

*Filip Hartwich*

### **Nabycie położonej w Polsce nieruchomości przez cudzoziemca na podstawie testamentu**

Kwestię nabywania nieruchomości przez cudzoziemców reguluje w Polsce w pierwszym rzędzie ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (dalej: u.n.n.c.)<sup>1</sup>. Zgodnie z przepisami tej ustawy, w przypadku nabywania położonych w Polsce nieruchomości przez cudzoziemców niebędących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (art. 1 ust. 2, art. 8 ust. 2 u.n.n.c.) zasadę stanowi wymóg uzyskania zezwolenia wydawanego w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie również minister właściwy do spraw rozwoju wsi (art. 1 ust. 1 u.n.n.c.). Od zasady tej przewidziane zostały w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców liczne wyjątki. W szczególności w art. 7 u.n.n.c. uregulowane zostały przypadki, w których przepisy ustawy nie znajdują zastosowania. Na zainteresowanie zasługuje zwłaszcza przepis art. 7 ust. 3 u.n.n.c., w którym ustawodawca dość niefortunnie uregulował przypadek nabycia przez cudzoziemca wchodzącej w skład spadku nieruchomości na podstawie testamentu, który – ze względu na przewidziany tam wymóg uzyskania zezwolenia – z systematycznego punktu widzenia nie powinien być zamieszczony w art. 7 u.n.n.c. Zgodnie z nim, jeżeli cudzoziemiec, który nabył wchodzącą w skład spadku nieruchomość na podstawie testamentu, nie uzyska zezwolenia, o którym mowa w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nabywają osoby, które byłyby powołane do spadku z ustawy. Takie sformułowanie przepisu art. 7 ust. 3 u.n.n.c. budzi poważne wątpliwości interpretacyjne. Fakt, że zastrzeżenia co do treści tego przepisu formułowane były już we wcześniejszych publikacjach dotyczących stosowania przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców<sup>2</sup>, a jego zasadnicza, poddawana krytyce treść nie uległa zmianie<sup>3</sup>, przemawia za tym, aby zagadnienie to w niniejszym artykule pomijając, priorytetowym zadaniem uczynić natomiast zbadanie zgodności przepisu art. 7 ust. 3 u.n.n.c. z Konstytucją RP, której to kwestii nie poświęcano do tej pory w literaturze przedmiotu zbyt wiele uwagi<sup>4</sup>.

Wprowadzając w problematykę, należy zauważyć, że wątpliwości budzi już samo objęcie zakresem przedmiotowym ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycia przez cudzoziemca nieruchomości na podstawie testamentu, bowiem w ustawie tej w sposób wyraźny określono, że jej przepisów nie stosuje się do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego (art. 7 ust. 2 u.n.n.c.). Już w fazie prac nad dodaniem do omawianej ustawy przepisów różnicujących nabywców nieruchomości w drodze dziedziczenia na podstawie testamentu ze względu na ich przynależność do grupy osób uprawnionych do dziedziczenia po właścicielu lub użytkowniku wieczystym nieruchomości, członkowie Rady Legislacyjnej przy Prezesie Rady Ministrów, która opiniowała projekt zmian ustawy o nabywaniu nieruchomości przez

cudzoziemców z 1996 r., podkreślali konieczność ograniczenia stosowania jej przepisów jedynie do przypadków nabycia inter vivos<sup>5</sup>. Formułowane już wówczas pod adresem ustawy zastrzeżenia pozwalają zrozumieć, dlaczego obecnie polska regulacja stanowi w omawianym tu zakresie swego rodzaju ewenement, albowiem w krajach takich jak Chorwacja, Szwajcaria, Szwecja, Turcja czy Węgry, gdzie obrót nieruchomościami z udziałem cudzoziemców jest w pewien sposób jeszcze reglamentowany, nabywanie nieruchomości w drodze dziedziczenia jest wolne od ograniczeń, przy czym nie ma znaczenia, czy chodzi o dziedziczenie z ustawy, czy na podstawie testamentu<sup>6</sup>.

