

Dorota Sobol
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE JAKO OBSZAR AKTYWNOŚCI INWESTYCYJNEJ CUDZOZIEMCÓW

Klasyfikacja JEL: *E2, L85, R33*

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości, inwestycje, cudzoziemcy*

Abstrakt: Celem niniejszego artykułu jest rozpoznanie i ocena aktywności podmiotów zagranicznych na polskim rynku nieruchomości. W części pierwszej omówiono procedurę i wymagania prawne stawiane cudzoziemcom. Natomiast w części drugiej ukazano skalę i strukturę cywilnoprawnego obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców. Autorka wykorzystała dane statystyczne publikowane w sprawozdaniach rocznych z realizacji *ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, opracowywanych przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji. Przedmiotem analizy były takie wskaźniki jak: liczba zezwoleń i całkowita powierzchnia nabytych nieruchomości (z uwzględnieniem: rodzaju nieruchomości, kraju pochodzenia inwestorów oraz ich statusu prawnego) w latach 2004-2009. Ponadto pokazano udział cudzoziemców w ogólnej liczbie transakcji sprzedaży w na polskim rynku nieruchomości w okresie 2006-2008.

THE PROPERTY MARKET IN POLAND AS AN AREA OF INVESTMENT ACTIVITY OF FOREIGNERS

JEL Classification Codes: *E2, L85, R33*

Keywords: *the property market, investment, foreigners*

Abstract: The aim of this paper is to identify and evaluate the activities of foreign entities in the Polish real estate market. The first part discusses the procedure and the legal requirements placed on foreigners, In turn, the second part presented the scale and structure of civil law real estate transactions involving foreigners. The author used the data from the annual reports on the realization of the act of 24 March 1920 on real estate acquisition by foreigners prepared by the Ministry of Interior and Administration. The subject of the analysis were the such indices as: the number of permits and total area of the acquired property (including: property type, investor's country of origin and their legal status) in the years 2004-2009. There is also shown the share of foreigners in the sale of real estate transactions in Poland in the years 2006-2008.

WPROWADZENIE

Nabywanie nieruchomości przez podmioty zagraniczne wciąż jest dość kontrowersyjnym zagadnieniem, wywołującym obawy wśród społeczności wielu państw. Przez część opinii publicznej taka sprzedaż rozumiana jest jako pozbywanie się majątku narodowego, historii i tożsamości narodowej. Nie dziwi więc fakt, że większość państw członkowskich Unii Europejskiej stosuje różnego rodzaju obostrzenia w kwestii obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców¹. Reglamentacje przybierają formę jasno sprecyzowanych przepisów lub przejawiają się w znacznej komplikacji procedur towarzyszących otrzymywaniu zezwolenia na nabycie praw do danej nieruchomości (Surowiec 2003, s. 52).

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej, jak i szereg przemian w sferze politycznej i gospodarczej niewątpliwie przyczyniły się do poprawy ogólnego klimatu inwestycyjnego, czyniąc Polskę coraz bardziej atrakcyjnym miejscem podejmowania inwestycji. Na potwierdzenie powyż-

¹ Wśród państw członkowskich Unii Europejskiej utrzymujących największe ograniczenia w omawianej kwestii wymienia się: Austrię, Danię, Finlandię, Grecję, Hiszpanię, Irlandię, Luksemburg, Włochy.

szego stwierdzenia przywołać należy wyniki badań ekonomistów z Ernst&Young zaprezentowane w najnowszym raporcie pt. *European Attractiveness Survey 2010*. Okazuje się, że Polska nadal jest wskazywana przez menedżerów firm międzynarodowych jako atrakcyjna lokalizacja nowych bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ) w Europie Środkowowschodniej.

Decyzja o umiejscowieniu inwestycji w Polsce najczęściej wiąże się z nabyciem praw do nieruchomości położonej na jej terytorium.

Celem niniejszego opracowania jest rozpoznanie i ocena aktywności cudzoziemców na polskim rynku nieruchomości. Na wstępie omówiono najistotniejsze kwestie dotyczące przenoszenia praw własności nieruchomości położonych na terytorium Polski na rzecz cudzoziemców. Część teoretyczna artykułu została uzupełniona o zestawienia statystyczne, naświetlające skalę i strukturę cywilnoprawnego obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców w latach 2004-2009.

