



Rejent * rok 14 * nr 6(158)
czerwiec 2004 r.

Z praktyki notarialnej

Realizacja ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Wprowadzenie

Przy dokonywaniu analizy realizacji ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców należy mieć na uwadze jej nowelizację dokonaną ustawą z dnia 20 lutego 2004 r.¹, wprowadzającą zasadnicze zmiany w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, i fakt stania się Polski członkiem Unii Europejskiej². Okoliczności te powodują, że wszelkie dane z wykonania ustawy w 2003 r. mają znaczenie prawnoporównawcze, zaś stwierdzone uchybienia w jej realizacji dotyczą poprzedniego stanu prawnego. Na wstępie należy stwierdzić, że w 2003 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał łącznie 2199 zezwo-

¹ Ustawa z dnia 20 lutego 2004 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawie o opłacie skarbowej, Dz.U. Nr 49, poz. 466. Zgodnie z art. 5, ustawa weszła w życie z dniem 27 kwietnia 2004 r. z wyjątkiem przepisów art. 1 pkt 12 oraz pkt 13 lit. b i c, które stosuje się od dnia uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej; patrz także R. S z t y k, *Aktualne zasady nabywania nieruchomości położonych w Polsce przez cudzoziemców*, Rejent 2004, nr 3-4, s. 41-67.

² Traktat o przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej podpisany w Atenach w dniu 16 kwietnia 2003 r. oraz oświadczenie rządowe z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie mocy obowiązującej Traktatu dotyczącego przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej zostały ogłoszone w dniu 30 kwietnia 2004 r. (Dz.U. Nr 90, poz. 864 i 865).

leń³ na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości położonych w Polsce. Wydane zezwolenia dotyczą:

1) 1580 zezwoleń nabycia nieruchomości o łącznej powierzchni 4.718,504 ha, w tym 120 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnej o powierzchni 397,773 ha, wobec 1595 zezwoleń w 2002 r. na nabycie nieruchomości o powierzchni 4884 ha,

2) 412 zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami nieruchomości lub użytkownikami wieczystymi, w tym 400 zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w spółkach posiadających 7.280,14 ha, wobec 440 zezwoleń w 2002 r. dotyczących nieruchomości o powierzchni 8922 ha. W tej liczbie mieszczą się 33 zezwolenia dotyczące nieruchomości rolnych o powierzchni 1.390,24 ha. Ponadto w 2003 r. wydano 12 zezwoleń na nabycie udziałów i akcji spółkom będącym właścicielami lokali o powierzchni 7.650,13 m²,

3) 207 zezwoleń na nabycie lokali użytkowych i lokali położonych w strefie nadgranicznej o powierzchni 341.126,70 m². Dokładne dane są prezentowane w tabeli nr 1. W wyniku ich porównania można dojść do wniosku, że zainteresowanie nabyciem nieruchomości przez cudzoziemców jest stabilne i nie wykazuje zasadniczych różnic.

Warte odnotowania jest, że cudzoziemcy nabyli na podstawie zezwoleń MSWiA 1709 nieruchomości gruntowych (prawa własności użytkowania wieczystego) o powierzchni 3.081,02 ha. Z porównań wynika nadto, że osoby prawne nabyły 1359 nieruchomości o powierzchni 2.933,38 ha, a osoby fizyczne 350 nieruchomości o powierzchni 148,24 ha. Nabyto także 181 lokali o powierzchni 62.883,48 m², w tym przez osoby prawne 66 lokali o powierzchni 37.016,52 m² i osoby fizyczne 115 lokali o powierzchni 25.866,96 m². Cudzoziemcy nabyli natomiast 107 nieruchomości rolnych o powierzchni 221,03 ha, z czego osoby prawne 85 nieruchomości o powierzchni 189,10 ha, a osoby fizyczne 22 nieruchomości o powierzchni 31,93 ha.