Wątpliwości co do zgodności przepisu art. 7 ust. 3 u.n.n.c. z Konstytucją RP wydają się być uzasadnione z tego względu, że przepis art. 7 ust. 3 u.n.n.c., uzależniając możliwość pozostania właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości nabytej w drodze dziedziczenia na podstawie testamentu od uzyskania ministerialnego zezwolenia, zdaje się ograniczać w niedopuszczalny sposób konstytucyjnie zagwarantowane prawo dziedziczenia. Dalsze wyjaśnienia powinny tym samym zmierzać do ustalenia, czy przepis art. 7 ust. 3 u.n.n.c. może być uznany za zgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Artykuł 64 ust. 1 Konstytucji RP, zamieszczony w rozdziale II normującym „[w]olności, prawa i obowiązki człowieka i obywatela”, potwierdza przysługujące każdemu „prawo dziedziczenia”, łącząc to z poręczeniem „prawa do własności” i „innych praw majątkowych”. Ustęp 2 tego przepisu ustanawia zasadę równej dla wszystkich ochrony prawnej własności, innych praw majątkowych oraz prawa dziedziczenia. Prawo dziedziczenia należy więc niewątpliwie do konstytucyjnych praw podmiotowych o charakterze powszechnym<sup>7</sup>. Z kolei art. 21 ust. 1 Konstytucji RP – zamieszczony w rozdziale I, zatytułowanym „Rzeczpospolita”, zawierającym przepisy wyrażające podstawowe zasady ustrojowe – stwierdza, że „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia”. Przepis ten wyraźnie nawiązuje do poprzedzającego go art. 20, który uznaje własność prywatną za jeden z „filarów”, na których opiera się społeczna gospodarka rynkowa, stanowiąca podstawę ustroju gospodarczego Rzeczpospolita Polska. Z punktu widzenia art. 20 i art. 21 Konstytucji RP, prawo dziedziczenia stanowi przede wszystkim gwarancję dla pozostawania własności w rękach prywatnych. Z przepisów tych, wraz z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, wynika adresowany do ustawodawcy nakaz objęcia regulacją ustawową określonej sfery zagadnień powstających w związku ze śmiercią osoby fizycznej. Z kolei art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, odczytywany w kontekście innych przepisów mówiących o dziedziczeniu (art. 64 ust. 2 i art. 21 ust. 1 Konstytucji RP), stanowi podstawę publicznego prawa podmiotowego, którego treścią jest gwarantowana konstytucyjnie wolność nabywania mienia, jego zachowania oraz dysponowania nim. Dysponowanie mieniem obejmuje w szczególności zbywanie go w drodze dokonywania przez uprawnionego czynności inter vivos i mortis causa. Zestawienie art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP z jednej i art. 21 ust. 1 Konstytucji RP z drugiej strony uzasadnia wniosek, że Konstytucja RP wyłącza możliwość pozbawienia własności, będącej najpełniejszym z praw majątkowych, cechy dziedziczności. Prawo dziedziczenia jest bowiem nieodłącznym korelatem prawa własności, jego dopełnieniem i możliwością jego kontynuacji po śmierci osoby będącej podmiotem tego prawa<sup>8</sup>. Związek łączący kategorie własności i dziedziczenia uzasadnia obowiązywanie nakazu uwzględniania woli właściciela jako podstawowego czynnika rozstrzygającego o tym, komu mają w razie jego śmierci przypaść przedmioty tworzące jego majątek. O dziedziczności w pełnym znaczeniu tego słowa można mówić zatem tylko wtedy, gdy podmiot prawa ma możliwość wskazania osoby, której prawo to przypadnie po jego śmierci. Oznacza to powinność ustawodawcy tworzenia takiej regulacji, która umożliwi właścicielowi uregulowanie spraw majątkowych na wypadek jego śmierci<sup>9</sup>.

Fakt, że w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP użyto nazwy „każdy”, a nie nazwy „obywatel”, uzasadnia wniosek, że mamy tu do czynienia z prawem o charakterze powszechnym, którego źródłem jest przyrodzona i nienaruszalna godność człowieka (art. 30 Konstytucji RP), a nie obywatelstwo polskie (art. 34 Konstytucji RP)<sup>10</sup>. Oznacza to, że prawo dziedziczenia jest prawem człowieka i prawa cudzoziemców są w tym zakresie jednakowe z prawami obywateli polskich<sup>11</sup>, o ile przepis Konstytucji RP nie stanowi w tym zakresie nic odmiennego. Konstytucja RP zawiera w rzeczy samej w art. 31 ust. 3 klauzulę generalną odnoszącą się do ograniczeń sformułowanych w niej praw i wolności. Zgodnie z tym przepisem, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób. Katalog wymienionych przesłanek ma charakter zamknięty i nie może być interpretowany rozszerzająco<sup>12</sup>. Jednocześnie ustanowione ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Dodatkowo – co podkreśla Trybunał Konstytucyjny – dopuszczalna w konstytucyjnie określonych przypadkach ingerencja ustawodawcy w zakres korzystania z konstytucyjnych wolności i praw nie może być nadmierna, co oznacza, że ustanawiając ograniczenia, ustawodawca powinien spośród możliwych środków działania wybrać możliwie najmniej uciążliwe dla podmiotów, wobec których mają być zastosowane, lub dolegliwe w stopniu nie większym niż jest to niezbędne dla osiągnięcia założonego celu<sup>13</sup>.