REGULACJE PRAWNE DOTYCZĄCE NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI W POLSCE PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Podstawowym aktem prawnym, który reguluje zasady gospodarowania nieruchomościami w Polsce jest *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*². Jednak w sytuacji, gdy uczestnikiem transakcji jest cudzoziemiec, zastosowanie mają przepisy *ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*³. Ustawę tę zalicza się do tzw. zbioru praw obcych, regulującego prawa obowiązki dotyczące zagranicznych osób fizycznych i prawnych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto określają czy i w jakim zakresie przysługuje im sposób traktowania na równi z podmiotami polskimi (Hartwich, 2004).

Zgodnie z art. 1. 2. przywołanej ustawy „cudzoziemcem” jest:

- osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
- osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
- nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt. 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;

² *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

³ *Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.).

- osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej, mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana⁴ bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt. 1, 2 i 3.

Komentowana ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców daje podmiotom zagranicznym możliwość nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na terytorium Polski, przy czym nabycie tych praw może nastąpić wyłącznie na podstawie odpowiedniego zdarzenia prawnego⁵. Ustawodawca wprowadza jednak administracyjno-prawne ograniczenie w postaci obligatoryjnego obowiązku uzyskania stosownego zezwolenia. Uzyskania zezwolenia wymaga również nabycie lub objęcie przez cudzoziemców udziałów bądź akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości (Nosek 2006, s. 39). Należy zaznaczyć, że nabycie nieruchomości, nabycie lub objęcie udziałów bądź akcji przez cudzoziemca wbrew przepisom omawianej ustawy uznaje się za nieważne. Zezwolenie wydawane jest w drodze decyzji administracyjnej⁶ przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA).

Zezwolenie jest ważne przez dwa lata od daty jego wydania. Wymaga podkreślenia, że obowiązek uzyskania zezwolenia znajduje zastosowanie nie tylko w przypadku nabywania całej nieruchomości, ale także wyodrębnionej jej części. Kwestię tę precyzuje w szczególności art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny*⁷, zgodnie z którym współ-

⁴ Ustawodawca precyzuje również kryterium kontroli. W obowiązującym stanie prawnym za kontrolowaną spółkę handlową należy uznać tę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt. 4 lit. b lub c, lub e ustawy z dnia 15 września 2000 r. – *Kodeks spółek handlowych* (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z 2001 r. Nr 102, poz. 1117 oraz z 2003 r. Nr 49, poz. 408 i Nr 229, poz. 2276).

⁵ Przez „zdarzenie prawne” należy rozumieć zdarzenie, które prowadzi do powstania, zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego, powstającego na podstawie obowiązujących norm prawnych pomiędzy podmiotami prawa [*Encyklopedia prawna*, 1999, s. 737 i 951].

⁶ Zezwolenie, jako akt administracyjny, musi spełniać określone wymogi formalne zgodnie z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* [Dz. U. 2000 nr 98, poz. 1071 ze zm., zobacz także: Moździeń-Marcinkowski, 2006, s. 197 – 199.

⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny* (tekst jednolity: Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

własność nieruchomości (łączna i ułamkowa) należy rozumieć jako „nabywanie nieruchomości” także w przypadku transakcji z udziałem cudzoziemca (Hartwich 2010, s. 69).

Zgodnie z treścią ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, każdy – w rozumieniu przepisów – cudzoziemiec, który ma zamiar zakupić nieruchomość, może wystąpić o wydanie promesy, czyli przyrzeczenia wydania zezwolenia na nabycie konkretnie oznaczonej nieruchomości (Szafranski 2002, s. 41).

Organem właściwym do wydania decyzji w sprawie promesy zezwolenia na nabycie nieruchomości jest Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji. Jednakże, warunkiem niezbędnym do wydania promesy zezwolenia jest brak sprzeciwu ze strony Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie także minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Ze względu na administracyjny charakter promesy, musi ona spełniać wszelkie kryteria formalno- prawne przewidziane dla decyzji administracyjnej, uwzględniając modyfikacje ustanowione przez ustawę o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Skoczylas 2005, s. 80-81).

