



Minister
Spraw Wewnętrznych

KANCELARIA
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 12.05.14
nr 2989 podpis

BM-0724-2-4/2014/EW

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 9.05.14.
nr 1894 podpis



Warszawa, dnia 8 maja 2014 r.

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu RP

Szanowny Panie Marszałku

W odpowiedzi na pismo z dnia 16 kwietnia 2014 roku (sygn. BPS/043-52-2284-MSW/14), przekazujące tekst oświadczenia złożonego przez Senatora RP Pana Wojciecha Skurkiewicza wspólnie z innymi Senatorami podczas 52. posiedzenia Senatu RP w dniu 10 kwietnia 2014 roku w sprawie *sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa*, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku *o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* (t.j.: Dz. U. z 2004 roku Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.), nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Zezwolenie jest wydawane jeżeli sprzeciwu nie wniesienie Minister Obrony Narodowej oraz w przypadku nieruchomości rolnych – minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej nie jest już wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej na nabycie lub objęcie akcji, udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wyjątek stanowi nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej.

Należy wskazać, że z dniem 1 maja 2004 roku, tj. z chwilą przystąpienia do Unii Europejskiej, Polska została związana prawem wspólnotowym, które ma pierwszeństwo przed prawem krajowym. Jedną z głównych zasad na których opiera się Wspólnota Europejska jest swoboda przepływu kapitału, z której wynika, między innymi swoboda nabywania nieruchomości, udziałów i akcji. Zgodnie z tą normą

prawa wspólnotowego zakazane są wszelkie ograniczenia w przepływie kapitału oraz w płatnościach między państwami członkowskimi. Istniejące ograniczenia we wskazanym zakresie, które mogą być stosowne przez Polskę, zostały uregulowane w załączniku nr XII do Traktatu Akcesyjnego i dotyczą obecnie jedynie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych, które - do dnia 1 maja 2016 roku - obwarowane jest obowiązkiem uzyskania zezwolenia.

Odnosząc się do poruszonego w wystąpieniu problemu obejmowania, nabywania akcji lub udziałów przez cudzoziemców w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, także rolnych i leśnych, położonych w Polsce, należy wyjaśnić, że zawarcie umowy z udziałem cudzoziemca, na podstawie której staje się on udziałowcem lub akcjonariuszem w spółce posiadającej nieruchomości nie oznacza, iż staje się on właścicielem lub wieczystym użytkownikiem tych nieruchomości – chociażby nawet „pośrednio”. Prawo to nadal przysługuje spółce, a przedmiotem takiej transakcji są zawsze akcje lub udziały spółki. W świetle przepisów ustawy *o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* nie istnieje pojęcie „pośredniego nabycia prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości” i ww. ustawa nie daje takich możliwości. Zawsze właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest ten podmiot, któremu prawo to przysługuje bezpośrednio, a stan ten jest potwierdzony wpisem do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Nabycie lub objęcie akcji, udziałów przez cudzoziemca w spółce będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, nie może być zatem rozumiane jako obejście przepisów ustawy *o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* czy też „lukę prawną”. Wskazane uprawnienie, dla podmiotów pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, stanowi realizację prawa wspólnotowego, do którego przestrzegania Polska jest zobowiązana.

Jednocześnie należy wskazać, że Minister Spraw Wewnętrznych może podejmować działania mające na celu orzeczenie nieważności tylko tych umów, o których został poinformowany przez zobowiązane do tego podmioty, wskazane w art. 8a ustawy *o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*. Warto przy tym wyjaśnić, że legitymację procesową do wytoczenia powództwa o uznanie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, zgodnie z art. 189 *Kodeksu postępowania cywilnego*, posiada każdy, kto ma w tym interes prawny. Z powództwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemców, oprócz ministra właściwego do spraw wewnętrznych, mogą wystąpić zatem – stosownie do art. 6 ust 2 ustawy *o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* – także inne organy administracji publicznej właściwe ze względu na miejsce położenia nieruchomości, tj. wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta, marszałek województwa i wojewoda, a także prokurator.

Niezależnie od powyższego pragnę podkreślić, że każdorazowo po uzyskaniu informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemca, akcji lub udziałów z naruszeniem prawa, Minister Spraw Wewnętrznych podejmuje przewidziane przepisami prawa czynności mające na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z przepisami ustawy o *nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*.

Przedstawiając powyższe pragnę jednocześnie poinformować, że Minister Spraw Wewnętrznych zwrócił się do Najwyższej Izby Kontroli z prośbą o udzielenie informacji, w oparciu o które sporządzona została *Informacja o wynikach kontroli sprzedaży nieruchomości rolnych zasobu własności rolnej Skarbu Państwa przez Oddziały Terenowe Agencji Nieruchomości Rolnych w Szczecinie, Warszawie i Wrocławiu* (LSZ-4101-05-00/2013, nr ewid. 186/2013/P/13/195/LSZ), w tym m.in. dotyczących podmiotów, które nabyły od Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział w Szczecinie nieruchomości oraz podmiotów posiadających nieruchomości rolne, w których cudzoziemcy nabyli lub objęli akcje bądź udziały.

W odpowiedzi, Najwyższa Izba Kontroli poinformowała, że nie dysponuje danymi spółek posiadających nieruchomości rolne, w których udziały nabyli cudzoziemcy pochodzący z Europejskiego Obszaru Gospodarczego – państw wymienionych w Tabeli nr 3 ww. *Informacji*. Ponadto wskazała, że analizy danych dotyczących spółek oraz cudzoziemców nabywających udziały w spółkach dokonano na podstawie informacji zawartych w warunkowych umowach sprzedaży nieruchomości – otrzymanych w kontrolowanych Oddziałach Agencji Nieruchomości Rolnych, tj. w Warszawie, Wrocławiu oraz Szczecinie. Ponadto, w analizie uwzględnione zostały także ogólnodostępne informacje o podmiotach opublikowane w Monitorze Sadowym i Gospodarczym.

W tym miejscu należy podkreślić, że dokumenty będące źródłem zestawień danych przedstawionych w wynikach kontroli ze sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa przez Oddziały Terenowe Agencji Nieruchomości Rolnych, w szczególności warunkowe umowy sprzedaży, w świetle przepisów ustawy o *nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, nie stanowią podstawy do oceny legalności nabycia nieruchomości przez cudzoziemców, a także nabycia lub objęcia akcji lub udziałów w spółkach, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Dokumenty te oraz informacje z Monitora Sądowego i Gospodarczego nie są także podstawą wpisu do właściwego rejestru prowadzonego przez Ministra Spraw Wewnętrznych. Przedmiotem analizy w ramach ustawowej kompetencji Ministra SW mogą być bowiem wyłącznie umowy oraz prawomocne orzeczenia sądów przenoszące prawo do nieruchomości, akcji lub udziałów, a taką nie jest umowa warunkowa.

Z uwagi na fakt, iż Najwyższa Izba Kontroli nie posiada informacji i dokumentów, na podstawie których można byłoby przeprowadzić czynności wyjaśniające legalność nabycia nieruchomości,

akcji lub udziałów przez cudzoziemców, planowane jest również wystąpienie do Agencji Nieruchomości Rolnych o przekazanie dodatkowych informacji i wyjaśnień, w szczególności zidentyfikowania cudzoziemskich podmiotów, które zostały poddane przez Najwyższą Izbę Kontroli analizie w trakcie prowadzonej kontroli.

2 powierzeniem



DEPARTAMENT
SPRAW PARLAMENTARNYCH
KANCELARIA PRZESIA RADY MINISTRÓW

Otrzymują:

Departament Spraw Parlamentarnych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.