³ W opracowaniu wykorzystano dane pochodzące ze *Sprawozdania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2003 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, z dnia 26 marca 2004 r. Zk-IV/0330-4/278/04*, przedłożonego Sejmowi – druk nr 2758. Zestawienia liczbowe są zawarte w załączonych tabelach.

Zdecydowana większość wniosków o wydanie zezwolenia została załatwiona pozytywnie. Wydano jedynie 266 decyzji odmownych. Należy przy tym podkreślić, że ustawa nie zawiera przesłanek obowiązujących przy udzielaniu zezwoleń. Wykonywane są zatem aktualne zadania określone bieżącą polityką społeczną i gospodarczą kraju. Decydujące znaczenie mają klauzule ogólne zawarte w art. 2, precyzujące warunki nabycia nieruchomości przez cudzoziemców. Zalicza się do nich konieczność zachowania obronności i bezpieczeństwa państwa oraz porządku publicznego. Przy rozpatrywaniu wniosków osób fizycznych miano na uwadze przede wszystkim więzi łączące cudzoziemca z Polską oraz pełnienie przez niego funkcji członka kadry kierowniczej przedsiębiorstwa z kapitałem zagranicznym. Brano również pod uwagę prowadzenie na terenie Polski działalności gospodarczej, zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 19 listopada 1999 r. – Prawo działalności gospodarczej⁴.

Przy rozpoznawaniu wniosków osób prawnych kierowano się przede wszystkim zasadą prowadzenia w Polsce działalności gospodarczej i autentyczną potrzebą nabycia nieruchomości przeznaczonej na ten cel.

Dla zobrazowania całokształtu problemu należy stwierdzić, że cudzoziemcy nabyli bez obowiązku uzyskiwania zezwolenia nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego:

- 394 nieruchomości gruntowych o powierzchni 94,69 ha, w tym przez osoby prawne 26 nieruchomości o powierzchni 4,61 ha i osoby fizyczne 368 nieruchomości o powierzchni 90,08. W tej liczbie nabyto 73 nieruchomości rolne o powierzchni 22,26 ha,
- 615 lokali o łącznej powierzchni 35.014, 33 m², w tym przez osoby prawne 51 lokali o powierzchni 4.428,94 m² i osoby fizyczne 564 lokali o powierzchni 30.585,39 m².

Z przedstawionych danych wynika, że łącznie, a więc zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia, jak i bez obowiązku jego uzyskania, cudzoziemcy nabyli w 2003 r. 2103 nieruchomości gruntowych o powierzchni 3.176,31 ha, w tym 180 nieruchomości rolnych o powierzchni 243,29 ha i 796 lokali o powierzchni 97.897,82 m².

⁴ Dz.U. Nr 101, poz. 1178 ze zm. Aktualnie prowadzone są prace legislacyjne, dotyczące ustawy z dnia 28 maja 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej i ustawy z dnia 18 czerwca 2004 r. Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej.

Legalność sporządzonych czynności

Uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości jest koniecznym warunkiem ustawowym do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości i innych praw objętych reglamentacją ustawową. Sporządzenie czynności bez wymaganego zezwolenia skutkuje jej nieważnością. W umowie muszą być także spełnione specjalne warunki określone w zezwoleniu. Przesłanki prawne w 2003 r. nie zostały spełnione w 21 aktach notarialnych. Zostało to ujawnione na podstawie przesłanych wypisów aktów notarialnych i danych z rejestrów prowadzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji⁵. Ilość wadliwych czynności notarialnych niepokojąco wzrosła z 8 przypadków w 2002 r., do 21 w 2003 r.

Zgodnie z przyjętą praktyką, nieznajdującą uzasadnienia ustawowego, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zwraca się bezpośrednio do notariusza, który sporządził wadliwą umowę, z prośbą o podjęcie czynności prostujących te uchybienia, zgodnie z prawem. Działalność notariusza jest ograniczona do poinformowania stron umowy o zaistniałej sytuacji i ewentualnego zaproponowania złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli (art. 88 § 1 k.c.).

