



SĄD NAJWYŻSZY
Rzeczypospolitej Polskiej

Do druku nr 992

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego
Prof. dr hab. Małgorzata Gersdorf

Warszawa, dnia 25 listopada 2016 r.

BSA I - 021 - 484/16

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz. 29.11.2016

Data wpływu

Szanowny Pan
Adam Podgórski
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 8 listopada 2016 r., GMS-WP-173-295/16 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz niektórych innych ustaw.

Z wyrazami szacunku



Uwagi do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz niektórych innych ustaw

Na projektowane zmiany w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz niektórych innych ustaw miały wpływ wnioski zawarte w informacji o wynikach kontroli przeprowadzonej przez NIK w 2014 r., dotyczącej sprzedaży nieruchomości rolnych z zasobu własności rolnej Skarbu Państwa przez oddziały terenowe Agencji Nieruchomości Rolnych w Szczecinie, Warszawie i Wrocławiu. NIK zalecił dokonanie zmian w prawie w celu zapewnienia pozyskiwania pełnej informacji o nabywanych lub obejmowanych przez cudzoziemców udziałach lub akcjach w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych, w przypadkach określonych w art. 8 ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j. Dz. U. 2016, poz. 1061; dalej: u.n.n.c.).

Poza zmianami w ustawie „tytułowej” projekt nowelizuje również ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r., poz. 790, 006 i 1159), ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 r., poz. 164, z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2016 r., poz. 687, 996 i 1579).

Podstawowy cel zmian, sprowadzający się do zapewnienia pozyskiwania informacji nie tylko o nabywaniu przez cudzoziemców nieruchomości położonych na terytorium Polski, ale także o nabywaniu przez nich udziałów lub akcji spółek będących właścicielami lub użytkownikami takich nieruchomości, zasługuje na akceptację. Dotyczy to w szczególności rozszerzenia katalogu dokumentów przesyłanych przez notariuszy na: kopie umów nabycia udziałów, akcji lub ogółu praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonej w Polsce, wypisy z aktów poświadczenia dziedziczenia wraz z wypisami z protokołu dziedziczenia, jeżeli w akcie poświadczenia stwierdzono dziedziczenie przez cudzoziemca, a w protokole dziedziczenia zawarte jest oświadczenie, że w skład spadku wchodzi własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej na terytorium Polski oraz odpisy europejskiego poświadczenia spadkowego (w analogicznych wypadkach). Z kolei zmiana w ustawie o KRS nakłada obowiązek zamieszczania we wnioskach o wpis w rejestrze przedsiębiorców, o zmianę wpisu obejmującą nabycie lub objęcie udziałów, akcji lub ogółu praw i obowiązków oraz w przypadku złożenia do akt rejestrowych dokumentów w trybie art. 9 ust. 2 ustawy oświadczenia wnioskodawcy, czy jest cudzoziemcem w rozumieniu u.n.n.c. Jeżeli wnioskodawca jest cudzoziemcem, to ma zamieścić we wniosku także oświadczenie, czy jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Polski.

Projekt był przedmiotem konsultacji społecznych, m. in. z Krajową Radą Sądownictwa oraz z Krajową Radą Notarialną. Ta ostatnia miała do niego wiele zastrzeżeń, z których tylko część

została uwzględniona. Mimo negatywnej oceny Krajowej Rady Notarialnej, nie zmieniono w szczególności przepisu, który traktuje niedopełnienie przez notariusza wymogów z ustawy o nabywaniu położonych w Polsce nieruchomości przez cudzoziemców jako delikt dyscyplinarny. Jednocześnie projekt poszerza zakres dokumentów i informacji, jakie notariusz ma obowiązek przesłać ministrowi spraw wewnętrznych. Powstaje jednak wątpliwość, czy w każdym przypadku notariusz będzie dysponował takimi informacjami. Przykładowo, w proponowanym nowym pkt 4a w art. 92 § 1 ustawy – Prawo o notariacie mamy do czynienia ze sprzecznością. Poza standardowymi informacjami wymaganymi w odniesieniu do każdego aktu notarialnego notariusz ma obowiązek, jeżeli akt obejmuje nabycie nieruchomości (lub udziały/akcje w odpowiednich spółkach) przez cudzoziemca, zamieścić w nim informację o jego obywatelstwie, a w przypadku podmiotu z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej - „określenie bądź przyjęcie oświadczenia, czy podmiot ten jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 u.n.n.c.". To ostatnie sformułowanie jest niestarannie zredagowane i przez to niezbyt jasne - czego dotyczy bowiem „określenie”, i co ma być uzasadnione (czy oświadczenie)? Powstaje także pytanie, czy samo notarialne poświadczenie podpisu na umowie sprzedaży udziałów w spółce handlowej pozwoli notariuszowi wykryć, że powinien odebrać oświadczenie, o którym mowa w art. 92 § 1 pkt 4a projektu. Jest to o tyle istotne, że odpowiedzialność za delikt dyscyplinarny ma obejmować także takie sytuacje.

Niezależnie od tego trzeba również zauważyć, że obowiązki nałożone na notariuszy i sądy, mające ułatwić pozyskiwanie informacji o nabywaniu polskich nieruchomości przez cudzoziemców, w pewnym zakresie się nakładają. Będą one również stanowić znaczne obciążenie dla tych podmiotów. W części, a jakiej projektowane regulacje związane są z działalnością sądów powszechnych, nie nasuwają zasadniczych zastrzeżeń. Uwag, nie zgłosiła również na etapie konsultacji społecznych Krajowa Rada Sądownictwa.