

Arkadiusz Bereza

Nabycie nieruchomości do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową, jeżeli jeden z małżonków ma status cudzoziemca

Problem prawny będący przedmiotem analizy w niniejszym opracowaniu wywoływał dotychczas rozbieżności w doktrynie, orzecznictwie sądowym i praktyce administracyjnej Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Konsekwencją takiej sytuacji jest brak pewności istniejącego stanu prawnego, co jest niezwykle dolegliwe w sferze obrotu nieruchomościami. Często w praktyce notarialnej dochodzi do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego prawo własności nieruchomości do majątku wspólnego małżonków, z których jeden ma status cudzoziemca, po czym sądy powszechne odmawiają wpisu do księgi wieczystej obojga nabywców, żądając zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Nie przesądzając o zasadności tej praktyki sądowej, sytuację może komplikować dodatkowo fakt kwestionowania przed sądem przejścia prawa własności nieruchomości na nabywcę-cudzoziemca w przypadku braku stosownego zezwolenia. W świetle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (dalej UnNpC), nabycie nieruchomości (tj. nabycie prawa własności lub użytkowania wieczystego) wbrew przepisom jest nieważne, a o nieważności orzeka sąd na żądanie właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody albo na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych¹.

¹ Art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn.: Dz.U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245 z późn. zm.).

UnNpC ma charakter reglamentacyjny, wprowadzający ograniczenia o charakterze publicznoprawnym w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ze względu na osobę nabywcy-cudzoziemca. Sprowadza się to do konieczności uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, który bada w postępowaniu administracyjnym, czy takie nabycie nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa i porządku publicznego, a także czy będzie one zgodne z interesem państwa. Samo zezwolenie organu administracyjnego ma charakter warunku prawnego (*condicio iuris*), a tym samym stanowi obligatoryjną część czynności prawnej nabycia nieruchomości przez cudzoziemca². Należy zwrócić uwagę, że UnNpC zawiera autonomiczną definicję pojęcia cudzoziemca, którym dla potrzeb niniejszego opracowania, w świetle art. 1 ust. 2 pkt 1, jest osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego³. Oznacza to, że w przypadku osoby fizycznej posiadającej obok obcego obywatelstwa również obywatelstwo polskie, UnNpC nie ma zastosowania. Stosujemy natomiast UnNpC wobec bezpaństwowców.

Problem nabycia nieruchomości do majątku objętego wspólnością małżeńską przez małżonków, z których jeden ma status cudzoziemca, budził już szereg kontrowersji przed rokiem 1996, kiedy to miała miejsce poważna nowelizacja UnNpC, pośrednio dotycząca przedstawionego zagadnienia.

W świetle art. 32 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy, dorobkiem małżonków są przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich⁴. Stanowią one wspólność majątkową, która powstaje pomiędzy małżonkami *ex lege* z chwilą zawarcia małżeństwa. Wykładnia gramatyczna powyższego przepisu wskazuje, że czynność prawna dotycząca nabycia nieruchomości do majątku wspólnego może

² Rozważania na temat istoty warunku prawnego patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 25 lutego 1992 r. I ACr 442/91 i wyrok SN z dnia 20 maja 1998 r. I CKN 683/97, OSP 1999, nr 1, poz. 8.

³ Odpowiada to definicji cudzoziemca z art. 2 ustawy z dnia 13 czerwca 2003 r. o cudzoziemcach (Dz.U. Nr 128, poz. 1175).