W razie niewykonania tego żądania, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji powinien wnieść na zasadzie art. 6 ust. 2 ustawy powództwo przed właściwym sądem o stwierdzenie nieważności nabycia praw objętych umową. Z powództwem tym może również wystąpić wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta, marszałek województwa lub wojewo-

⁵ Stosownie do art. 8 ust. 4 ustawy minister właściwy do spraw wewnętrznych 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. Notariusz na mocy art. 8a ust. 1 przesyła temu ministrowi w terminie 7 dni od dnia sporządzenia wypisu z aktu notarialnego, w wyniku którego cudzoziemiec nabył nieruchomość lub objął albo nabył udział i akcje w spółce będącej właścicielem lub użytkownikiem nieruchomości. W § 3 ust. 1 pkt 4 lit. a i b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 lutego 1999 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców, Dz.U. Nr 13, poz. 112, sprecyzowano zasady jego prowadzenia. Przewidziano również, że należy określić w rejestrze adres zamieszkania osoby fizycznej oraz adres w kraju lub za granicą osoby prawnej.

da właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości oraz prokurator i każda osoba mająca w tym interes prawny. Nabycie nieruchomości wbrew przepisom ustawy jest nieważne (art. 6 ust. 1). Orzeczenie sądowe ma więc charakter deklaratoryjny i potwierdza jedynie nieważność umowy nabycia.

W wyniku podjętych działań przez notariusza w 8 sprawach doprowadzono do zgodności z prawem. W pozostałych 13 wadliwych czynnościach prawnych prowadzone jest postępowanie wyjaśniające. Nieważne czynności prawne dotyczyły nieruchomości, z których każda przekraczała obszar 1 ha, w tym w 5 przypadkach odnosiło się do nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 39,9305 ha. Nieważność dotknęła również przeniesienia własności nieruchomości położonej w strefie nadgranicznej, nabytej po upływie roku od dnia wydania decyzji, bez wymaganego zezwolenia, na zasadzie art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy. Niezależnie od tego, w trakcie postępowania administracyjnego o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz nabycie albo objęcie udziałów lub akcji w 11 przypadkach nastąpiło podejrzenie obejścia przepisów ustawy. Uchybienia te polegały na zamiarze nabycia niezgodnie z przepisami ustawy. W toku postępowania administracyjnego ujawniają się sprawy już rozpatrzone, w których naruszono normy prawne. Cudzoziemcy podejmują wówczas próbę sanowania tych czynności. Postępowanie takie jest niedopuszczalne, zaś czynność prawna *post factum* nie wywiera żadnych skutków. W takich sytuacjach postępuje się analogicznie, jak w razie stwierdzenia nieważności czynności przy ich rejestracji.

Funkcje kontrolne legalności sporządzanych czynności w formie aktu notarialnego sprawuje również starosta. Z uprawnienia tego skorzystano w jednym przypadku i zwrócono się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o wyjaśnienie, czy nabycie nieruchomości rolnej o powierzchni 1,98 ha nastąpiło wbrew przepisom ustawy.

Dokumentowanie czynności notarialnej

Bliższa analiza realizacji ustawy pozwoliła na przedstawienie poniższych uwag w zakresie dokumentowania czynności notarialnej:

1. Niedopuszczalne jest sporządzenie umowy po upływie ważności zezwolenia, które jest ważne przez okres jednego roku od dnia wydania. Przedłużenie jego jest niemożliwe. Po upływie tego terminu traci ważność.