Promesa jest ważna rok od dnia wydania. Oznacza to, że w tym okresie nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba, że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Instytucja promesy jest szczególnie przydatna cudzoziemcom – inwestorom zagranicznym podczas uczestnictwa w przetargach i rokowaniach oraz wnoszenia aportów w postaci nieruchomości do nowo tworzonej spółki. Daje ona gwarancję otrzymania zezwolenia i zabezpieczenia przed sytuacją, w której transakcja nie może być zrealizowana z powodu braku wydania zgody przez organ (Szytk 1996, s. 98 - 99).

Promesa umożliwia także przyszłym kontrahentom skoncentrowanie się na działaniach zmierzających do nabycia danej nieruchomości, co pozwala na zawarcie transakcji w krótkim czasie po uzyskaniu zezwolenia. Promesa z punktu widzenia wnioskodawcy, daje również możliwość zorientowania się, czy w ogóle ma on szansę otrzymać zezwolenie (Zdyb 2000, s. 372).

Oprócz ograniczeń wobec cudzoziemców chcących nabyć nieruchomość położoną w Polsce, omawiana ustawa przewiduje pewne wyłączenia spod reglamentacji uzyskiwania zezwoleń przez niektóre osoby w ściśle określonych sytuacjach.

Zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami, wyłączenie z obowiązku uzyskiwania przez cudzoziemców zezwoleń na zakup nieruchomości można podzielić na:

- wyłączenia dotyczące wszystkich cudzoziemców;
- wyłączenia dotyczące cudzoziemców pochodzących z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego⁸ (Skoczylas 2005, s. 103-104).

Wyłączenia dotyczące wszystkich cudzoziemców na podstawie art. 8 ust. 1 *ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* obejmują osiem przypadków:

- nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego⁹,
- zakup samodzielnego lokalu użytkowego jak np. garaż albo udział w takim lokalu,
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca mieszkającego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej pięć lat od dnia udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się,
- nabycie przez cudzoziemca, będącego w związku małżeńskim z obywatelem polskim i mieszkającego w Rzeczypospolitej Polskiej przez okres nie krótszy niż dwa lata od dnia udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowiąc będą wspólność ustawową małżonków.
- nabycie przez podmiot zagraniczny nieruchomości, w sytuacji gdy w dniu jej nabycia przysługuje mu ustawowe prawo do dziedziczenia po zbywcy danej nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej pięć lat,
- nabycie przez „kontrolowaną osobę prawną” na jej cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast;
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym,
- nabycie lub objęcie przez bank akcji lub udziałów w spółce w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.

Natomiast od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej obowiązuje swobodny obrót nieruchomościami¹⁰ przez cudzoziemców, będących

⁸ Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym zostało zawarte 2 maja 1992 r. w Porto. Stronami porozumienia są: Wspólnota Europejska, Państwa Członkowskie Wspólnoty Europejskiej oraz Norwegia, Islandia i Lichtenstein.

⁹ W rozumieniu *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* (tekst jednolity: z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), natomiast nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej wymaga zezwolenia.

obywatelami lub przedsiębiorcami państw należących do Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) albo Konfederacji Szwajcarskiej. Komentowana ustawa przewiduje jednak jeden wyjątek¹¹. Obywatele i przedsiębiorcy posiadający miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium EOG w dalszym ciągu zobligowani są przedłożyć zezwolenie MSWiA jeżeli przedmiotem transakcji są nieruchomości rolne i leśne. Powyższe obostrzenie wynika z wynegocjowanych przez Polskę tzw. „okresów przejściowych”, które w tym przypadku wynoszą 12 lat licząc od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Należy w tym miejscu podkreślić, że wymóg uzyskania zezwolenia przez cudzoziemców z EOG nie jest wymagany w przypadku nabycia nieruchomości rolnych położonych:

- w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, zachodniopomorskim – po upływie 7 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- w województwach: lubelskim, łódzkim, małopolskim, mazowieckim, podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim – po upływie 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej¹².

