

Lech Pałasz

Akademia Rolnicza w Szczecinie

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

1. Wstęp

W ostatnich latach coraz bardziej nasila się zainteresowanie obrotem nieruchomościami. Sprzyjają temu głównie przeobrażenia ustrojowe w kraju po 1989 r., zwłaszcza nowe uwarunkowania prawne i wzrost zamożności przynajmniej części społeczeństwa polskiego. Jednak obrót nieruchomościami w Polsce jest jeszcze dalece utrudniony w porównaniu z prawem w państwach zachodnich.

Wzrasta też zainteresowanie kupnem i dzierżawą nieruchomości przez cudzoziemców. Jednak prawo w tym względzie jest jeszcze wyraźnie różne dla obywateli polskich i inwestorów zagranicznych. Po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej będzie się ono stopniowo wyrównywać. Obecnie jednak nadal trwa okres przejściowy.

Celem artykułu jest przedstawienie nabywanych nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w Polsce. Z tej analizy zostaną wyciągnięte wnioski o charakterze praktycznym.

Ogólna analiza obejmie lata 1990-2004. Zakres problemowy opracowania uwzględnia liczbę zezwoleń na nabywanie nieruchomości i ich powierzchnię w latach 1990-2004. Następnie na przykładzie 2004 r. zaprezentowana będzie liczba zezwoleń i powierzchnie nieruchomości objętych sprzedażą, a także sprzedaż nieruchomości gruntowych, które uzyskały zezwolenie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w 2004 roku. Zaprezentowane będą również największe arealy w obrocie nieruchomościami rolnymi i leśnymi. Analiza sprzedaży nieruchomości rolnych będzie poprzedzona przeglądem podstaw prawnych. Sięgają one 1920 r., ale po 1989 r. zostały wyraźnie poprawione.

Materiały do opracowania uzyskano głównie z Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji; były one przedstawione na posiedzeniu IV kadencji Sejmu Rzeczpo-

spolitej Polskiej¹. Ponadto w opracowaniu wykorzystano dostępną literaturę oraz bezpośrednie wywiady z osobami zajmującymi się sprzedażą gruntów cudzoziemcom.

2. Podstawy prawne

Wiele przepisów prawnych reguluje sprzedaż gruntów dla cudzoziemców, podstawowym jednak aktem prawnym jest ustawa z 24 marca 1920 r. z późniejszymi zmianami². Wydano także rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji³ oraz Rady Ministrów⁴.

Nabywanie nieruchomości przez obcokrajowców w Polsce wymaga zezwolenia. Wydawane jest przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, pod warunkiem, że sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej; w odniesieniu do nieruchomości rolnych zastrzeżenia takie może wnieść Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi (art. 1, ust. 1 z 24 marca 1920 r.).

Są jednak przypadki, w których nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia (art. 7, ust. 1 i 2, art. 8, ust. 1, 2, 21 z 24 marca 1920 r.). Ogólnie nie stosuje się zezwolenia w razie przekształcenia spółki handlowej, nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia ustawowego (art. 7) i w stosunku do obywateli lub przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego (art. 8).

W ustawie określone są różne zasady udzielania zezwoleń dla cudzoziemców w odniesieniu do osób fizycznych i prawnych. Dla osób fizycznych istotne są więzi łączące cudzoziemców z Polską, a zwłaszcza w przypadku:

- posiadania polskiej narodowości, ewentualnie polskiego pochodzenia,
- związku małżeńskiego z obywatelem Polski,
- zezwolenia na pobyt czasowy lub stały,
- udziału w zarządzie firmy z kapitałem zagranicznym,
- pracy na terenie Polski zgodnie z przepisami polskimi.

¹ Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2004 r. ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (DzU 2004 nr 167, poz. 1758). Rzeczpospolita Polska Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, Warszawa, marzec 2005.

² Ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst ujednolicony – DzU 1996 nr 54, poz. 245, DzU 1997 nr 140, poz. 939; DzU 1998 nr 106, poz. 668; DzU 2001 nr 16, poz. 166; DzU z 2002 nr 113, poz. 984 i DzU 2003 nr 128, poz. 1175) – do 30 kwietnia 2004 r. obowiązująca ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

³ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 26 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemcom ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (DzU 2004 nr 94, poz. 925).

⁴ Rozporządzenie Rady Ministrów z 2 lutego 1999 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (DzU 1999 nr 13, poz. 112) – obowiązujące do 14 grudnia 2004 r. oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (DzU 2004 nr 225, poz. 2556).