Uprawnienia z zezwolenia nie mogą być przeniesione na rzecz innego podmiotu. W kontekście powyższych stwierdzeń inaczej należy ocenić możliwość cesji praw wynikających z przetargu na kupno nieruchomości, przeprowadzonego na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶. Również i w tym przypadku cesja praw jest niedopuszczalna. Odstępstwo od tej zasady występuje wówczas, gdy przelew praw następuje na jednego spośród dwu osób w nim uczestniczących i wymienionych w protokole z wygranego przetargu jako uprawnionego do kupna nieruchomości. W takiej sytuacji cesja praw jest uzasadniona dyspozycją art. 509 § 1 k.c., jednak powinna być dokonana przed wydaniem decyzji zezwalającej na nabycie nieruchomości. Stanowi ona podstawę nabycia ściśle określonej nieruchomości przez konkretnie wymieniony podmiot. Powinna być opisana i dołączona do aktu notarialnego. W akcie notarialnym należy ustosunkować się do wykonania specjalnych warunków zawartych w decyzji i w razie potrzeby dołączyć dokumenty o ich spełnieniu. W ten sposób udokumentowana czynność notarialna powinna być honorowana w postępowaniu wieczystoksięgowym. Żądanie poświadczonych odpisów zezwolenia przekracza zakres kognicji sądu. Decyzja-zezwole nie zwalnia z obowiązku wykonania innych wymogów wynikających z odrębnych przepisów, jak np. art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego⁷.

2. Cudzoziemiec może ubiegać się o wydanie promesy jako przyrzeczenia otrzymania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Promesa jest zwykle przedkładana przy przetargach i rokowaniach, nie stanowi jednak bezwzględnej przesłanki uczestniczenia w nich. W razie wydania promesy na wniosek założycieli kontrolowanej przez cudzoziemców spółki, celem wniesienia do kapitału zakładowego własności nieruchomości jako wkładu niepieniężnego, zezwolenie zostanie wydane po zarejestrowaniu spółki w krajowym rejestrze sądowym. Oznacza to, że w akcie założycielskim zostaje złożone zobowiązanie do wniesienia własności nieruchomości na

⁶Teza niepublikowanego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2003 r. IV CKN 302/01; por. I. L e w a n d o w s k a, *Nieruchomości. Sesja uprawnień z wygranego przetargu niedopuszczalna*, Rzeczpospolita z dnia 30 kwietnia – 3 maja 2004 r., nr 102.

⁷ Dz.U. Nr 64, poz. 592.

pokrycie wkładu niepieniężnego, zaś przeniesienie własności nieruchomości nastąpi odrębnym aktem notarialnym po zarejestrowaniu spółki. Opisany tryb postępowania przy zakładaniu spółek kapitałowych w organizacji przeczy dyspozycji art. 11 § 1 k.s.h. W myśl tego przepisu, spółki posiadają prawo nabywania we własnym imieniu prawa, w tym własności nieruchomości i innych praw rzeczowych, zaciągania zobowiązań, pozywania i bycia pozywanym. W tym kierunku zmierza również wykładnia stosowana przez sądy w postępowaniu wieczystoksięgowym, wzywająca notariuszy do sporządzania zarówno przy spółkach kapitałowych w organizacji, jak również przy podwyższaniu kapitału zakładowego w wyniku wniesienia na jego pokrycie własności nieruchomości, odrębnego przeniesienia własności nieruchomości po zarejestrowaniu spółki.

3. Rejestry nieruchomości udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców prowadzone są w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 lutego 1990 r. W 2003 r. wpłynęły 2184 dokumenty zawierające czynności z udziałem cudzoziemców, z czego aż 296 dokumentów, w tym wypisów akt notarialnych, nie podlegało wpisowi. W 11 sprawach prowadzone jest postępowanie wyjaśniające. Łącznie w rejestrach dokonano 2976 wpisów. Stwierdzono, że nie wszystkie dokumenty zawierają niezbędne informacje do dokonania wpisów w rejestrach. W związku z tym notariusze wzywani są do uzupełnienia brakujących informacji. Uchybienia te dotyczą przede wszystkim:

a) ustalenia obywatelstwa bądź kraju pochodzenia kapitału zagranicznego. Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych⁸, zgłoszenia zmian w obywatelstwie dokonuje właściwy wojewoda, przesyłając dane o nabyciu lub utracie obywatelstwa polskiego niezwłocznie do organu gminy właściwego ze względu na miejsce pobytu stałego tej osoby,

b) niewłaściwej oceny stanu prawnego sporządzanych czynności notarialnych i zbędnego przesłania wpisu aktu notarialnego do rejestru.