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE PRZEZ CUDZOZIEMCÓW – WYNIKI ANALIZY

Aktywność cudzoziemców na polskim rynku nieruchomości przeanalizowano w okresie od 2004 do 2009 roku. Łączna liczba zezwoleń udzielonych w tym czasie cudzoziemcom na zakup nieruchomości położonych w Polsce wyniosła 4 189, przy czym najwięcej decyzji przypada na rok 2004 (1 364). W kolejnych latach zaobserwowano tendencję spadkową wydawanych zezwoleń. Obrazuje to spadek liczby wydanych decyzji

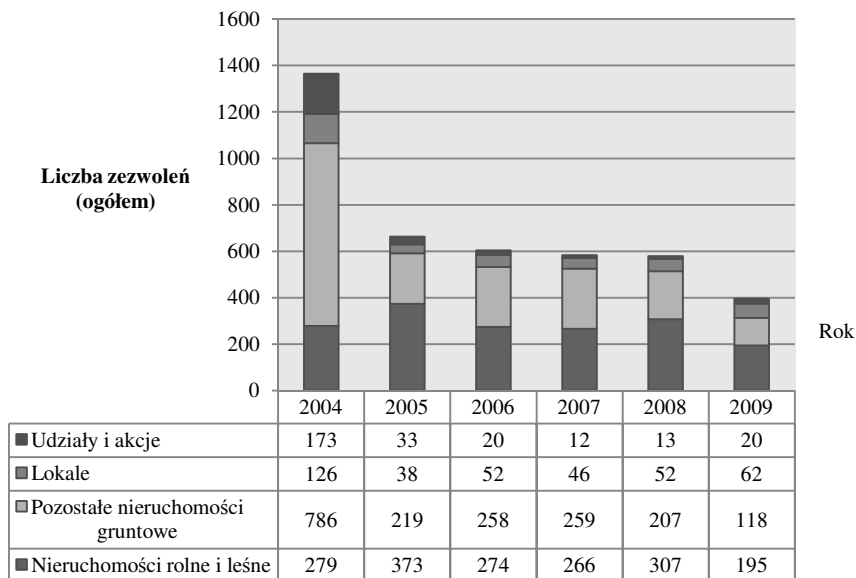
¹⁰ Tj. nabywanie nieruchomości lub udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości w Polsce.

¹¹ Przewidziany w ustawie drugi wyjątek, dotyczący nabywania przez cudzoziemców tzw. „drugich domów” jest już nieaktualny, ze względu na wygaśnięcie w dniu 1 maja 2009 r. 5-letniego okresu przejściowego.

¹² Art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.).

w 2009 roku o 31,8% w porównaniu do roku poprzedniego i aż o 71% w porównaniu do 2004 (wyk. 1, tab. 1 i 2). Przyczyn takiego stanu rzeczy można upatrywać we wspomnianym już wcześniej zniesieniu wymogu uzyskania zezwoleń na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców z EOG. Niewątpliwie, znaczący wpływ na decyzje inwestorów zagranicznych miał także gwałtowny wzrost cen nieruchomości w Polsce, jaki

Wykres 1. Liczba zezwoleń MSWiA udzielonych cudzoziemcom na nabycie nieruchomości w latach 2004-2009 (z wyszczególnieniem rodzaju nieruchomości)



