej, wiarygodnej analizy zgromadzonych w nim informacji. Opracowanie analizy będzie możliwe do wykonania dopiero po dwóch, trzech latach jego funkcjonowania.

Ponadto nie można mieć pewności, iż Minister informowany jest o wszystkich podpisanych umowach lub wydanych orzeczeniach. Bardzo prawdopodobne jest bowiem, że zarówno wielu notariuszy jak i sądów nie przesyła dokumentów stanowiących podstawę wpisu do rejestru. W wyniku tego dane gromadzone w rejestrze mogą nie być kompletne. Należy wyraźnie podkreślić, iż pomimo 7 dniowego terminu przesyłania wspomnianych wyżej dokumentów, praktyka wskazuje, iż większość organów nie respektuje go i dokumenty napływają do Ministerstwa nawet z kilkunastomiesięcznym opóźnieniem. W wyniku takich opóźnień Minister otrzymuje informacje o transakcjach zawartych np. w 1999 r. dopiero w roku 2000.

Dodać należy, iż zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, udziałów lub akcji ważne jest jeden rok od daty wydania. Powoduje to, iż podmioty, które takie zezwolenia otrzymały mogą je skonsumować w przeciągu 12 miesięcy, a co za tym idzie np. nabycie nieruchomości na które zezwolenie wydano w grudniu 1999 r. może mieć miejsce dopiero w grudniu 2000 r., a informacja o tym fakcie może wpłynąć do Ministerstwa dopiero w 2001 r. Często jest również praktyka, szczególnie w odniesieniu do osób prawnych, iż otrzymane przez nie zezwolenie jest wykorzystywane tylko w części tzn. dochodzi tylko do nabycia niektórych nieruchomości wskazanych w zezwoleniu, a z nabycia pozostałych nieruchomości spółki rezygnują lub też nabywają je w terminie późniejszym.

W okresie sprawozdawczym odnotowano kilkanaście przypadków nabycia lub objęcia przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów lub akcji, z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W większości tego typu spraw udało się doprowadzić do polubownego unieważnienia transakcji (strony zobowiązywały się do uzyskania stosownego zezwolenia lub też miała miejsce rezygnacja cudzoziemca z zakupu), natomiast w 4 przypadkach, w oparciu o art. 6 ustawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wystąpił do sądów z pozwami o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości. W sprawach tych nie wydano jeszcze orzeczeń. W kilku przypadkach wystosowano do sądów rejestrowych informacje o niezgodności z prawem nabycia lub objęcia przez cudzoziemców udziałów lub akcji, z czego w jednym przypadku sąd zobowiązał podmiot nabywający do uzyskania stosownego zezwolenia, w innym przypadku w wyniku uzyskanych informacji konieczne będzie prawdopodobnie uchylenie wydanego zezwolenia. Natomiast w pozostałych sprawach nadal oczekiwane są odpowiedzi. Ponadto w jednym przypadku, w wyniku podjętych działań, strony polubownie doprowadziły umowę nabycia udziałów do stanu zgodnego z prawem.

W kilkunastu przypadkach powstały uzasadnione wątpliwości co do zgodności z prawem zawartych umów. W sprawach tych skierowano wystąpienia do stron lub sądów celem ich wyjaśnienia. Postępowania w zakresie tych spraw nie zostały zakończone.

W tym miejscu należy wskazać, iż Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji aby uzyskać jakiegokolwiek dodatkowe informacje może liczyć tylko na dobrą wolę podmiotów do których skierowane zostały zapytania. Wynika to z faktu, iż nie ma żadnych prawnych możliwości uzyskania tych danych, jak również brak jest jakiegokolwiek środka nacisku na

strony umów. W efekcie tego rozpatrzenie wielu spraw bardzo przeciąga się w czasie, a wielokrotnie kierowane zapytania pozostają bez odpowiedzi.



Wysoka Izba

Reasumując, korzyści gospodarczych z inwestycji zagranicznych nie sposób kwestionować. Dzięki inwestycjom zagranicznym wzrasta udział Polski w rynku światowym. Powstają dodatkowe miejsca pracy, następuje wzrost produkcji eksportowej i dochodu narodowego oraz wpływają dodatkowe dochody do budżetu Państwa, a także budżetów samorządowych. Nie zmniejsza to obaw niektórych środowisk przed tzw. wykupywaniem nieruchomości przez obcy kapitał.

Niewątpliwie wynika to z zaszłości historycznych, kulturowych i religijnych przed dominacją kapitału zagranicznego nad kapitałem rodzinnym w sferze prawa własności i użytkowania wieczystego nieruchomości.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości nie zakazuje cudzoziemcom nabywania nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wprowadza natomiast wymóg uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, które stanowi administracyjno-prawną formę kontroli transakcji przeprowadzanych w zakresie obrotu nieruchomościami. Pozwala ono na badanie legalności, wielkości oraz ilości nabywanych przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów w spółkach posiadających nieruchomości. Umożliwia również monitorowanie skali zjawiska nabywania nieruchomości przez cudzoziemców oraz określenie w jakich regionach Polski cudzoziemcy najczęściej i najchętniej nabywają nieruchomości. Istnienie tego typu procedur nie jest wyłącznie polską specyfiką, gdyż państwa członkowskie Unii Europejskiej stosują także różnego typu ograniczenia w obrocie nieruchomościami.

Kontrola i reglamentacja obrotu nieruchomościami w stosunku do cudzoziemców stanowi domenę każdego suwerennego państwa ze względu na bezpieczeństwo oraz z uwagi na konieczność zapewnienia ochrony jego podstawowych interesów politycznych i

gospodarczych.

Pragnę zapewnić Wysoką Izbę, że Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji dokłada wszelkich starań w celu zapewnienia należytej realizacji obowiązków nałożonych ustawą. Podejmowane są działania mające na celu upowszechnienie informacji o zasadach wydawania zezwoleń, czego przykładem mogą być wydane w roku ubiegłym i bieżącym Informatory o zasadach nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce, dostępne również na stronie internetowej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt wydania obecnych Informatorów również w językach: angielskim, francuskim, niemieckim i rosyjskim.

Przedstawiając Wysokiej Izbie niniejsze sprawozdanie, zwracam się z uprzejmą prośbą o jego przyjęcie.

MINISTER
Spraw Wewnętrznych i Administracji

Marek BIERNACKI