

INFORMACJA NA TEMAT ZASAD NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH NA TERYTORIUM POLSKI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Zasady nabywania nieruchomości położonych na terytorium Polski przez cudzoziemców zostały uregulowane w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278 t.j.) – zwanej dalej w skrócie „Ustawą”. Zasadą jest, że nabycie przez cudzoziemca prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości oraz nabycie lub objęcie udziałów, jak również akcji w spółkach handlowych z siedzibą na terytorium Polski będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce **wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.** Ponadto ustawa przewiduje limity powierzchni nieruchomości nabywanych przez cudzoziemców.

1. Kogo dotyczy ustawa?

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy cudzoziemcem jest:

- 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego,
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
- 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio (tj. w której cudzoziemiec posiada powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, lub jako zastawnik, użytkownik, na podstawie porozumień z innymi osobami albo mający pozycję dominującą w myśl art. 4 § 1 pkt 4 k.s.h.) przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.

Ustawa dzieli cudzoziemców na dwie grupy różnicując częściowo ich prawa i obowiązki:

- a) cudzoziemcy, będący obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym – zwanej dalej w skrócie „EOG” albo Konfederacji Szwajcarskiej oraz,
- b) cudzoziemcy, będący obywatelami spoza EOG albo Konfederacji Szwajcarskiej.

2. Czego dotyczy ustawa?

Ustawa reguluje nabycie na podstawie każdego zdarzenia prawnego (sprzedaży, darowizny, zamiany itp.):

- prawa własności nieruchomości,

- prawa użytkowania wieczystego,
- udziałów lub akcji w spółkach handlowych z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej będących właścicielami nieruchomości lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na terytorium Polski.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym do nieruchomości na podstawie którego użytkownik wieczysty otrzymuje w użytkowanie nieruchomość gruntową stanowiącą własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (tj. województwa, powiatu, gminy). Prawo to ustanawiane jest przez właściciela na rzecz użytkownika na okres od 40 do 99 lat. Okres użytkowania może być przedłużany. Użytkownik wieczysty posiada pełną swobodę do zabudowy używanej nieruchomości oraz do sprzedaży swojego prawa. Jednocześnie, na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716) z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe z mocy prawa przekształciło się w prawo własności.

Należy mieć przy tym na względzie, iż nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 2052 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60 i 624).

3. Do jakich zdarzeń prawnych nie stosuje się ustawy?

Przepisów ustawy **nie stosuje się** do:

- 1) nabywania przez cudzoziemców nieruchomości w drodze dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego – art. 7 ust. 2 Ustawy,
- 2) przekształcenia spółki handlowej w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych,
- 3) funduszu inwestycyjnego zamkniętego oraz specjalistycznego funduszu inwestycyjnego otwartego stosującego zasady i ograniczenia inwestycyjne określone dla funduszu inwestycyjnego zamkniętego.

4. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców będących obywatelami państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

Cudzoziemcy będący obywatelami EOG i Konfederacji Szwajcarskiej co do zasady nie mają obowiązku uzyskiwania zezwolenia na nabycie nieruchomości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Wyjątki od tej zasady zostały przewidziane w art. 8 ust. 2

Ustawy, jednak w chwili obecnej nie są już aktualne. Przywołany przepis wprowadzał bowiem wymóg uzyskania zezwolenia w przypadku nabywania przez cudzoziemców będących obywatelami Państw EOG i Konfederacji Szwajcarskiej:

- 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, tj. do dnia 1 maja 2016 r.,
- 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej (1 maja 2009 r.).

5. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców spoza EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

Ustawa wprowadza ostrzejsze kryteria w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców spoza EOG i Konfederacji Szwajcarskiej, wobec których co do zasady wymaga się uzyskania zezwolenia na gruncie omawianej Ustawy. Wyjątki od tej zasady zostały opisane w pkt. 6 niniejszej informacji.

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

Ustawa przewiduje liczne zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia. Zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy, uzyskania zezwolenia nie wymaga:

- 1) nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego (mieszkania),
- 2) nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym (garażu) 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 Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej,
- 4) nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią 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 mającej siedzibę w Polsce, kontrolowaną przez cudzoziemców, 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 akcji lub udziałów w spółce, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.

Opisanych wyżej zwolnień **nie stosuje się jednak do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.**

7. Limity powierzchni nieruchomości nabywanych przez cudzoziemców

Jak zostało wskazane powyżej, w przypadku nabywania nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha przez cudzoziemców spoza EOG i Konfederacji Szwajcarskiej wymagane jest uzyskanie zezwolenia i nie znajdują zastosowania przewidziane w Ustawie wyjątki od tej zasady.