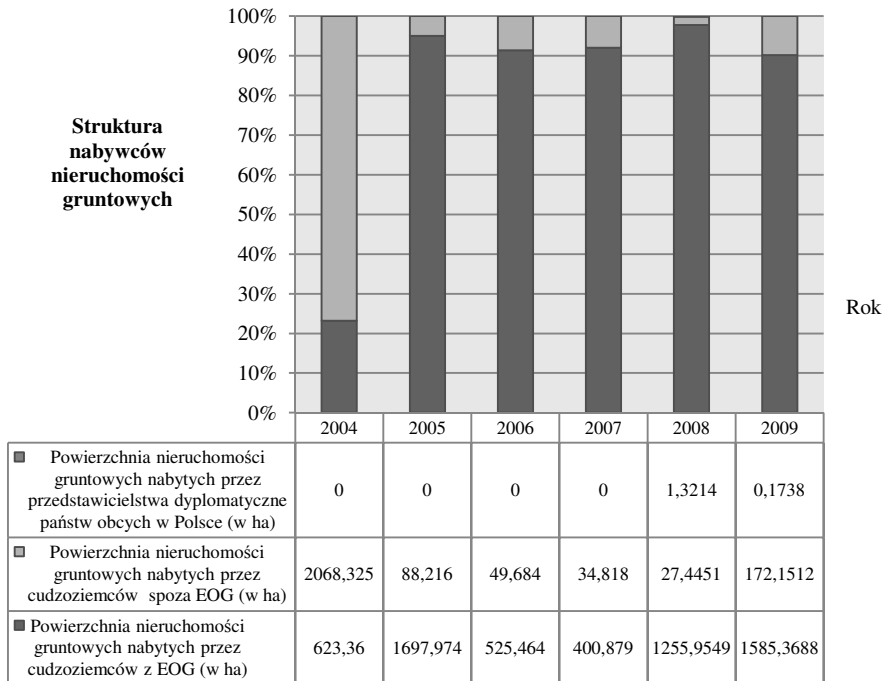
Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2009 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2010 s. 29-41; *Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2008 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2009, s. 30-42; *Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2007 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2008, s. 29-41; *Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2006 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2007, s. 33-45; *Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2005 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2006, s. 34-47; *Sprawozdanie MSWiA z realizacji w 2004 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2005, s. 45-56.

odnotowano po dniu 1 maja 2004 roku. Ponadto, MSWiA wydało 62 promesy i 1 116 decyzji odmownych¹³.

Wśród transakcji z udziałem cudzoziemców dominowały te, dotyczące przeniesienia praw własności nieruchomości gruntowych 3541, tj. 84,5% ogółu transakcji. W latach 2004-2009 cudzoziemcy nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 8531,1352 ha, z czego 74,1% stanowiły grunty rolne i leśne, a 25,9% pozostałe nieruchomości gruntowe.

Strukturę nabywców z uwzględnieniem kraju pochodzenia przedstawiono na poniższych wykresach. Wykres 2. odnosi się do nabywców nieruchomości gruntowych ogółem, kolejny dotyczy nabywców wyłącznie nieruchomości rolnych i leśnych.

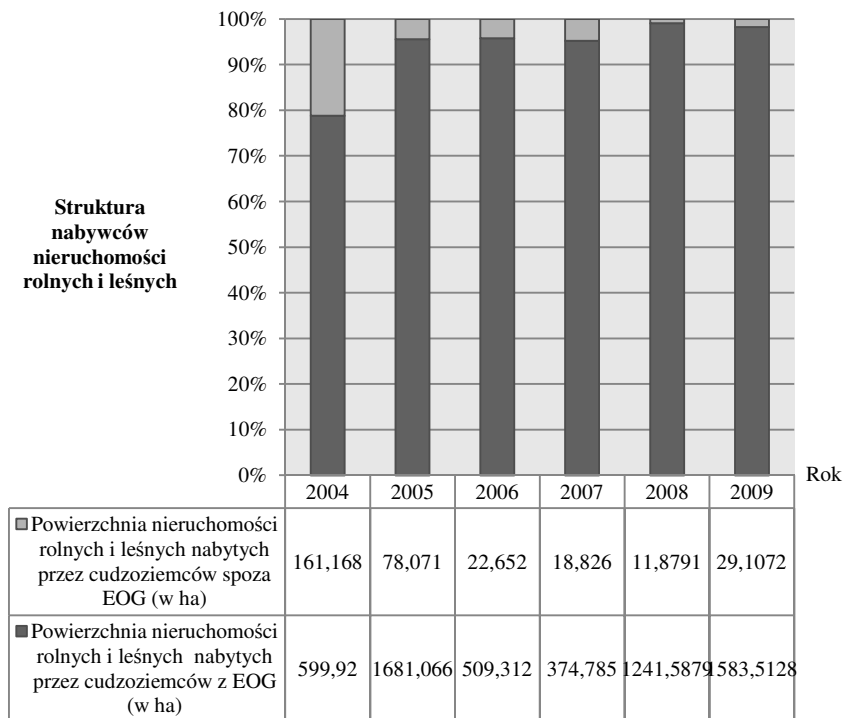
Wykres 2. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców w latach 2004-2009 (z wyszczególnieniem nabywcy)



Źródło: jak w wykresie 1.