⁴ Dz.U. Nr 9, poz. 59 z późn. zm.

być skutecznie dokonana, jeżeli wymagania szczególne, umożliwiające nabycie nieruchomości, spełnia jeden z małżonków, dokonujący takiej czynności prawnej. A więc jeżeli nabywającym jest tylko jeden z małżonków, ocena skuteczności nabycia dotyczy tylko osoby tego nabywcy. Oznacza to, że skutecznie do majątku wspólnego może nabyć jeden z małżonków posiadający obywatelstwo polskie, mimo że drugi z małżonków ma status cudzoziemca w świetle UnNpC. W literaturze przedstawiano również pogląd, racjonalny w swoim założeniu, lecz sprzeczny z wyżej postawioną tezą, że taką czynność prawną mogą dokonać także wspólnie małżonkowie (obywatel polski i cudzoziemiec), gdyż nie można przyjąć, że działanie cudzoziemca wspólnie z obywatelem polskim pogarsza jego sytuację prawną w zakresie nabycia nieruchomości do majątku wspólnego, w porównaniu z sytuacją faktyczną, w której samodzielnie działał wyłącznie obywatel polski⁵. Skutek wejścia nieruchomości do wspólności ustawowej następuje z mocy prawa i stanowi rezultat wynikający z samej istoty ustawowej wspólności majątkowej.

Stanowisko, że nabycie nieruchomości przez małżonka będącego obywatelem polskim, jeżeli drugi z małżonków jest cudzoziemcem rodzi skutki z art. 32 § 1 k.r.o. poparł swoim orzecznictwem Sąd Najwyższy. W uchwale z dnia 24 września 1970 r. uznał, że nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jednemu z małżonków, którego drugi małżonek jest cudzoziemcem i nie otrzymał zezwolenia, jest objęta wspólnością ustawową⁶. Identyczne stanowisko, tylko w przypadku nabycia prawa własności nieruchomości do wspólności małżeńskiej, zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 4 marca 1983 r.⁷ W przywołanej uchwale Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, że dotychczasowy brak interwencji ustawodawcy (mimo panującej w tym zakresie rozbieżności w doktrynie prawa) potwierdzał przyjęty już wcześniej na początku lat 70-tych kierunek wykładni. Konsekwencją takiej linii orzecznictwa była jeszcze uchwała z dnia 31 stycznia 1986 r., zawierająca wskazówki co do trybu postępowania wieczystoksięgowego, mającego na celu ujawnienie w księdze

⁵ Z. Truszkiewicz, *Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z komentarzem*, Kraków 1996, s. 81.

⁶ Uchwała z dnia 24 września 1970 r. III CZP 55/70, OSPiKA 1973, nr 6, poz. 120.

⁷ Uchwała z dnia 4 marca 1983 r. III CZP 6/83, OSNCP 1983, nr 8, poz. 114.

wieczystej współmałżonka-cudzoziemca jako współwłaściciela w ramach ustawowej wspólności majątkowej małżonków⁸.

Jednoznaczne stanowisko Sądu Najwyższego w przytoczonych wyżej uchwałach znalazło odzwierciedlenie w literaturze przedmiotu. Utrwaliło to pogląd, że przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego o ustawowej wspólności majątkowej małżonków stanowią *lex specialis* do UnNpC, a więc tym samym mają pierwszeństwo. A więc nie wymagają również zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji małżeńskie (gdy co najmniej jeden z małżonków był cudzoziemcem) umowy majątkowe w przedmiocie rozszerzenia wspólności ustawowej na nieruchomość stanowiącą majątek odrębny jednego z małżonków.

W wielu przypadkach pogląd ten nie uległ rewizji do dnia dzisiejszego, mimo wyraźnej interwencji ustawodawcy w tym zakresie w unormowania UnNpC⁹.

Sytuacja prawna uległa zmianie z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców¹⁰. Interesująca dla omawianego zagadnienia jest zmiana zawarta w art. 1 pkt 1 lit. d ustawy nowelizującej, wprowadzająca w postaci art. 1 ust. 4 generalną normę interpretacyjną UnNpC oraz art. 1 pkt 5, na podstawie którego pojawił się nowy art. 8 UnNpC, zawierający w swej treści zwolnienia o charakterze przedmiotowo-podmiotowym z wymogu uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Nowo wprowadzony art. 1 ust. 4 UnNpC definiuje pojęcie nabycia nieruchomości, przez które należy rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na podstawie każdego zdarzenia prawnego. Tym samym przepis ten wyraźnie wskazuje, że UnNpC obejmuje

⁸ Uchwała z dnia 31 stycznia 1986 r. III CZP 70/85, OSNPG 1987, nr 7, poz. 26.

