

Rejent * rok 12 * nr 9(137)
wrzesień 2002 r.



Recenzja

Józef Jan Skoczylas, *Cywilnoprawne nabycie nieruchomości przez cudzoziemców*
Przez cudzoziemców
Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2002, stron 200

I. Monografia pt. *Cywilnoprawne nabycie nieruchomości przez cudzoziemców*, której autorem jest prof. KUL dr hab. Józef Jan Skoczylas, wnosi bardzo istotny wkład naukowy do problematyki obrotu nieruchomościami na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

II. Na wstępie należy zauważyć, iż omawiana monografia stanowi zwaite, kompleksowe opracowanie całej problematyki związanej z nabyciem nieruchomości przez cudzoziemców na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej zarówno przez osoby fizyczne, jak i osoby prawne. Autor, uwzględniając aktualny dorobek doktryny i judykatury, omówił wnikliwie i wyczerpująco zagadnienia cywilnoprawne i nierozdzielnie z nimi związane w omawianej sytuacji zagadnienia administracyjnoprawne.


Szczególnie cenne są rozważania zawarte w rozdziale VIII, gdzie autor omawia problematykę nabycania nieruchomości przez cudzoziemców na tle dostosowywania polskiego prawa do standardów Unii Europejskiej.

III. Adresatem recenzowanej monografii są nie tylko cudzoziemcy mający zamiar nabyć na obszarze Rzeczypospolitej nieruchomości na cele działalności gospodarczej, w tym rolniczej, ale przede wszystkim organy państwowe i sądy stosujące jej postanowienia w praktyce oraz ustrojodawca,

Józef Jan Skoczylas

CYWILNOPRAWNE NABYCIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW



 LexisNexis™

ponieważ obecnie rozpoczęto w klubach parlamentarnych debata nad nowym ukształtowaniem ustroju rolnego państwa. Nadal toczą się także negocjacje Polski z Unią Europejską w sprawie nabywania nieruchomości w naszym kraju przez cudzoziemców.

Zatem monografia ta jest w pełni aktualna i wchodzi na rynek w najbardziej optymalnym momencie.

Jestem zdania, że z niniejszą monografią powinien zapoznać się każdy notariusz z racji wykonywania swojego bardzo odpowiedzialnego zawodu, aby uniknąć błędów przy sporządzaniu aktów notarialnych, rzutujących na ich ważność bądź skuteczność.

Pragnę przypomnieć, że problematyka nabywania nieruchomości przez cudzoziemców była omawiana na łamach czasopisma Rejent przez redaktora R. Szyka w nr 4/1991, 7-8/1996, K. Kruczałaka w nr 12/1998, E. Drozda w nr 12/1994, H. Kasprzyka w nr 2/1999, T. Kawecką-Pysz w nr 11/1997 i nr 2/1999, A. Lichorowicza w nr 6/1994, M. Pazdana w nr 9/1999 oraz M. Załączną w nr 9/1997. Świadczy to niezbicie o ważkiej roli, jaką odgrywa ona na gruncie prawa cywilnego, prawa administracyjnego, a także prawa handlowego.

Rozważania autora niniejszej monografii zasługują, tym bardziej na uwagę, że jest on cenionym i uznanym autorytetem z zakresu problematyki granicznej pomiędzy prawem cywilnym, handlowym a prawem administracyjnym.

IV. 1. W rozdziale I autor dokonał wyjaśnienia terminów, którymi operuje ustawa z 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, takich jak cudzoziemiec, osoba fizyczna nie mająca obywatelstwa polskiego, zagraniczna spółka nie mająca osobowości prawnej, osoba prawna mająca siedzibę za granicą, kontrolowane osoby prawne i spółki handlowe. Pojęcia te mają bardzo istotne znaczenie z punktu widzenia podmiotowego zakresu obowiązującego prawa. Autor omówił także pojęcia nieruchomości i pojęcie nabycia nieruchomości. Mają one znaczenie z punktu widzenia stosowania przepisów niniejszej ustawy w znaczeniu przedmiotowym.

2. W rozdziale II autor omówił przebieg postępowania administracyjnego poprzedzającego nabycie nieruchomości przez cudzoziemca. W szczególności przeanalizował istotę zezwolenia na nabycie nieruchomości, scha-

rakteryzował instytucję promesy oraz omówił tryb tych postępowań i jego skutki prawne.

3. Bardzo istotne są rozważania zawarte w rozdziale III, w którym autor enumeratywnie wymienia przypadki nabywania przez cudzoziemców nieruchomości bądź akcji albo udziałów nie wymagające uzyskania promesy lub zezwolenia. Mam wątpliwości, czy tytuł tego rozdziału jest adekwatny do zawartej w nim treści.

4. W rozdziale IV autor poruszył cywilnoprawne aspekty nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, wskazując i omawiając wszystkie zdarzenia mogące być podstawą nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

5. Rozdział V pozostaje w związku z rozdziałem IV, gdyż dotyczy sytuacji związanych z nabywaniem lub obejmowaniem przez cudzoziemców udziałów bądź akcji w spółkach prawa handlowego. Jest to problematyka budząca szereg kontrowersji nie tylko na tle art. 3e ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ale także w świetle prawa Unii Europejskiej.

6. Bardzo ważne z punktu widzenia praktyki notarialnej są rozważania autora zawarte w rozdziale VI, gdzie omówił wypadki nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca oraz tryb i zasady prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców. Wydaje się, iż ta ostatnio wymieniona problematyka powinna być omówiona w odrębnym rozdziale.

7. Zagadnienia ujęte w rozdziale VII i VIII mają szczególnie doniosłe znaczenie dla naszego kraju w związku z zamierzonym wejściem do Unii Europejskiej. Autor, co jest szczególnie cenne, omówił ograniczenia w nabywaniu nieruchomości w krajach, które są już członkami UE, co może być przydatne w ochronie polskiej ziemi przed jej niekontrolowaną wyprzedacją cudzoziemcom.

V. Sama materia wielokrotnie nowelizowanej ustawy budzi szereg kontrowersji zarówno w doktrynie, jak i praktyce. Autor w swojej monografii problemów spornych nie unikał, ale konsekwentnie (łansując często własne koncepcje) zarówno je omawiał, jak również ze swadą z nimi polemizował. Jestem przekonany, iż szereg poglądów autora spotka się z polemicznymi uwagami znawców tej problematyki. W moim przekonaniu istniejące ograniczenia w zakresie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w drodze

dziedziczenia bądź zaspędzenia winny ulec wyeliminowaniu, natomiast problematyka nabywania nieruchomości przez zagraniczne spółki prawa handlowego powinna zostać bardziej przejrzystej regulacji.

Reasumując, uważam, że niniejsza monografia zasługuje na wnikliwe przestudiowanie, gdyż w wielu fragmentach skłania do refleksji nie tylko natury prawnej, ale także politycznej. Ochrona polskiej ziemi jest bowiem ważnym zagadnieniem nie tylko dla nas, ale również dla przyszłych pokoleń.

Henryk Cioch