¹³ Do najczęściej wymienianych przyczyn wydania decyzji odmownych należą: niewykazanie przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską, niedostarczenie przez cudzoziemca materiału dowodowego oraz sprzeciw Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Wykres 3. Łączna powierzchnia nieruchomości rolnych i leśnych nabytych przez cudzoziemców w latach 2004-2009 (z wyszczególnieniem nabywcy)



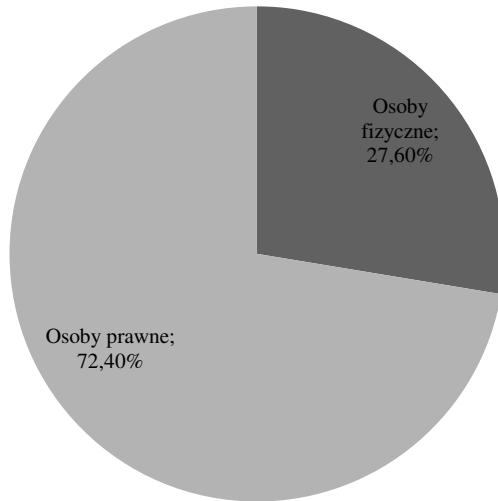
Źródło: jak w wykresie 1.

Wyraźnie widać, że wśród nabywców nieruchomości gruntowych oraz rolnych i leśnych dominują cudzoziemcy z państw członkowskich EOG (głównie z Niemiec, Austrii, Francji i Holandii). Według szacunków MSWiA w roku 2009 największą aktywność inwestorów zagranicznych na rynku nieruchomości gruntowych odnotowano w obrębie województw: opolskiego, dolnośląskiego i lubuskiego. Na wymienionych obszarach cudzoziemcom sprzedano grunty o łącznej powierzchni 1 258,09 ha, co stanowi 71,6 % puli sprzedanych gruntów w tym roku (*Sprawozdanie...* 2009, s. 30 i 33).

Cudzoziemcy zainteresowani byli także kupnem lokali. W trakcie okresu objętego badaniem łącznie wydano 376 zezwoleń, przy czym 347 wydano na wnioski osób fizycznych, a 29 na wnioski osób prawnych. Mimo relatywnie niewielkiej liczby transakcji zawartych w latach 2004-

2009 przez zagraniczne osoby prawne, nabyły one nieruchomości lokalowe o łącznej powierzchni 62 059,57 m² (co stanowi 72,4 % ogólnej powierzchni nabytych przez cudzoziemców lokali), czyli dwukrotnie więcej niż cudzoziemcy posiadający status osoby fizycznej (wyk. 4, tab. 1 i 2). Należy dodać, że w ciągu całego okresu objętego analizą, obywatele Rosji i Ukrainy najczęściej występowali do MSWiA o uzyskanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych.

Wykres 4. Łączna powierzchnia nabytych nieruchomości lokalowych przez cudzoziemców z uwzględnieniem ich statusu (udział w %)



Źródło: jak w wykresie 1.

W latach 2004-2009 cudzoziemcy uzyskali 271 zezwoleń MSWiA na nabycie udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym 8 494,88 ha nieruchomości gruntowych i właścicielami 263,6 m² lokali mieszkalnych i użytkowych w Polsce. 73 zezwolenia wydano na wniosek zagranicznych osób fizycznych, zaś 198 otrzymały osoby prawne (tab. 2). W roku 2009 największa liczba zezwoleń na nabycie udziałów i akcji w omawianych spółkach dotyczyła cudzoziemców reprezentujących kapitał izraelski i amerykański. Uwzględniając powierzchnię nieruchomości posiadanych przez spółki, w których akcje lub udziały były nabywane dominował kapitał ukraiński.