Po powyższych uwagach wstępnych szczegółowej analizie pod kontem zgodności z Konstytucją RP poddany zostanie przepis art. 7 ust. 3 u.n.n.c. Poddanie w wątpliwość zgodności zacytowanego przepisu z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP uzasadnia wyrok TK z dnia 25 listopada 2003 r.<sup>14</sup>, dotyczący prewencyjnej kontroli ustawy z dnia 24 lipca 2002 r. o uznaniu części Półwyspu Helskiego za obszar szczególnie ważny dla obrony kraju (dalej: ustawa helska), w którym Trybunał Konstytucyjny orzekł przed podpisaniem ustawy przez Prezydenta RP o niezgodności art. 15 ust. 2 tej ustawy z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Wyrok ten zasługuje ze względu na niemalże identyczne brzmienie art. 15 ust. 2 ustawy helskiej oraz art. 7 ust. 3 u.n.n.c. na szczególną uwagę.

Zgodnie z art. 1 ustawy helskiej, część Półwyspu Helskiego, obejmująca terytorium gminy o statusie miasta Hel wraz z przyległymi morskimi wodami wewnętrznymi stanowiącymi wody portowe, uznana miała zostać za obszar szczególnie ważny dla obrony kraju. W myśl art. 3 ustawy, na obszarze szczególnie ważnym dla obrony kraju wprowadzone miały zostać ograniczenia polegające na obowiązku uzyskiwania zezwolenia przez władającego nieruchomością. Zezwolenie to miało być wymagane w szczególności na nabycie i przeniesienie prawa własności nieruchomości oraz na ustanowienie użytkowania wieczystego i jego przeniesienie. Powyższe zezwolenie byłoby wydawane, gdyby wykonanie czynności nie spowodowało zagrożenia bezpieczeństwa państwa (art. 3 ust. 2 ustawy helskiej). Udzielenie lub odmowa udzielenia zezwolenia następowałyby w drodze decyzji, a organ ją wydający miałby możliwość odstąpienia od uzasadnienia faktycznego, gdyby wymagały tego względy bezpieczeństwa zewnętrznego państwa (art. 6 ustawy helskiej). Organem właściwym miał być Dowódca Marynarki Wojennej, a od decyzji wydanej w pierwszej instancji stronie służyłoby odwołanie do Ministra Obrony Narodowej (art. 7 ustawy helskiej). Zgodnie z art. 4 ustawy, czynności, o których mowa była w art. 3 ust. 1 pkt 1-4 ustawy helskiej, wykonane bez zezwolenia byłyby nieważne. Od wymogu uzyskania zezwolenia ustawa helska przewidywała nieliczne wyjątki. Przepisów ustawy miało się nie stosować w szczególności do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego (art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy

helskiej). Jeżeli jednak spadkobierca, niebędący osobą uprawnioną do dziedziczenia ustawowego, nabyłby wchodzącą w skład spadku nieruchomości na podstawie testamentu, konieczne byłoby uzyskanie przez niego zezwolenia, w przeciwnym bowiem razie prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nabyłyby osoby, które byłyby powołane do spadku z ustawy.

