

## 245

## OBWIESZCZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH

z dnia 8 maja 1996 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.**

1. Na podstawie art. 3 ustawy z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. Nr 45, poz. 198) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 1933 r. Nr 24, poz. 202), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) ustawą z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej z udziałem podmiotów zagranicznych (Dz. U. Nr 41, poz. 325),
- 2) ustawą z dnia 8 listopada 1990 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. Nr 79, poz. 466),
- 3) ustawą z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. Nr 123, poz. 600),
- 4) ustawą z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. Nr 45, poz. 198)

oraz zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy nie obejmuje:

- 1) art. 54 ustawy z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej z udziałem podmiotów zagranicznych (Dz. U. Nr 41, poz. 325), który stanowi:  
„Art. 54. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1989 r.”;
- 2) art. 2 ustawy z dnia 8 listopada 1990 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. Nr 79, poz. 466), który stanowi:

„Art. 2. Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.”;

- 3) art. 27 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. Nr 123, poz. 600), który stanowi:

„Art. 27. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisu art. 15, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.”;

- 4) art. 2 i 4 ustawy z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. Nr 45, poz. 198), które stanowią:

„Art. 2. 1. Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, wydane przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowują ważność.

2. Cudzoziemcy, którzy w dniu wejścia w życie ustawy są, bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, udziałowcami lub akcjonariuszami kontrolowanej spółki handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, złożą, w terminie 1 roku od dnia wejścia w życie ustawy, wniosek o wydanie zezwolenia.”

„Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia”.

Minister Spraw Wewnętrznych: *Z. Siemiątkowski*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 8 maja 1996 r. (poz. 245)

## USTAWA

z dnia 24 marca 1920 r.

### o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

**Art. 1.1.**<sup>1)</sup> 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.<sup>2)</sup> Odmowa wydania zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga wyrażenia zgody przez Ministra Obrony Narodowej lub Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

2.<sup>3)</sup> Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:

- 1) osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego,
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
- 3)<sup>4)</sup> osoba prawna mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby wymienione w pkt 1 i 2.

3.<sup>3)</sup> W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną uważa się spółkę, w której osoby wymienione w ust. 2 pkt 1 i 2 posiadają, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 50% kapitału zakładowego.

4.<sup>5)</sup> Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego.

**Art. 2.**<sup>6)</sup> 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.

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

**Art. 3.**<sup>6)</sup> 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.**<sup>7)</sup> 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.**<sup>8)</sup> 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.**<sup>8)</sup> 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.**<sup>8)</sup> 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 osoby prawnej, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3.

<sup>1)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. Nr 45, poz. 198), która weszła w życie z dniem 4 maja 1996 r.

<sup>2)</sup> Dodany przez art. 1 pkt 1 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>3)</sup> Dodany przez art. 46 pkt 1 lit. c) ustawy z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej z udziałem podmiotów zagranicznych (Dz. U. Nr 41, poz. 325), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1989 r.

<sup>4)</sup> Zmieniony przez art. 1 pkt 1 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>5)</sup> Dodany przez art. 1 pkt 1 lit. d) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>6)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 2 ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>7)</sup> Dodany przez art. 21 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. Nr 123, poz. 600), która weszła w życie z dniem 24 grudnia 1994 r.

<sup>8)</sup> Dodany przez art. 1 pkt 3 ustawy wymienionej w przypisie 1.

4. W okresie ważności promesy nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

**Art. 3e.<sup>9)</sup>** 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 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.<sup>9)</sup>** 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.<sup>10)</sup>** 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. 6.<sup>10)</sup>** 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 wójta (burmistrza, prezydenta miasta) lub kierownika urzędu rejonowego, właściwych ze względu

na miejsce położenia nieruchomości, albo na żądanie Ministra 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.<sup>10)</sup>** 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 ojcyste 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. 8.<sup>10)</sup>** 1. Nie wymaga uzyskania zezwolenia, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) nabycie samodzielnego 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 dnia uzyskania karty stałego pobytu,
- 3) nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od uzyskania karty stałego pobytu, nieruchomości, które w wyniku nabycia będą stanowić 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 osobę prawną, określoną w art. 1 ust. 2 pkt 3, na jej cele statutowe, nieruchomości nie zabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast.

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 nie przekraczającej 0,4 ha na obszarze miast i 1 ha na obszarze wsi,
- 2) zwiększyć, nie więcej niż trzykrotnie, wielkość powierzchni nieruchomości, które cudzoziemcy mo-

<sup>9)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 ustawy z dnia 8 listopada 1990 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. Nr 79, poz. 466), która weszła w życie z dniem 20 listopada 1990 r., oraz przez art. 1 pkt 4 ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>10)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 5 ustawy wymienionej w przypisie 1.

gą 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 Sprawiedliwości prowadzi rejestr nieruchomości sprzedanych cudzoziemcom bez zezwolenia.

5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, tryb i zasady prowadzenia rejestru, o którym mowa w ust. 4.

**Art. 9.** (skreślony)<sup>11)</sup>.

**Art. 10.** Ustawa niniejsza nabiera mocy obowiązującej w 8 dni po jej ogłoszeniu<sup>12)</sup>.

<sup>11)</sup> Przez art. 1 pkt 6 ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>12)</sup> Ustawa została ogłoszona w dniu 12 kwietnia 1920 r.