⁹ *Kodeks rodzinny i opiekuńczy z komentarzem*, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 2000, s. 146; J.J. Skoczylas, *Cywilnoprawne nabycie nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa 2002, s. 92-93; *Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Komentarz*, pod red. K. Pietrykowskiego, Warszawa 2003, s. 324; T. Smyczyński, *Prawo rodzinne i opiekuńcze, Analiza i wykładnia*, Warszawa 2001, s. 114; F. Hartwich, *Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca bez zezwolenia*, Monitor Prawniczy 2002, nr 5, s. 235.

¹⁰ Dz.U. Nr 45, poz. 198. W praktyce sądowej pojawiają się nadal orzeczenia (np. postanowienie SO w Łodzi z dnia 20 listopada 2001 r. III Ca 1038/01) bazujące na dotychczasowej linii wykładni przyjętej przez Sąd Najwyższy.

swaim zakresem również nabycie nieruchomości z mocy prawa (*ex lege*), tzn. sytuacji faktycznej, z którą norma prawna wiąże przejście prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości. W takim stanie faktycznym nie mamy oświadczenia woli zainteresowanego, ukierunkowanego na wywołanie określonego skutku prawnego. Jednakże, aby wywołać ten skutek, elementem stanu faktycznego musi pozostawać (jako warunek prawny) zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, chyba że ustawa stanowi inaczej. Oznacza to, że przejście prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości z mocy prawa nie zwalnia nowego właściciela-cudzoziemca od konieczności utrzymania zezwolenia organu.

Majątek wspólny małżonków ma charakter bezudziałowy, a więc każdy z małżonków jako współwłaściciel łączny będzie dysponował wszystkimi atrybutami właściciela. Tym samym nabycie nieruchomości przez małżonka posiadającego obywatelstwo polskie do majątku wspólnego z drugim małżonkiem-cudzoziemcem nie spowoduje przejścia prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości do majątku wspólnego, dopóki cudzoziemiec nie otrzyma stosownego zezwolenia. Do tego momentu nabyta nieruchomość będzie wchodziła do majątku odrębnego małżonka legitymującego się obywatelstwem polskim. Taka sama sytuacja będzie miała miejsce, w przypadku gdy do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego przystąpią wspólnie małżonkowie (obywatel polski i cudzoziemiec), natomiast oświadczenie samego tylko cudzoziemca, jako nieważne (chyba, że działał on jako pełnomocnik małżonka), nie wywoła wskazanego wyżej skutku prawnego w postaci przejścia prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości do majątku odrębnego małżonka-obywatela polskiego.

Drugi argument na poparcie stawianej tezy o konieczności uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia w przypadku nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków znajduje odzwierciedlenie w treści art. 8 ust.1 pkt 3 UnNpC, który stanowi wyjątek od reguły. Na jego podstawie nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, jeżeli spełnione są łącznie trzy przesłanki pozytywne:

- 1) cudzoziemiec jest małżonkiem obywatela polskiego,

2) cudzoziemiec zamieszkuje w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od uzyskania karty stałego pobytu (obecnie: udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się),

3) nabyta nieruchomość będzie stanowić wspólność ustawową małżonków¹¹.