Jak wywodził Trybunał Konstytucyjny, oceniający zgodność art. 15 ust. 2 ustawy helskiej z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, gwarancje konstytucyjne ochrony prawa dziedziczenia nakładają na ustawodawcę obowiązek ukształtowania instrumentów prawnych w taki sposób, aby zapewniały one możliwość swobodnego rozrządzenia majątkiem spadkowym i ochronę woli spadkodawcy. Z konstytucyjnych gwarancji prawa dziedziczenia, których komponentem jest swoboda testowania, niewątpliwie wynika prymat dziedziczenia testamentowego w stosunku do dziedziczenia ustawowego. O losach majątku wchodzącego w skład masy spadkowej decydować powinna zatem w pierwszym rzędzie wola spadkodawcy, a nie ustalone przez ustawodawcę reguły dziedziczenia. Tym samym zakwestionowanie woli spadkodawcy może nastąpić jedynie wyjątkowo i w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Nadmierna ingerencja ustawy w suwerenność ostatniej woli spadkodawcy może być więc uznana za naruszenie istoty prawa dziedziczenia. Jak słusznie wywodził Trybunał Konstytucyjny, regulacja przyjęta w art. 15 ust. 2 ustawy helskiej nie pozbawiała spadkobiercy testamentowego prawa dziedziczenia ani też nie zawierała wprost ograniczeń swobody testowania. Gwarancja konstytucyjna obejmuje jednakże szeroko rozumiane prawo dziedziczenia, którego nie można utożsamiać z formalną kwalifikacją określonych podmiotów jako spadkobierców. Sens gwarancji konstytucyjnej sprowadza się bowiem do nakazu takiego ukształtowania stosownych regulacji prawnych, które umożliwią spadkobiercy definitywne nabycie składników majątku spadkowego. Oznacza to konieczność brania pod uwagę całości kształtu regulacji prawnej, wskazującego na ostateczny „wynik” zdarzenia, jakim jest śmierć spadkodawcy. Sytuacja spadkobiercy testamentowego na gruncie art. 15 ust. 2 ustawy helskiej byłaby w istocie rzeczy tymczasowa, ostateczne nabycie najważniejszego z reguły składnika majątku, jakim jest nieruchomości, uwarunkowana miała bowiem zostać zezwoleniem. Ostatecznie to zatem nie wola spadkodawcy, ale inne czynniki rozstrzygałyby o tym, czy wola spadkodawcy zostałaaby zrealizowana<sup>15</sup>.

Odnosząc powyższe uwagi do przepisu art. 7 ust. 3 u.n.n.c., należy zauważyć, że uzależnienie możliwości pozostania przez spadkobiercę testamentowego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości od zezwolenia ingeruje w mechanizm dziedziczenia oraz w swobodę rozrządzenia przez spadkodawcę swym majątkiem na wypadek śmierci, dochodzi tutaj bowiem do ograniczenia prawa dziedziczenia i naruszenia zasady równej dla wszystkich ochrony prawa dziedziczenia. Wprawdzie sam mechanizm sukcesji mortis causa nie doznaje, jak by się mogło wydawać, bezpośredniego naruszenia, ponieważ spadkobierca nabywa prawo do nieruchomości z chwilą otwarcia spadku, to jednak okoliczność, że prawo to w przypadku niezyskania zezwolenia przechodzi z mocy prawa na inne osoby, oznacza rzeczywistą ingerencję w prawo dziedziczenia<sup>16</sup>. Natomiast fakt, że ograniczenie przewidziane w art. 7 ust. 3 u.n.n.c. dotyczy jedynie spadkobierców testamentowych, nie obejmując osób uprawnionych do dziedziczenia ustawowego, narusza zasadę równej ochrony praw majątkowych, wynikającej wprost z normy art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. Zasada ta zostaje naruszona, bowiem niezależnie od pewnych odmienności konstrukcyjnych istota prawa dziedziczenia w analizowanym tu ujęciu jest taka sama, niezależnie od tego, czy nabycie następuje w trybie dziedziczenia testamentowego, czy ustawowego.

Powyższe wyjaśnienia zdają się przemawiać za tym, aby przepis art. 7 ust. 3 u.n.n.c. uznać za sprzeczny z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 1 Konstytucji RP. Stwierdzenie takie nie będzie jednak możliwe, jeśli utrzymanie ograniczeń uzasadnione będzie na mocy art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, który dopuszcza ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, o ile ustanowione one są w ustawie, nie naruszają istoty wolności i praw i są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób. O ile nie sprawia problemów stwierdzenie, że w przypadku art. 7 ust. 3 u.n.n.c. ograniczenia w zakresie prawa dziedziczenia ustanowione zostały w drodze ustawy, o tyle problematyczne może być wskazanie dopuszczalnej konstytucyjnie przyczyny ich wprowadzenia do porządku prawnego. Biorąc pod uwagę motywy uchwalenia i obowiązywania ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, utrzymanie ograniczeń przewidzianych przepisem art. 7 ust. 3 u.n.n.c. mogłoby być dopuszczalne, jak się wydaje, jedynie ze względu na potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa państwa. Przyjęcie takiego rozwiązania trudne jest jednak do zaakceptowania. Przede wszystkim należy zauważyć, że już sam powód uchwalenia art. 7 ust. 3 u.n.n.c. jest mocno dyskusyjny. Intencją ustawodawcy przy formułowaniu przepisu było uniemożliwienie obchodzenia rygorów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, do czego dochodzić miałyby poprzez „handel testamentami”<sup>17</sup>. W projekcie ustawy z 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców<sup>18</sup> brak jest szczegółowego uzasadnienia dla wprowadzenia wymogu uzyskania zezwolenia w przypadku nabycia nieruchomości przez cudzoziemca na podstawie testamentu, stąd też nie sposób ustalić, czy problem „handlu testamentami” w ogóle w praktyce występował, a jeśli tak, to jaka była jego skala.