⁸ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych, Dz.U. Nr 93, poz. 887. Stosownie do art. 8 ust. 3, w tym samym czasie można mieć tylko jedno miejsce pobytu czasowego trwającego ponad dwa miesiące. Dowód osobisty stosownie do art. 1 ust. 3 jest dokumentem stwierdzającym tożsamość osoby, poświadczającym obywatelstwo polskie, a nadto uprawniającym obywateli polskich do przekraczania granicy między państwami członkowskimi Unii Europejskiej.

Przepisy ustawy regulują jedynie nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji spółek, które są właścicielami nieruchomości lub użytkownikami wieczystymi. Nie mają zastosowania do czynności prawnych ustanawiających ograniczone prawa rzeczowe oraz umów zobowiązujących, jak dzierżawy lub najmu. I tak, np. w myśl art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁹ w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach nieruchomości rolne wchodzące w skład Zasobu mogą być wydzierżawione podmiotom zagranicznym za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Nie wymaga zezwolenia (art. 8 ust. 1 pkt 3) nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego, zamieszkującego w RP co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się, nieruchomości, która w wyniku nabycia wejdzie do wspólności ustawowej małżonków. Problem ten wymaga odrębnego potraktowania, jako że małżeństwa „mieszane” sporządziły 22 umowy nabycia własności nieruchomości o łącznej powierzchni 25,94 ha. Zainteresowanie tymi czynnościami wykazuje tendencję malejącą, ponieważ w 2001 r. sporządzono 139 umów dotyczących nieruchomości o powierzchni 39,63 ha, a w 2002 r. 136 dotyczących nieruchomości o powierzchni 34,29 ha. Wśród małżeństw dominowały te, w których jeden z małżonków był obywatelem Rosji (16), RFN, Wielkiej Brytanii (po 9), Ukrainy (8) i USA (7). Właściwa ocena stanu faktycznego i prawnego wymaga szczególnej staranności wobec nowego rozwiązania prawnego przyjętego w ustawie z dnia 14 maja 2004 r., inaczej kształtującego ustrój majątkowy małżeński¹⁰,

c) nieprecyzyjnego określenia danych osobowych i adresu, co ma szczególne znaczenie z powodu nowelizacji ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych. W art. 9b ust. 2 przewidziano, że adres określa się przez podanie:

⁹ Dz.U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 ze zm.

¹⁰ Ustawa z dnia 14 maja 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw, została przekazana do Senatu, zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu. Dokonuje ona istotnych zmian w przedmiocie określenia ustawowego ustroju majątkowego. Nowe brzmienie nadano art. 33 rozszerzając zakres zwykłego zarządu przy nabywaniu i zbywaniu nieruchomości przez małżonków.

- w gminach, które uzyskały status miasta, nazwy miasta (dzielnicy), ulicy, nr domu i lokalu, nazwy województwa, a nadto kodu pocztowego,
- w innych gminach nazwy miejscowości, nr domu i lokalu, nazwy gminy, nazwy województwa, kodu pocztowego oraz nazwy ulicy, jeżeli w miejscowości występuje podział na ulice.

Niezależnie od tego znowelizowano art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 13 października 1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników¹¹, dostosowując obowiązek podania numeru identyfikacji podatkowej i przekazywania go naczelnikowi urzędu skarbowego właściwego dla opodatkowania osób zagranicznych do przepisów unijnych.