Jednakże mimo spełnienia wyżej wymienionych przesłanek zezwolenie będzie konieczne, jeżeli wystąpi jedna z przesłanek negatywnych wymienionych w art. 8 ust. 3 UnNpC, tzn. nabycie dotyczy będzie nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej lub gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

Taka konstrukcja zwolnienia wskazuje wyraźnie na rzeczywiste intencje ustawodawcy. *A contrario* zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wymaga każde inne nabycie nieruchomości do majątku wspólnego małżonków, tj. w przypadku gdy małżonek-cudzoziemiec nie zamieszkuje w naszym kraju co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie lub jeżeli wystąpią przesłanki przedmiotowe z art. 8 ust. 3 UnNpC, wyłączające stosowanie zwolnienia¹². Za takim twierdzeniem przemawia wykładnia gramatyczna i logiczna analizowanego przepisu.

Nie do obrony jest teza, że zwolnienie z art. 8 ust. 1 pkt 3 UnNpC dotyczy jedynie sytuacji, gdy czynność prawna nabycia nieruchomości

¹¹ Ostatnia przesłanka wyraźnie wskazuje, że nabyta nieruchomość ma zostać objęta wspólnością majątkową na podstawie przepisów dotyczących wspólności ustawowej zawartych w dziale III, rozdziale I kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Wspólność ustawową małżonków stanowi obowiązujący małżonków *ex lege* system rządzący ich stosunkami majątkowymi wpływający na ukształtowanie majątku wspólnego jako masy majątkowej (szerzej A. Lutkiewicz-Rucińska, *Odpowiedzialność majątkiem wspólnym za zobowiązania cywilnoprawne współmałżonka*, Bydgoszcz-Gdańsk 2003, s. 24; J. Ignatowicz, *Prawo rodzinne. Zarys wykładu*, Warszawa 1995, s. 92-93). Zawarcie umowy majątkowej (art. 47 § 1 k.r.o.) ograniczającej lub rozszerzającej wspólność ustawową wpływa odpowiednio na zakres zastosowania zwolnienia z wymogu uzyskania zezwolenia, o ile nabyta nieruchomość wejdzie do majątku wspólnego małżonków podlegającego reżimowi wspólności ustawowej (bez znaczenia pozostaje fakt umownego rozszerzenia wspólności ustawowej). Podobny pogląd reprezentuje F. Hartwich, *op. cit.*, s. 235.

¹² Pojęcie „zezwoleń na osiedlenie” zostało wprowadzone do UnNpC z dniem 1 września 2003 r. na podstawie art. 149 ustawy z dnia 13 czerwca 2003 r. o cudzoziemcach (Dz.U. Nr 128, poz. 1175). Zastąpiło ono kartę stałego pobytu.

zostaje dokonana samodzielnie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego, a więc określa on warunki, jakie taki cudzoziemiec musi spełniać w momencie złożenia oświadczenia woli, aby nabyć nieruchomości do majątku wspólnego bez konieczności ubiegania się o zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji¹³.

Taka interpretacja byłaby niezgodna z wykładnią systemową i celowościową UnNpC, która wskazuje na ogólną regułę, jaką jest konieczność uzyskania zezwolenia przez cudzoziemców na nabycie nieruchomości. Stanowi to zasadę obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców, co podkreśla wyraźnie art. 1 ust. 4 UnNpC.

Ponadto byłoby to sprzeczne z zasadą racjonalnego ustawodawcy. Niczym nie jest uzasadnione, w świetle UnNpC, zróżnicowanie cech cudzoziemca nabywającego nieruchomości z mocy prawa lub w drodze czynności prawnej, skoro każde takie nabycie wymaga zezwolenia (art. 1 ust. 4 UnNpC). Jeżeli art. 8 ust. 1 pkt 3 UnNpC wprowadza pewne warunki, których spełnienie umożliwia nabycie nieruchomości przez cudzoziemca bez zezwolenia, to bez znaczenia pozostaje fakt, w jaki sposób cudzoziemiec nabywa przedmiotową nieruchomość. Określenie „nabycie przez cudzoziemca” w art. 8 ust. 1 pkt 3 UnNpC nie dotyczy jedynie jego aktywnych działań w celu nabycia nieruchomości, lecz każdego zdarzenia prawnego (także, gdy cudzoziemiec jest stroną pasywną), na podstawie którego cudzoziemiec stał się właścicielem nieruchomości.

