

USTAWA
z dnia 24 marca 1920 r.

o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Art. 1.

1. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie wydawane jest przez Ministra Spraw Wewnętrznych, w drodze decyzji administracyjnej, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych - również za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.
- 1a. Odmowa wydania zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga wyrażenia zgody przez Ministra Obrony Narodowej lub Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.
2. Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:
 - 1) osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego,
 - 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
 - 3) nie posiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
 - 4) osoba prawna i spółka handlowa nie posiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.
3. W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy mają pozycję dominującą. Art. 4 § 1pkt 4 Kodeksu spółek handlowych stosuje się odpowiednio.
4. Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego.

Art. 2.

1. Minister Spraw Wewnętrznych przed wydaniem decyzji w sprawie zezwolenia może:
 - 1) zażądać przedstawienia dowodów i informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku oraz do dokonania sprawdzenia, o którym mowa w pkt 2,
 - 2) dokonać, także przy pomocy organów podległych właściwym ministrom, sprawdzenia, czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także czy będzie ono zgodne z interesem państwa.

Opracowano na podstawie: tj. Dz.U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245, z 1997 r. Nr 140, poz. 939, z 1998 r. Nr 106, poz. 668; z 2001 r. Nr 16, poz. 166, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, z 2003 r. Nr 128, poz. 1175.

2. Minister Spraw Wewnętrznych może w zezwoleniu określić dla cudzoziemca zamierzającego nabyć nieruchomość specjalne warunki, od których spełnienia będzie uzależniona możliwość jej nabycia.

Art. 2a.

Minister właściwy do spraw wewnętrznych może zwracać się do innych niż określone w art. 2 ust. 1 pkt 2 organów administracji rządowej, samorządu terytorialnego, organizacji zawodowych i instytucji państwowych o wyrażenie opinii oraz przekazanie dokumentów i informacji, w szczególności zawartych w ewidencji gruntów i budynków, niezbędnych do realizacji zadań, o których mowa w art. 1 ust. 1, art. 3e oraz w art. 8 ust. 4.

Art. 3.

1. Zezwolenie powinno określać w szczególności:
 - 1) osobę nabywcy,
 - 2) przedmiot nabycia,
 - 3) specjalne warunki, o których mowa w art. 2 ust. 2.
2. Zezwolenie jest ważne jeden rok od dnia wydania.

Art. 3a.

Decyzję w sprawie zezwolenia na nabycie nieruchomości położonej na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, ustanowionej na podstawie odrębnych przepisów, wydaje się w terminie miesiąca od dnia złożenia wniosku przez stronę.

Art. 3b.

Postępowanie w sprawie wydania zezwolenia umarza się, gdy wystąpi o to cudzoziemiec, na którego wniosek je wszczęto, a także gdy właściciel lub wieczysty użytkownik nieruchomości oświadczy, że nie zamierza jej zbyć na rzecz cudzoziemca ubiegającego się o zezwolenie.

Art. 3c.

Organ wydający decyzję lub postanowienie w postępowaniu toczącym się na podstawie przepisów ustawy może odstąpić od uzasadnienia faktycznego, jeżeli wymaga tego obronność lub bezpieczeństwo państwa.

Art. 3d.

1. Cudzoziemiec zamierzający nabyć nieruchomość może ubiegać się o przyrzeczenie wydania zezwolenia, zwane dalej „promesą”. Do promesy stosuje się odpowiednio przepisy art. 1-3c.
2. Promesa jest ważna 6 miesięcy od dnia wydania.
3. Promesa może być wydana również na wniosek założycieli podmiotu, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4.
4. W okresie ważności promesy nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Art. 3e.

1. Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, jeżeli:
 - 1) w wyniku nabycia lub objęcia udziałów lub akcji spółka stanie się spółką kontrolowaną w rozumieniu art. 1 ust. 3,
 - 2) spółka jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec nie będący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.
2. Przepis ust. 1 nie dotyczy przypadków, gdy akcje spółki zostały dopuszczone do publicznego obrotu albo spółka jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 i 5 lub ust. 2, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 3.
3. Minister Spraw Wewnętrznych na wniosek spółki, o której mowa w ust. 1, może udzielić zezwolenia na nabywanie lub obejmowanie w niej udziałów lub akcji przez cudzoziemców, jeżeli nie występuje prawdopodobieństwo zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także gdy będzie to zgodne z interesem państwa. W takim przypadku przepisu ust. 1 nie stosuje się.
4. Do zezwoleń, o których mowa w ust. 1, przepisy art. 1-3d stosuje się odpowiednio.

Art. 4.

Minister Spraw Wewnętrznych przedstawia Sejmowi corocznie, w terminie do dnia 31 marca, szczegółowe sprawozdanie z realizacji ustawy, a w szczególności o liczbie udzielonych zezwoleń, rodzaju i obszarze oraz terytorialnym rozmieszczeniu nieruchomości, których one dotyczą, liczbie decyzji odmawiających udzielenia zezwolenia oraz o zasadach, jakimi kierowano się przy podejmowaniu decyzji.