Kognicja sądu

Bez przedstawienia zezwolenia, a w przypadku ustanowieniu w nim specjalnych warunków dowodu z dokumentu urzędowego o ich spełnieniu, nie można dokonywać czynności prawnych oraz wpisów prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym dokonuje w ramach przysługującej mu kognicji badań w przedmiocie przestrzegania przepisów ustawy. Ustawodawca nie sprecyzował pojęcia specjalnych warunków, od których spełnienia jest uzależnione nabycie własności nieruchomości. Przyjmuje się, że są to przesłanki precyzujące możliwość zawarcia umowy. Zalicza się do nich uzyskanie od organów spółki uprzedniej uchwały zawierającej zgodę na zbycie udziałów czy też akcji, stosownie do przepisów kodeksu spółek handlowych. Nie mogą one jednak zawierać poleceń lub klauzul wpływających na treść oświadczenia woli stron zawierających umowę.

W analizowanym okresie Naczelny Sąd Administracyjny rozpatrzył 15 skarg na decyzję ministra. Wydał następujące orzeczenia: w trzech sprawach uchylił decyzję, w siedmiu sprawach oddalił skargę, a w trzech sprawach odrzucił skargi ze względów formalnych.

Przedstawione spostrzeżenia o realizacji ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców mogą być użyteczne

¹¹ Ustawa z dnia 20 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 93, poz. 894.

także przy wykonywaniu jej przepisów w nowym brzmieniu i w aktualnych warunkach, związanych z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej.

Wykładnia prawa

Stosowanie postanowień ustawy i poprawność jej wykładni przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji jest przedmiotem niekiedy spontanicznej oceny zainteresowanych stron, mediów i doktryny¹². Nadinterpretacja art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy wywołała ożywioną polemikę na temat, czy konieczne jest zezwolenie na nabycie przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego akcji lub udziałów w spółkach kontrolowanych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnej lub leśnej. W wyniku weryfikacji własnej decyzji MSWiA, w wyjaśnieniu internetowym z dnia 28 maja 2004 r., zajęło stanowisko, że wyłączenie spod „swobodnego” nabywania przez wymienione podmioty nieruchomości rolnych i leśnych nie dotyczy nabywania i obejmowania akcji oraz udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi takich nieruchomości. Wyjaśniono przy tym, że *ratio legis* przepisu art. 8 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy nie przewiduje obowiązku uzyskania zezwolenia, w przeciwieństwie do nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. Postanowienia ustawy są nadto zgodne z ustaleniami Traktatu Akcesyjnego, przewidującego okres przejściowy tylko w odniesieniu do nabywania nieruchomości rolnych i leśnych. Stanowi to jednocześnie odstępstwo od zasady swobody przepływu kapitału pomiędzy państwami członkowskimi oraz

¹² Patrz bliżej I. L e w a n d o w s k a, *Minister uzurpuje sobie kompetencje*, Rzeczpospolita z dnia 27 maja 2004 r., nr 123; ta sama, *Polska spółka cudzoziemcem*, Rzeczpospolita z dnia 7 czerwca 2004, nr 132; także A. W o j t a s i e w i c z, K. M i c h a l a k, *Czy potrzebne zezwolenie na nabywanie nieruchomości*, Rzeczpospolita z dnia 9-10 czerwca 2004 r., nr 134; M. K a c p r z a k, *Polska spółka polską spółką*, Rzeczpospolita z dnia 15 czerwca 2004 r., nr 138; M. T a b o r o w s k i, *Cudzoziemiec bez zezwolenia*, Rzeczpospolita z dnia 16 czerwca 204 r., nr 139; T. L. K r a w c z y k, *Nie wszystko jest aż tak proste*, Rzeczpospolita z dnia 18 czerwca 2004 r., nr 140; J. B r o c k h u i s, M. P r u s a k, *Polska spółka nie może być cudzoziemcem*, Rzeczpospolita z dnia 11 czerwca 2004 r., nr 135.

między państwami członkowskimi a krajami trzecimi, określonej w art. 56 ust. 1 TWE. Wyjątki te, zgodnie z polityką orzeczniczą ETS, nie mogą być interpretowane rozszerzająco.