W odniesieniu do osób prawnych uwzględnia się prowadzenie w Polsce działalności gospodarczej, zgodnej z przepisami prawa polskiego. W takim przypadku zezwolenie na nabycie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców mogą otrzymać:

- osoby prawne przebywające za granicą,
- spółki cudzoziemców, osób fizycznych lub prawnych, powstałe na podstawie ustawodawstwa państw obcych, które nie posiadają osobowości prawnej,
- osoby prawne i spółki handlowe, które nie posiadają osobowości prawnej, a ich siedziby znajdują się na terytorium Polski.

3. Materiał źródłowy

W latach 1990-2004 różnie kształtowała się liczba wydanych zezwoleń i wielkość areалу. Systematycznie wzrastała liczba wydanych zezwoleń od 1990 r. (565) do 1999 r. (2304). W pozostałych latach (2000-2004) areal wahał się od 1478 ha (2000 r.) do 1595 ha (2002 r.). W roku 2004 wydano 1065 zezwoleń cudzoziemcom na kupno gruntów (tab. 1).

Tabela 1. Zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych wydane w latach 1990-2004

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości (w ha)	Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości (w ha)
1990	565	398	1998	2 189	4 355
1991	604	534	1999	2 304	5 142
1992	876	705	2000	1 478	3 659
1993	967	2 008	2001	1 536	3 629
1994	1 291	1 518	2002	1 595	4 884
1995	1 342	1 952	2003	1 580	4 718
1996	1 454	2 439	2004	1 065	2 691
1997	2 001	2 942	Razem	20 847	41 574

Źródło: Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2004 r. ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Rzeczpospolita Polska, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, Warszawa, marzec 2005.

Wielkość sprzedanej powierzchni nieruchomości gruntowych jest adekwatna do liczby wydanych zezwoleń. Najmniejszy areal sprzedano cudzoziemcom w 1990 r. (398 ha), a największy w 1999 r. (5142 ha). Natomiast w 2004 r. sprzedano 2691 ha (tab. 1).

Liczba wydanych zezwoleń i areal powierzchni sprzedanej nie dotyczą nabycia lub objęcia udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości (tab. 1).

Inaczej przedstawiają się zezwolenia na nabycie i objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych, które są właścicielami ewentualnie

użytkownikami wieczystymi nieruchomości (tab. 2). W latach 1996-2004 najmniej zezwoleń wydano w ostatnim analizowanym roku (172), a najwięcej w 1999 r. (452).

Tabela 2. Zezwolenia na nabycie i objęcie przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych wydane w latach 1996-2004

Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości (w ha)	Lata	Liczba zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości (w ha)
1996	304	1 166	2001	372	6 491
1997	293	4 465	2002	440	8 922
1998	381	5 079	2003	400	7 280
1999	452	8 303	2004	172	7 586
2000	389	6 031	Razem	3 203	55 141

Źródło: jak tab. 1.

W roku 1996 wydano zezwolenia na najmniejszy areal w nabyciu i objęciu przez cudzoziemców udziałów lub akcji w spółkach handlowych będących właścicielami czy też użytkownikami wieczystymi nieruchomości, który wyniósł 1 166 ha. Natomiast największa powierzchnia, według uzyskanych zezwoleń, przypadła na 2002 r. – 8 922 ha (tab. 2).

Na przykład w 2004 r. szczególnie interesujące dla cudzoziemców w nabywaniu nieruchomości gruntowych były województwa: wielkopolskie, dolnośląskie, mazowieckie, śląskie, łódzkie i lubelskie. W tych województwach kupują głównie osoby prawne (tab. 3).

Nieco inaczej koncentruje się kupno nieruchomości gruntowych przez osoby fizyczne, które otrzymały w stosunku do osób fizycznych znacznie więcej zezwoleń. Tu szczególnym zainteresowaniem cieszą się województwa: wielkopolskie, dolnośląskie, mazowieckie, śląskie, łódzkie i lubelskie (tab. 3).