Art. 5.

Bez przedstawienia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, a w przypadku ustanowienia w zezwoleniu specjalnych warunków - także dowodu z dokumentu urzędowego o ich spełnieniu, nie można dokonywać czynności prawnych oraz wpisów prawa własności i prawa użytkowania wieczystego.

Art. 5a.

W okresie 10 lat od dnia wydania zezwolenia minister właściwy do spraw wewnętrznych dokonuje kontroli w zakresie przestrzegania warunków określonych w zezwoleniu. W przypadku stwierdzenia wykorzystania zezwolenia wbrew przepisom ustawy, minister właściwy do spraw wewnętrznych stwierdza nieważność decyzji o zezwoleniu.

Art. 6.

1. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne.
2. W razie nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy, o nieważności nabycia orzeka sąd także 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 wewnętrznych.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do nabycia lub objęcia udziałów lub akcji w spółce handlowej wbrew przepisom art. 3e, z tym że żądanie, o którym mowa w ust. 2, zgłosić może także każdy udziałowiec lub akcjonariusz spółki.

Art. 7.

1. Przepisów ustawy nie stosuje się do przekształcenia spółki handlowej.
2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego. Jeżeli prawo ojczyście spadkodawcy nie przewiduje dziedziczenia ustawowego, w tym zakresie stosuje się prawo polskie.
3. Jeżeli cudzoziemiec, który nabył wchodzącą w skład spadku nieruchomość na podstawie testamentu, nie uzyska zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na podstawie wniosku złożonego w ciągu roku od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nabywają osoby, które byłyby powołane do spadku z ustawy.

Art. 7a.

1. Jeżeli o zezwolenie ubiega się przedsiębiorca Wspólnoty, którego przedsiębiorstwo zostało założone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub oddział założony w Rzeczypospolitej Polskiej przez przedsiębiorcę Wspólnoty, minister właściwy do spraw wewnętrznych wydaje zezwolenie, gdy jest to bezpośrednio konieczne dla prowadzenia działalności gospodarczej, dla której przedsiębiorstwo lub oddział zostały założone.
2. Minister właściwy do spraw wewnętrznych odmawia wydania zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione względami polityki społecznej, bezpieczeństwa publicznego lub zdrowia społeczeństwa.
3. Przepis ust. 1 nie dotyczy obywateli Wspólnoty działających w Rzeczypospolitej Polskiej na zasadzie samozatrudnienia w rozumieniu Układu Europejskiego ustanawiającego stowarzyszenie między Rzeczpospolitą Polską, z jednej strony, a Wspólnotami Europejskimi i ich Państwami Członkowskimi, z drugiej strony, sporządzonego w Brukseli dnia 16 grudnia 1991 r. (Dz.U. z 1994 r. Nr 11, poz. 38, z 1995 r. Nr 63, poz. 324 i 326, z 1997 r. Nr 104, poz. 662, z 1999 r. Nr 30, poz. 288 oraz z 2000 r. Nr 21, poz. 263).
4. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku nabywania zasobów naturalnych, gruntów rolnych i leśnych.

Art. 8.

1. Nie wymaga uzyskania zezwolenia, z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) nabycie samodzielneho lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388),
 - 2) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się,
 - 3) nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków,
 - 4) nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat,
 - 5) nabycie przez podmiot, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4, na jego cele statutowe, nieruchomości nie zabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast.
 - 6) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 7) nabycie lub objęcie przez bank będący osobą prawną określoną w art. 1 ust. 2 pkt 4 akcji lub udziałów w spółce, o której mowa w art. 3e, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.
2. Rada Ministrów, uwzględniając w szczególności potrzeby współpracy międzynarodowej oraz zasadę wzajemności między państwami, może, w drodze rozporządzenia, z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) ustalić inne niż określone w ust. 1 przypadki, w których nie wymaga uzyskania zezwolenia nabycie nieruchomości o powierzchni nieprzekraczającej 0,4 ha na obszarze miast i 1 ha na obszarze wsi,
 - 2) zwiększyć, nie więcej niż trzykrotnie, wielkość powierzchni nieruchomości, które cudzoziemcy mogą nabyć bez zezwolenia na podstawie przepisów pkt 1 oraz ust. 1 pkt 5.
3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.
4. 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, o których mowa w art. 1 ust. 1 oraz w art. 3e ust. 1 i 3.
5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, tryb postępowania i szczegółowe zasady prowadzenia rejestrów, o których mowa w ust. 4.

Art. 8a.

1. Notariusz przesyła ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych w terminie 7 dni od dnia sporządzenia, wypis z aktu notarialnego, mocą którego cudzoziemiec nabył lub objął nieruchomość, udziały lub akcje w spółce, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do sądu, jeżeli nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie prawomocnego orzeczenia oraz gdy nabycie lub objęcie udziałów lub akcji nastąpiło na podstawie wpisu do rejestru handlowego.

Art. 10.**art. 9 skreślony**

Ustawa niniejsza nabiera mocy obowiązującej w 8 dni po jej ogłoszeniu.