Teoretycznie można sobie wyobrazić sytuację, w której brak wymogu uzyskania zezwolenia, określonego w art. 7 ust. 3 u.n.n.c., mógłby umożliwiać obchodzenie rygorów ustawy. Ów „handel testamentami” polegać miałyby bowiem na tym, że cudzoziemiec chcący nabyć położoną w Polsce nieruchomość bez zezwolenia „umawia się” z właścicielem tej nieruchomości, że ten ustanowi go spadkobiercą testamentowym. W wyniku takiego porozumienia cudzoziemiec nabyłby po śmierci spadkodawcy wchodzącą w skład spadku nieruchomość bez zezwolenia. Jednak właśnie fakt, że cudzoziemiec nabyłby nieruchomość dopiero z chwilą otwarcia spadku, przemawia za tym, aby problematykę „handlu testamentami” rozważać jedynie z teoretycznego punktu widzenia, trudno bowiem sobie wyobrazić, aby w praktyce taki sposób obejścia rygorów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców mógł nabrać znaczenia. Stanowisko to podkreśla fakt, że ze względu na przepis art. 943 k.c., zgodnie z którym spadkodawca może w każdej chwili odwołać zarówno cały testament, jak i jego poszczególne postanowienia<sup>19</sup>, cudzoziemiec sam nie byłby zainteresowany taką formą nabycia, nie byłby on bowiem do końca pewien, czy nieruchomość, co do której się „umówił”, faktycznie stanie się jego własnością po śmierci jej właściciela. Wydaje się zatem, że nawet gdyby przypadki „handlu testamentami” w praktyce rzeczywiście wystąpiły, to z całą pewnością nie w takiej skali, która uzasadniałaby tak daleko idące ograniczenia prawa dziedziczenia. W świetle powyższych uwag trudno jest ustalić związek między wprowadzonym przepisem art. 7 ust. 3 u.n.n.c. ograniczeniem prawa dziedziczenia a chronioną wartością – zapewnieniem bezpieczeństwa kraju. Podkreślenia wymaga ponadto, że ustawodawca nie tylko obowiązek uzyskania zezwolenia nałożył wyłącznie na spadkobierców testamentowych (natomiast już nie na spadkobierców ustawowych), ale także, że w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców od wymogu uzyskania zezwolenia przewidziane zostały liczne wyjątki, umożliwiające – szczególnie cudzoziemcom będącym obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich EOG (art. 8 ust. 2 u.n.n.c.) –

nabywanie nieruchomości w sposób zgodny z prawem bez zezwolenia. Uwzględniając powyższą regulację, trudno jest przyjąć, że nałożenie obowiązku uzyskania zezwolenia w przypadku nabycia nieruchomości na podstawie testamentu rzeczywiście służy realizacji zamierzonych przez prawodawcę celów<sup>20</sup>. Rozwiązania przyjętego w art. 7 ust. 3 u.n.n.c. nie można uznać tym samym za konieczne ani też za pozostające w rozsądnej proporcji do zamierzonego przez ustawodawcę celu. Nie ma też żadnych podstaw do pozbawienia stosownej kompensacji spadkobiercy, któremu uniemożliwiono definitywne nabycie nieruchomości, w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców brak jest bowiem przepisu na wzór art. XXIII § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – przepisy wprowadzające kodeks cywilny<sup>21</sup>, zgodnie z którym spadkobiercom, będącym obywatelami państwa obcego, których prawa do gospodarstwa rolnego zostały wyłączone lub ograniczone na podstawie przepisu szczególnego, należy się równowartość pieniężna. Z powyższych względów regulacja ta narusza granice proporcjonalności, określone w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Wprowadzenie definitywnej przeszkody nabycia nieruchomości przez spadkobierców powołanych do spadku z woli spadkodawcy stanowi tym samym zbyt daleko idącą, niedopuszczalną ingerencję w konstytucyjne prawo dziedziczenia.

#### Przypisy

1 Ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758).