Zaznaczenia również wymaga *ratio legis* art. 8 ust. 3, wskazujący na wyłączenie zwolnienia z art. 8 ust. 1 pkt 3 UnNpC od wymogu uzyskania zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w stosunku do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej. Z punktu widzenia bezpieczeństwa i obronności państwa polskiego, na straży których stoi organ zezwalający, bez znaczenia jest, kto będzie formalnie nabywał przedmiotową nieruchomość położoną w strefie nadgranicznej, lecz istotne jest to, kto będzie nią władał jako właściciel lub użytkownik wieczysty. W obliczu konieczności wyłączenia w takim przypadku zwolnienia z wymogu uzyskania zezwolenia, nieracjonalnym z punktu widzenia ochraniających wartości staje się możliwość nabycia nieruchomości w strefie nad-

¹³ F. Hartwich, *op. cit.*, s. 235; Z. Truszkiewicz, *op. cit.*, s. 82.

granicznej przez cudzoziemca, bez zezwolenia, na podstawie umowy zawartej przez współmałżonka-obywatela polskiego.

Przypomnieć ponadto należy, że wszelkie wyjątki od reguły konieczności otrzymania zezwolenia należy interpretować zawężająco, dając organom państwa polskiego jak najszerszą kontrolę nad obrotem nieruchomościami z udziałem cudzoziemców. Stanowisko takie wyraźnie podkreślał Sąd Najwyższy jeszcze w okresie międzywojennym. To rygorystyczne stanowisko potwierdza obecna praktyka sądowa, kiedy do ksiąg wieczystych nie jest wpisywany cudzoziemiec jako współwłaściciel nieruchomości pozostający w małżeńskiej wspólności ustawowej, jeżeli nie spełnia on przesłanek z art. 8 ust. 1 pkt 3 UnNpC lub nie legitymuje się stosownym zezwoleniem.

Nieruchomość nabyta w czasie trwania związku małżeńskiego obywatela polskiego i cudzoziemca do majątku wspólnego będzie stanowiła majątek odrębny małżonka-obywatela polskiego do czasu zadośćuczynienia przez cudzoziemca przepisom UnNpC, co w dalszej kolejności umożliwi uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Może to nastąpić po uzyskaniu zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w formie rozszerzenia małżeńskiej wspólności ustawowej lub po spełnieniu warunku zamieszkania w Polsce przez co najmniej dwa lata od uzyskania zgody na osiedlenie się (art. 8 ust. 1 pkt 3 UnNpC).

Problemy stosowania tych regulacji w praktyce notarialnej pojawiły się pod koniec lat 90-tych, kiedy na mocy art. 8a UnNpC został na notariuszy nałożony obowiązek przesyłania Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji w terminie 7 dni od dnia sporządzenia wypisu z aktu notarialnego, mocą którego cudzoziemiec nabył nieruchomość. Prowadząc rejestry nieruchomości nabytych przez cudzoziemców (także w takich przypadkach, kiedy zezwolenie nie jest potrzebne), Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji monitoruje ten proces, mając na uwadze interes państwa i jego bezpieczeństwo publiczne. W trakcie czynności związanych z prowadzeniem takich rejestrów Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zaczął dostrzegać i sygnalizować naruszenie, jego zdaniem, UnNpC w zakresie nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków. Prowadziło to do długiej i uciążliwej korespondencji organu z notariuszem, przed którym zawarto stosowny akt notarialny,

niejednokrotnie za pośrednictwem i z udziałem organów samorządu notarialnego.