Udział cudzoziemców w transakcjach sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości w Polsce przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Udział cudzoziemców w transakcjach sprzedaży nieruchomości w Polsce w latach 2006-2008*

Wyszczególnienie	Rok					
	2006		2007		2008	
	Liczba umów	Pow. (w tys. m ²)	Liczba umów	Pow. (w tys. m ²)	Liczba umów	Pow. (w tys. m ²)
Lokale ogółem	74 843	4100,5	72277	3883	85334	4765,9
Nabyte przez cudzoziemców	52	3,313	46	2,892	52	3,728
Grunty zabudowane i zurbanizowane - ogółem	54052	23118 3,8	62537	19607 1,9	51336	81438 2,1
Nabyte przez cudzoziemców	258	0,043	259	0,042	207	0,031
Grunty rolne i leśne - ogółem	87001	21730 36,1	106521	11143 74,8	87446	15004 13,8
Nabyte przez cudzoziemców	274	0,532	266	0,394	307	1,253

* W zestawieniu nie uwzględniono nieruchomości nabytych w drodze nabycia przez cudzoziemców udziałów i akcji spółek.

Źródło: jak w wykresie 1. oraz GUS, *Transakcje kupna/ sprzedaży nieruchomości w 2008 roku*, Kraków 2009, s. 9.

Z powyższego zestawienia wyraźnie wynika, że własność zagraniczna w ogólnej strukturze własności poszczególnych rodzajów nieruchomości jest znikoma. Natomiast sama aktywność cudzoziemców na polskim rynku nieruchomości utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Świadczy to o prawidłowym funkcjonowaniu polskiego prawa, które wskutek dostosowania do reglamentacji Unii Europejskiej umożliwia bardziej liberalny obrót nieruchomościami z udziałem cudzoziemców, jednocześnie zapewniając zachowanie kontroli i szeroko rozumianego bezpieczeństwa państwa.

Tabela 2. Skala i struktura nabywania nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców w latach 2004 – 2009

L.P.	Wyszczególnienie	Rok											
		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
		Zezw.	Pow. (w ha)	Zezw.	Pow.	Zezw.	Pow.	Zezw.	Pow.	Zezw.	Pow.	Zezw.	Pow.
1.	Liczba zezwoleń (ogółem)*	1364	-	663	-	604	-	583	-	580	-	395	-
2.	Nieruchomości gruntowe (ogółem)**	1065	2691,685	592	1786,19	532	575,148	525	435,697	514	1284,7214	313	1757,6938
2a.	Osoby fizyczne	446	232,476	419	287,238	408	119,941	414	151,897	340	134,351	202	94,341
2b.	Osoby prawne	619	2459,209	173	1498,952	124	455,207	111	283,8	169	1149,05	109	1663,18
2c.	Przedstawicielstwo dyplomatyczne państw obcych w Polsce	-	-	-	-	-	-	-	-	5	1,3214	2	0,1738
3.	W tym: Nieruchomości rolne i leśne	279	761,088	373	1759,137	274	531,964	266	393,611	307	1253,467	195	1612,62
3a.	Osoby fizyczne	147	173,837	202	262,145	153	84,98	158	110,163	139	104,772	89	81,858
3b.	Osoby prawne	132	587,251	171	1496,992	121	446,985	108	283,45	168	1148,695	106	1530,771
4.	Lokale***	126	657,34,211 m ²	38	6258,746 m ²	52	3313,63 m ²	46	2891,707 m ²	52	3727,66 m ²	62	3791,502m ²
4a.	Osoby fizyczne	100	7636,091 m ²	36	2356,496 m ²	52	3313,630 m ²	46	2891,707 m ²	51	3678,46 m ²	62	3791,502m ²
4b.	Osoby prawne	26	58098,120 m ²	2	3902,250 m ²	-	-	-	-	1	59,2 m ²	-	-
5.	Udziały i akcje	173	7586,61 ha 263,6 m ²	33	541,53 ha	20	74,09 ha	12	131,23 ha	13	38,59 ha	20	122,83 ha
5a.	Osoby fizyczne	38	181,72 ha	13	40,72 ha	2	30,06 ha	-	-	8	21,19 ha	12	68,71 ha
5b.	Osoby prawne	173	7404,89 ha 263,6 m ²	10	500,81 ha	18	44,04 ha	12	131,23 ha	6	17,5 ha	8	54,12 ha

*Liczba zezwoleń ogółem: suma wierszy 2, 4 i 5.

** Nieruchomości gruntowe ogółem uwzględniają nieruchomości: gruntowe rolne, leśne i pozostałe nieruchomości gruntowe.

Źródło: jak w wykresie 1.