2 Por. w szczególności: Z.Truskiewicz, Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców – komentarz, Kraków 1996, s. 73; M.Pazdan, Nabywanie nieruchomości położonej w Polsce przez cudzoziemca w drodze dziedziczenia, Rejent 1999, nr 9, s. 226 i nast.; tenże, Cudzoziemiec jako spadkobierca testamentowy w sytuacji, gdy do spadku wchodzi nieruchomość położona w Polsce, [w:] Prace z prawa prywatnego – księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego, red. Z. Banaszczyk, Warszawa 2000, s. 200 i nast.; H.Kasprzyk, Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Wybrane kwestie z zakresu dziedziczenia, Rejent 1999, nr 2, s. 100 i nast.; J.Kawecka-Pysz, Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, Kraków 2004, s. 85 i nast.; J.Kawecka-Pysz, Nowelizacja ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – liberalizacja czy zaostrzenie regulacji, Rejent 1997, nr 11, s. 52 i nast.; I.Adamiak, Charakter prawny zezwolenia na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, Prawo – Administracja – Kościół 2002, nr 1, s. 20.

3 Trafna pozostaje zatem uwaga senatora Henryka Dzido, który podczas obrad w sprawie ustawy z 2004 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy o opłacie skarbowej stwierdził, że przepis ten jest absolutnie nieczytelny (56. posiedzenie Senatu RP, stenogram, wersja robocza, część 1.3, punkt 7).

4 Por. już jednak wnioski formułowane [w:] F.Hartwich, Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa 2004, s. 92 i nast.

5 Por. opinię Rady Legislacyjnej przy Prezesie Rady Ministrów w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, s. 4 i 6.

6 Por.: D.Greń, Nabywanie nieruchomości w UE, Agropremiany 2001, nr 12; U.Herfurth, Grundstückserwerb durch EU-Ausländer in den neuen mittel- und osteuropäischen Mitgliedstaaten der EU, Europa-Fokus Niedersachsen 2004, nr 1; C.Herma, R.Jaworski, K.Kopytko, T.Krawczyk,

D.Szafrański, Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców – aspekty prawne i negocjacyjne, Warszawa 2002, s. 8 i nast., s. 49 i nast.; S.Kröber, F-G.Rips, Ein Überblick über den Erwerb von Grund und Immobilien in Mittel- und Osteuropa, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2005, nr 1; T.,Pietryga, Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce i Unii, GP z dnia 19 lutego 2001 r.; J.Skoczylas, Cywilistyczne uwarunkowania nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w RP i w państwach Unii Europejskiej, Prawo – Administracja – Kościół 2002, nr 2-3.

7 Patrz wyrok TK z dnia 31 stycznia 2001 r., P 4/99 (OTK ZU 2001, nr 1, poz. 5).

8 Wyrok TK z dnia 25 lutego 1999 r., K 23/98 (OTK UZ 1999, nr 2, poz. 25).

9 Por. wyrok TK z dnia 25 lutego 1999 r., K 23/98 (OTK UZ 1999, nr 2, poz. 25). Patrz także A.Mączyński, Konstytucyjne prawo dziedziczenia, [w:] Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana, red. L. Ogiegło, W. Popiołek, M. Szpunar, Kraków 2005, s. 1171; B.Banaszak, Prawo konstytucyjne, wyd. 3, Warszawa 2004, nb. 192.

10 A.Mączyński, Konstytucyjne..., s. 1169.

11 Tak B.Banaszak, Prawo..., nb. 189.

12 Zob. przypis 8.

13 Zob. przypis 8.

14 K 37/2002 (OTK ZU 2003, nr 9A, poz. 6).

15 Patrz wyrok TK z dnia 25 listopada 2003 r., K 37/2002 (OTK ZU 2003, nr 9A, poz. 96).

16 Zob. przypis 8.

17 Patrz A.Marszałek, Ziemia dla cudzoziemców pod kontrolą, Rzeczpospolita z dnia 10 listopada 1995; J.Franek, Immobilienerwerb in Polen (Teil II), Recht der Internationalen Wirtschaft 2000, nr 3, s. 209; J.Franek, Immobilienerwerb durch Ausländer in Polen, Wirtschaft und Recht in Osteuropa 1998, nr 9, s. 326.

18 Druk sejmowy nr 1491.

19 Szerzej E.Skowrońska-Bocian, Odwołanie testamentu, [w:] Z.Banaszczyk, Prace z prawa prywatnego – księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego, Warszawa 2000, s. 265 i nast.

20 Zob. przypis 8.

21 Dz.U. Nr 16, poz. 94.