Unieważnienie czynności prawnej nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków, objętej aktem notarialnym, możliwe jest jedynie wtedy, gdy jako stroną czynności prawnej występuje cudzoziemiec nie posiadający wymaganego zezwolenia. W sytuacji gdy przy czynności prawnej objętej aktem notarialnym występują oboje małżonkowie, sąd z powództwa legitymowanego organu może doprowadzić do unieważnienia oświadczenia cudzoziemca nie posiadającego stosownego zezwolenia złożonego przy czynności prawnej nabycia nieruchomości¹⁴. Oznacza to, że w takiej sytuacji nabycie było skuteczne przez małżonka-obywatela polskiego, lecz nieruchomość do czasu uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nie wchodzi do majątku wspólnego małżonków. Taka sama sytuacja istnieje przy samodzielnym nabyciu przez małżonka-obywatela polskiego.

Reasumując, należy podkreślić, że wejście w życie ustawy zmieniającej UnNpC w 1996 r. spowodowało w zakresie przedstawionym w niniejszym opracowaniu zmianę stanu prawnego oraz stosunku nowych przepisów UnNpC jako *lex specialis* do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego¹⁵. Konsekwencją jest również utrata aktualności dotychczasowych orzeczeń Sądu Najwyższego w przedstawionej w niniejszym opracowaniu kwestii¹⁶. Tym samym nabycie przez cudzoziemca-małżonka prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości nabywanej do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową wymaga w każdej sytuacji zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, chyba że spełnione są przesłanki zwalniające z wymogu uzyskania zezwolenia określone w art. 8 ust. 1 pkt 3, z zastrzeżeniem ust. 3 UnNpC.

Przedstawiony problem straci w części na znaczeniu wobec małżeństw obywateli państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego w mo-

¹⁴ Wyrok SO w Warszawie z dnia 16 października 2002 r. II C 1746/99.

¹⁵ R. i M. Taradejna, *Nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców*, Zielona Góra 2001, s. 141.

¹⁶ S. Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1999, s. 452. Autor jednocześnie zastrzega, że nabycie nieruchomości przez obywatela polskiego, będącego małżonkiem cudzoziemca przed 1996 r., należy oceniać według przepisów dotychczasowych, zgodnie z wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy.

mencie wejścia naszego kraju do Unii Europejskiej. W świetle art. 5 zmiany ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i ustawy o opłacie skarbowej, od 1 maja 2004 r. będzie miał zastosowanie art. 1 pkt 13 lit. b ustawy nowelizującej, zawierający generalne zwolnienie z wymogu uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji dla obywateli państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości do majątku wspólnego małżonków (lub majątku odrębnego), obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego, będzie dotyczył jedynie wąskiego zakresu przedmiotowego (nieruchomości rolnych, lasów i tzw. „drugich domów”) w okresach przejściowych, określonych przez Traktat Akcesyjny w obszarze „Swobodny przepływ kapitału”, natomiast nabycie nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, który będzie stanowił stałe miejsce zamieszkania obywatela lub małżeństwa obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego (a więc również małżeństwa obywateli polskich z cudzoziemcem w rozumieniu UnNpC, posiadającym obywatelstwo państwa Europejskiego Obszaru Gospodarczego), nie będzie wymagało zezwolenia (*a contrario* definicji „drugiego domu”, zawartej w nowym art. 1 ust. 5 UnNpC, wprowadzonej na mocy art. 1 pkt 10 lit. d ustawy nowelizującej), niezależnie od tego, czy ta nieruchomość wejdzie do majątku wspólnego małżonków, czy będzie stanowić majątek odrębny.

Oznacza to, że omawiany problem pozostanie aktualny w świetle znowelizowanej UnNpC dla małżeństw-cudzoziemców nie będących obywatelami państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego, małżeństw takich osób z osobami posiadającymi obywatelstwo państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego, zaś dla małżeństw obywateli Europejskiego Obszaru Gospodarczego (w tym małżeństw z obywatelami polskimi, patrz wyżej) tylko w takim zakresie przedmiotowym nabywania nieruchomości, na nabycie których zostały ustalone okresy przejściowe w Traktacie Akcesyjnym.