



NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców uregulowane są ustawą z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku, Nr 167, poz. 1758). Opłaty od zezwoleń wydawanych na podstawie tej ustawy uregulowane są w ustawie z dnia 9 września 2000 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2000 roku, Nr 86, poz. 960 z późn. zm.).

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

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.

Cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy jest:

- 1) osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego,
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
- 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w punkcie 1) lub 2), mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- 4) osoba prawna i spółka handlowa nie posiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Polski, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w punktach 1), 2) i 3).

Spółka handlowa uważana jest za kontrolowaną, jeżeli cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 lit. b) lub c), lub e) ustawy z dnia 15 września 2000 roku, Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 roku, Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.).

Cudzoziemcy pochodzący z krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego

(Wszystkie kraje należące do UE oraz Norwegia, Lichtenstein i Islandia.)

Zasadą jest, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, jednakże zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy, **cudzoziemcy będący obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego zwolnieni są z uzyskania zezwolenia.** Generalnie można powiedzieć, że zezwolenie wymagane jest dla nich tylko w sytuacji, gdy nabywają:

- a) nieruchomości rolne i leśne, w okresie 12 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej,
- b) drugi dom w okresie 5 lat od dnia przystąpienia Polski do UE.

Nabyciem drugiego domu przez osobę fizyczną nieposiadającą obywatelstwa polskiego jest nabycie nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. Nie



dotyczy to nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Wyjątki od powyższej reguły wskazane są w art. 8 ust. 2a i 2b ustawy i dotyczą one:

– nabycia nieruchomości rolnych położonych:

a) w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, zachodniopomorskim – po upływie 7 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

b) w województwach: lubelskim, łódzkim, małopolskim, mazowieckim, podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim – po upływie 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

– nabycia drugiego domu – jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych.

Ponadto obywatele państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, będący w dniu uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej udziałowcami lub akcjonariuszami spółek handlowych z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, mogą do wyżej wymienionych okresów dzierżawy, zaliczyć okres dzierżawy nieruchomości rolnej przez spółkę, jeżeli przez ten okres, będąc udziałowcami lub akcjonariuszami spółki, osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Cudzoziemcy pochodzący spoza krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga **zezwolenia**. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne.

Zezwolenie jest wydawane w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych (obecnie Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji), jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie również minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Sprzeciw ten wyrażany jest w formie postanowienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach minister właściwy do spraw wewnętrznych, na wniosek organu, któremu przysługuje prawo sprzeciwu, przedłuża termin na jego wniesienie do 2 miesięcy od dnia doręczenia wystąpienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

Zezwolenie wydawane jest na wniosek cudzoziemca, jeżeli:

1) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa;



2) wykaże on, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczypospolitą Polską.

Okolicznościami, które potwierdzają więzi cudzoziemca z Rzeczypospolitą Polską mogą być w szczególności:

- 1) posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia;
- 2) zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) posiadanie zezwolenia na zamieszkanie na czas oznaczony lub na osiedlenie się;
- 4) członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorców będących osobą prawną lub spółką handlową nie posiadającą osobowości prawnej, mającą siedzibę na terytorium Polski, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wskazane w art. 1 ust. 2 pkt 1), 2) i 3) Ustawy,
- 5) wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Dokumenty, które cudzoziemiec ubiegający się o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości jest obowiązany przedłożyć, są określone w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. z 2004 roku, Nr 94, poz. 925).

Wniosek składany do ministra właściwego do spraw wewnętrznych powinien zawierać:

- 1) oznaczenie wnioskodawcy i jego statusu prawnego;
- 2) oznaczenie nabywanej nieruchomości;
- 3) oznaczenie zbywcy;
- 4) określenie rodzaju czynności prawnej nabycia nieruchomości;
- 5) uzasadnienie wskazujące, na jakie cele nieruchomość będzie wykorzystana.

Do wniosku cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia jest obowiązany dołączyć dokumenty potwierdzające okoliczności wskazane we wniosku oraz okoliczności potwierdzające więzi cudzoziemca z Rzeczypospolitą Polską, a także inne dokumenty umożliwiające ustalenie prawidłowości nabycia nieruchomości.

Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha, zaś w przypadku wykonywania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności gospodarczej. Nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592).

Minister właściwy do spraw wewnętrznych przed wydaniem decyzji w sprawie zezwolenia może:

- 1) zażądać przedstawienia dowodów i informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku oraz do dokonania sprawdzenia, o którym mowa poniżej w punkcie 2;



2) dokonać, także przy pomocy właściwych organów administracji rządowej, sprawdzenia, czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także czy będzie ono zgodne z interesem państwa.

Minister właściwy do spraw wewnętrznych może w zezwoleniu określić dla cudzoziemca zamierzającego nabyć nieruchomość specjalne warunki, od których spełnienia będzie uzależniona możliwość jej nabycia.

Cudzoziemiec zamierzający nabyć nieruchomość może ubiegać się o **przyrzeczenie wydania zezwolenia**, zwane dalej „**promesą**”. **Promesa jest ważna rok od dnia wydania**. Promesa może być wydana również na wniosek założycieli osoby prawnej lub spółki handlowej nieposiadającej osobowości prawnej mającej siedzibę na terytorium Polski, kontrolowanej bezpośrednio lub pośrednio przez cudzoziemców w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 1) – 3) Ustawy. W okresie ważności promesy nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca **udziałów** lub **akcji** w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli w ich wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną.

Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki. Powyższe przepisy nie dotyczą przypadków, gdy akcje spółki zostały dopuszczone do publicznego obrotu albo spółka jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem:

- samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast, z zastrzeżeniem przypadków dotyczących nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

Nie wymaga uzyskania zezwolenia:

- 1) nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 2) nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego;
- 3) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Polsce co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się;



- 4) nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Polsce co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków;
- 5) 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;
- 6) nabycie przez osobę prawną i spółkę handlową nieposiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę na terytorium Polski, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości, na jej cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast;
- 7) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym;
- 8) nabycie lub objęcie przez bank będący osobą prawną i spółkę handlową nieposiadającą osobowości prawnej mającą siedzibę na terytorium Polski, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w art. 1 ust. 2 pkt. 1, 2 i 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości, akcji lub udziałów w spółce, o której mowa w art. 3e ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.

Wyjątkiem od powyższych uregulowań jest konieczność uzyskania zezwolenia na nabycie:

- 1) nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz
- 2) gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

Niezależnie od w/w wyjątków przepisów ustawy nie stosuje się do:

– przekształcenia spółki handlowej

oraz

– nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego. Jeżeli prawo ojczyście spadkodawcy nie przewiduje dziedziczenia ustawowego stosuje się wówczas prawo polskie

– jeżeli cudzoziemiec nabył wchodzącą w skład spadku nieruchomość na podstawie testamentu a nie uzyska zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na podstawie wniosku złożonego w ciągu 2 lat od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nabywają osoby, które były powołane do spadku z ustawy.

Opracowano na podstawie:

1) *Ustawy z dnia 24 czerwca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku, Nr 167, poz. 1758)*

2) *Informacji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji zaczerpniętych ze strony www.mswia.gov.pl*