Ponadto powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekraczać 0,5 ha, zaś w przypadku osób prawnych powierzchnia powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności gospodarczej. Dotyczy to zarówno cudzoziemców będących obywatelami EOG i Konfederacji Szwajcarskiej jak i cudzoziemców spoza tego obszaru.

8. Postępowanie w przedmiocie uzyskania zezwolenia.

Zezwolenie wydawane jest każdorazowo na wniosek cudzoziemca w formie decyzji administracyjnej na podstawie przepisów k.p.a. Organem uprawnionym do udzielenia zezwolenia jest minister właściwy do spraw wewnętrznych, który wydaje zezwolenie, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Zezwolenie jest ważne dwa lata od dnia wydania i powinno określać w szczególności:

- 1) osobę nabywcy i zbywcy,
- 2) przedmiot nabycia,
- 3) specjalne warunki, jeżeli od ich spełnienia organ uzależni wydanie zezwolenia.

Wniosek podlega stałej opłacie w wysokości 1 570 zł za wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości i 98 zł za wydanie promesy na nabycie nieruchomości. Przepisy nie wprowadzają jednego formularza wniosku, stąd wystarczy, że wniosek spełnia wymogi formalne określone w art. 1a ust. 3 Ustawy tj.:

- 1) oznaczenie wnioskodawcy i jego statusu prawnego,
- 2) oznaczenie nabywanej nieruchomości,
- 3) oznaczenie zbywcy,
- 4) określenie formy prawnej nabycia nieruchomości,
- 5) informację o celu i możliwości nabycia nieruchomości.

Do wniosku o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości należy dołączyć następujące dokumenty:

- 1) dokumenty potwierdzające więzi cudzoziemca z Polską,
- 2) odpis lub kserokopię dokumentu tożsamości wnioskodawcy – w przypadku osób fizycznych, wyciąg z odpowiedniego rejestru lub ewidencji – w przypadku osób prawnych,
- 3) dokumenty określające nieruchomość wystawione nie dawniej niż 6 miesięcy przed złożeniem wniosku:
 - odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie ze zbioru dokumentów,
 - wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej,
 - wykaz zmian gruntowych lub decyzja zatwierdzająca podział bądź scalenie nieruchomości – w przypadku gdy nabywana nieruchomość powstała w wyniku scalenia lub podziału,
 - wypis z aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego lub zaświadczenie o braku planu oraz prawomocną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzję o warunkach zabudowy, jeśli przeznaczenie nieruchomości zostało ustalone w drodze ww. decyzji,
- 4) oświadczenie zbywcy wyrażające wolę zbycia nieruchomości na rzecz cudzoziemca, ewentualnie umowę przedwstępną,
- 5) w przypadku cudzoziemców będących osobami prawnymi dokumenty, wystawione nie dawniej niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku, wskazujące na posiadanie środków finansowych na zakup nieruchomości oraz możliwość finansowania działalności, a mianowicie:
 - zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego stwierdzające, iż Wnioskodawca nie zalega z wpłatami należności budżetowych,
 - zaświadczenie z właściwego oddziału ZUS, stwierdzające, iż Wnioskodawca nie zalega ze składkami na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych,
 - zaświadczenie z banku w którym prowadzony jest podstawowy rachunek bieżący Wnioskodawcy, bądź jego udziałowca, określające wielkość posiadanych środków finansowych oraz jego zdolność kredytową i płatniczą,

celem wykazania możliwości sfinansowania planowanej inwestycji na nieruchomości.

Ponadto organ może żądać przedstawienia innych dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia sprawy.

Wszystkie dokumenty sporządzone w języku obcym należy przedłożyć wraz z tłumaczeniem na język polski sporządzonym przez tłumacza przysięgłego. W postępowaniu o udzielenie zezwolenia cudzoziemiec może być reprezentowany przez pełnomocnika.

Rozpoznanie wniosku powinno nastąpić niezwłocznie, nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania (art. 35 k.p.a.). Jeżeli wniosek obejmuje nabycie nieruchomości położonej w specjalnej strefie ekonomicznej decyzję w sprawie wydaje się w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia prawidłowego wniosku w sprawie (art. 3a Ustawy).

*** Zastrzeżenie prawne.**

Przedstawiona informacja została sporządzona w oparciu o stan prawny obowiązujący na dzień 12 marca 2019 r. Informacja ta jest udostępniana nieodpłatnie, nie obejmuje wszelkich możliwych stanów faktycznych, ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. W celu uzyskania wiążącej porady prawnej i szczegółowych informacji, wszystkich zainteresowanych prosimy o kontakt z Kancelarią Chudzik i Wspólnicy Radcowie Prawni sp.p.