Przy rozważaniu tego problemu okazało się, że nastąpiło opóźnienie w ratyfikacji porozumienia zawartego przez Rzeczpospolitą Polską z członkami Europejskiego Obszaru Gospodarczego, przypuszczalnie nastąpi to we wrześniu br. Aktualnie prezydent RP podpisał 17 maja 2004 r. ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ratyfikacji porozumienia z dnia 14 października 2003 r. w sprawie udziału nowych członków Unii Europejskiej w Europejskim Obszarze Gospodarczym (do tej pory nie ogłoszona w Dz.U.). Nie zostało ono do tej chwili ratyfikowane również przez pozostałe państwa EOG. Przyjmuje się mimo wszystko, że jest ono *de facto*, stosowane a *de iure* zacznie obowiązywać z chwilą zakończenia procesu ratyfikacyjnego. Do takiego stanowiska należy dojść również w drodze wykładni art. 6 ust. 5 Traktatu Akcesyjnego, podpisanego w Atenach w dniu 16 kwietnia 2003 r.¹³ Postanawia on, że na warunkach określonych w Traktacie nowe państwa członkowskie zobowiązują się przystąpić do Porozumienia o Europejskim Obszarze Gospodarczym (art. 128 porozumienia).

Romuald Szytk

¹³ Oświadczenie rządowe z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie mocy obowiązującej Traktatu dotyczącego przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, podpisanego w dniu 16 kwietnia 2003 r., zostało ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 90, poz. 865, zaś Traktat Akcesyjny w tym samym dzienniku pod poz. 864.

Tab. 1.

Wykaz wydanych zezwoleń w 2003 r. przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

	Podmiot	Zezwolenia na nabycie nieruchomości nierolnych		Zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych		Zezwolenia na nabycie lokali użytkowych i lokali mieszk. w strefie nadgr.		Zezwolenia na nabycie udziałów i akcji spółek właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych		Zezwolenia na nabycie udziałów i akcji w spółkach właścicieli lokali	
		ilość	pow. w ha	ilość	pow. w ha	ilość	pow. w m ²	ilość	pow. w ha	ilość	pow. w m ²
1	Osoby fizyczne	386	93,174	66	126,422	155	13.518,98	54	132,31	x	x
2	Osoby prawne	1065	4.227,557	63	271,351	52	327.607,81	346	7.147,83	x	x
	Razem	1451	4.320,731	129	397,773	207	341.126,79	400	7.280,14	12	7.650,13

* W tym 12 zezwoleń, bez podziału na rodzaj podmiotów, na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lokali.

Tab. 2.

Rejestry nabytych nieruchomości, udziałów i akcji lub objętych przez cudzoziemców w 2003 r. bez obowiązku uzyskania zezwolenia

Lp.	Podmiot	Ilość nieruchomości gruntowych	Powierzchnia w ha	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²	W tym prawo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych	Powierzchnia w ha
1	Osoby fizyczne	368	90,08	564	30.585,39	–	–
2	Osoby prawne	26	4,61	51	4,428,94	73	22,26
Razem		394	94,69	615	35.014,33	73	22,26

Tab. 3.

Rejestry nabytych nieruchomości, udziałów i akcji lub objętych przez cudzoziemców w 2003 r. na podstawie zezwolenia

Lp.	Podmiot	Ilość nieruchomości gruntowych	Powierzchnia w ha	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²	W tym prawo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych	Powierzchnia w ha
1	Osoby fizyczne	350	148,24	115	25.866,96	22	31,93
2	Osoby prawne	1359	2.933,38	66	37.016,52	85	189,10
Razem		1709	3.081,62	181	62.883,48	107	221,03