Tabela 3. Wykaz województw i areалу, w których cudzoziemcy najczęściej kupowali nieruchomości gruntowe w 2004 roku

Zezwolenia ogółem		Zezwolenia dla osób prawnych		Zezwolenia dla osób fizycznych	
województwo	ha	województwo	ha	województwo	ha
Wielkopolskie	527,44	Wielkopolskie	511,14	Warmińsko-mazurskie	53,62
Dolnośląskie	391,98	Dolnośląskie	357,24	Dolnośląskie	34,73
Mazowieckie	313,12	Mazowieckie	291,19	Mazowieckie	21,93
Śląskie	264,42	Śląskie	247,13	Śląskie	19,19
Łódzkie	172,69	Łódzkie	162,19	Łódzkie	17,29
Lubuskie	161,38	Lubuskie	152,27	Lubuskie	16,29

Źródło: jak w tab. 1.

Dotąd nieruchomości gruntowe nabywali cudzoziemcy z 19 państw, głównie obywatele Niemiec, Holandii, Francji, Szwecji, Danii i Włoch. W roku 2004 np. Niemcy kupili ponad 937 ha na podstawie wydanych 357 zezwoleń (tab. 4).

Tabela 4. Najczęściej reprezentowany kapitał osób fizycznych i prawnych w kupnie nieruchomości gruntowych w 2004 roku

Kapitał	Liczba zezwoleń	Powierzchnia (w ha)	Kapitał	Liczba zezwoleń	Powierzchnia (w ha)
Niemiecki	357	937,570	Szwedzki	50	203,931
Holenderski	149	628,308	Duński	45	62,140
Francuski	57	237,352	Włoski	39	84,962

Źródło: jak w tab. 1.

W roku 2004 zezwolenia dla osób fizycznych i prawnych stanowiły ok. 26% zezwoleń, a areal ok. 25% w stosunku do ogółu nieruchomości gruntowych, na które cudzoziemcy otrzymali zezwolenie kupna. Największą powierzchnię gruntów rolnych i leśnych sprzedano w województwach: mazowieckim, dolnośląskim, wielkopolskim, śląskim, świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim (tab. 5).

O kupno gruntów rolnych w Polsce najczęściej ubiegają się obywatele z Niemiec, Holandii, Austrii, Szwecji, Francji i Włoch. Świadczy o tym liczba zezwoleń, które im wydano (tab. 5).

Tabela 5. Nabywanie gruntów rolnych i leśnych najczęściej nabywanych przez cudzoziemców w 2004 roku

Województwo		Państwo		
nazwa	ha	nazwa	liczba zezwoleń	ha
Mazowieckie	151,98	Niemcy	112	285,168
Dolnośląskie	85,62	Holandia	38	219,460
Wielkopolskie	77,26	Austria	16	29,139
Śląskie	68,45	Szwecja	15	33,468
Świętokrzyskie	64,83	Francja	14	34,91
Warmińsko-mazurskie	54,91	Włochy	9	21,182

Źródło: jak w tab. 1.

Po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej wzrosło zainteresowanie cudzoziemców kupnem polskich nieruchomości. Nowelizacja i ujednolicenie przepisów w obrocie nieruchomościami w państwach członkowskich Unii znacznie ułatwi ich nabywanie [Pałasz 2001].

4. Wnioski

1. Sprzyjające warunki sprzedaży nieruchomości cudzoziemcom nabrały praktycznego znaczenia dopiero po 1989 r., a zwłaszcza po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej.

2. Nieruchomości gruntowe sprzedawane są głównie z zasobów Skarbu Państwa, zwłaszcza w województwach wielkopolskim, dolnośląskim i mazowieckim, a kupowane głównie przez Niemców, Holendrów i Francuzów.

3. Każdy wniosek cudzoziemców jest rozpatrywany przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, a odmowne decyzje dotyczą ok. 9% wszystkich decyzji.

4. Zmiany przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, spowodowały wzrost inwestycji zagranicznych w Polsce.

Literatura

- Pałasz L., *Sprzedaż i dzierżawa cudzoziemcom gruntów rolnych Skarbu Państwa*, Folia Universitatis Agriculturae Stetinensis 222, Oeconomica 40, Wydawnictwo AR, Szczecin 2001.
- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2004 r. ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Rzeczpospolita Polska, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, Warszawa, marzec 2005.
- Ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (DzU 2004 nr 167, poz. 1758).

GROUND ESTATES BUYING BY FOREIGNERS

Summary

The aim of the article is to show the state of ground estates which are bought by foreigners. This process concerns the years 1990-2004. Data come from the report of Ministry of Interior and Administration and from the literature. The article is finished with practical conclusions.