ZAKOŃCZENIE

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej oraz dostosowanie polskiego prawa do unijnego spowodowały wzrost zainteresowania nabyciem praw do nieruchomości położonych na terytorium Polski. Zagraniczni inwestorzy muszą jednak „stawić czoła” wszelkim ograniczeniom, jakie przewiduje dla nich polskie prawo w zakresie obrotu nieruchomościami. Nabycie przez cudzoziemca nieruchomości położonej w Polsce nie jest łatwe, choć znacznie bardziej zliberalizowane wskutek przeprowadzonych nowelizacji *ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*. W dalszym ciągu obowiązujący w Polsce restrykcyjny system obrotu nieruchomościami – chociaż przewidujący pewne wyjątki, różne stopnie ograniczeń, a także uwarunkowania jakie cudzoziemiec zobowiązany jest spełniać – jest uzasadniony potrzebą kontroli nabywania tak ważnych z punktu widzenia społeczno – gospodarczego dóbr, jakimi są nieruchomości. To dość rygorystyczne monitorowanie transakcji zawieranych na rynku nieruchomości z udziałem cudzoziemców związane jest również z koniecznością ochrony granic i obronności kraju.

Przeciwnicy integracji wysuwali argumenty, iż rezultatem liberalizacji prawa w kwestii obrotu nieruchomościami z udziałem inwestorów zagranicznych będzie masowy wykup polskiej ziemi. Faktem jest, że kapitał zagraniczny w Polsce w dużej mierze przyczynia się do realizacji istotnych celów inwestycyjnych, wzrostu aktywności gospodarczej oraz utworzenia nowych miejsc pracy. Natomiast sama własność zagraniczna w strukturze własności nieruchomości gruntowych, lokalowych, jak i użytków rolnych i leśnych zajmuje pozycję marginalną (zob.: Zarębski 2002, s. 87 i in.)

Reasumując, groźba masowego wykupu polskiej ziemi przez podmioty zagraniczne oraz utrata kontroli jest – jak do tej pory po prostu nierealna.

LITERATURA

- Encyklopedia prawna* (1999), Kalina-Prasznic U. (red.), Wyd. C. H. Beck, Warszawa.
- Hartwich F. (2004), *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców*. Wyd. C.H. BECK, Warszawa.

- Hartwich F. (2010), *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców*. Wyd. Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz.
- Nosek W. (2006), *Nieruchomości – zarys ogólnej problematyki*, [w:] Kisilowska H. (red.), *Nieruchomość – zagadnienia prawne*, Wyd. Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
- Możdżeń-Marcinkowski M. (2006), *Wstęp do prawa administracyjnego ogólnego*, Wyd. Zakamycze, Kraków.
- Surowiec S. (2003), *Gospodarowanie nieruchomościami będącymi w Zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych*, Wyd. Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn.
- Skoczylas J. J. (2005), *Cywilnoprawny obrót nieruchomościami przez cudzoziemców*. Wyd. Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
- Szafrański D. (2000), *Nabywanie nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez cudzoziemców*, [w:] C. Herma (red.), *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców – aspekty prawne i negocjacyjne*, Wyd. Urząd Komitetu Integracji Europejskiej, Warszawa.
- Szytk R. (1996), *Nowe zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców*, Rejent Nr 7 – 8.
- Zarębski M. (2002), *Bariery i możliwości wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich (na przykładzie regionu konińskiego)*. Wyd. UMK, Toruń.
- Zdyb M. (2000), *Prawo działalności gospodarczej – komentarz*, Wyd. Zakamycze, Kraków.

Raporty

- European Attractiveness Survey*, Ernst & Young, 2010.
- Sprawozdanie Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2009 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2010.
- Sprawozdanie Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2008 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2009.
- Sprawozdanie Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2007 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2008.
- Sprawozdanie Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2006 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Warszawa, marzec 2007.

Sprawozdanie Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2005 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2006.

Sprawozdanie Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2004 r. ustawy z dnia 24. marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2005.

Akty prawne

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.).

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2000 nr 98, poz. 1071 ze zm.).

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z 2001 r. Nr 102, poz. 1117 oraz z 2003 r. Nr 49, poz. 408 i Nr 229, poz. 2276).