

жать руку на пульсе жизни общества во всех областях: обеспечивать законность и порядок, стабильность и спокойствие, безопасность и защиту своих граждан. Оно несет полную ответственность за состояние экономики и социальной сферы. Но вместе с тем государство, власть должны все в большей степени открывать возможности для проявления творческой инициативы и самоуправления» [3, с. 25].

Таким образом, правовое государство – это результат и фактор общественного развития, одновременного формирования политической и социальной организации общества. Его формирование – сложный и многообразный процесс, опосредованный многими историческими, региональными особенностями каждой эпохи, спецификой локальных цивилизаций (древневосточных, греко-римской, средневековых эпох на Востоке и на Западе) и общественно-экономических формаций.

#### Литература

1. Хрестоматия по истории государства и права зарубежных стран. Древность и Средние века. / Составитель Томсинов В.А. – М.: Зерцало, 2004. – 550 с.
2. Малицкий А. Советская конституция. – Харьков, 1924.
3. Государство для народа: Документы и материалы третьего Всебел. нар. собр. 2-3 марта 2006 г. / ред.кол.: А.Н. Рубинов [и др.]. – Мн.: Беларусь, 2006. – 463 с.

### **NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE PRZEZ CUDZOZIEMCÓW (Z UWZGLĘDNIENIEM PODMIOTÓW Z BIAŁORUSI, ROSJI ORAZ UKRAINY)**

dr Barbara Czajkowska

*Politechnika Białostocka, Białystok, Polska*

Obróć nieruchomościami z udziałem podmiotów z innych państw reguluje jeden z najstarszych aktów funkcjonujących w systemie polskiego prawa tj. ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (zwana dalej ustawą z 1920 r.) [16]. Jest to akt o charakterze reglamentacyjnym uzależniającym, co do zasady, nabycie nieruchomości od uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA). Materia objęta przedmiotowym aktem ma istotne znaczenie praktyczne gdyż nabycie własności nieruchomości często jest konieczne do realizacji inwestycji, a ponadto służy zaspokojeniu potrzeb osób fizycznych zamieszkujących w Polsce. W niniejszym opracowaniu szczególną uwagę poświęcono wskazaniu skali (wielkości) nabycia nieruchomości przez cudzoziemców z wybranych państw sąsiadujących z Polską, a mianowicie z Białorusi, Rosji i Ukrainy.

Zgodnie z generalną zasadą zawartą w art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, które wydawane jest przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie również minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wymaga także nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium RP, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości w Polsce, w przypadkach, które określa art. 3e ust. i 2 ustawy. Decyzja na nabycie nieruchomości należy do kategorii aktów prawnych o charakterze uznaniowy, co zapewnia organowi administracyjnemu znaczną swobodę w zakresie kształtowania treści swego rozstrzygnięcia [11, 285].

Aby ograniczyć sferę uznania administracyjnego w art. 1a ustawy z 1920 r. wprowadzono katalog przesłanek, którymi kieruje się MSWiA przy wydawaniu decyzji pozytywnych na nabycie nieruchomości. W świetle powołanego przepisu zezwolenie jest wydawane gdy:

1. Nabycie nieruchomości nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa (przesłanki negatywne dotyczące wszystkich nabywców).

2. Cudzoziemiec wykaże, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską (przesłanka pozytywna). Okolicznościami potwierdzającymi więzi mogą być w szczególności: posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia, zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej, posiadanie zezwolenia na zamieszkanie na czas oznaczony, zezwolenie na osiedlenie się lub zezwolenie na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich, wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.

W doktrynie prawniczej podkreśla się, iż przesłanki wymienione w pkt. 1 i 2 muszą być spełnione łącznie [9, 21]. Konsekwencją nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy (bez wymaganego zezwolenia) jest nieważność dokonanej czynności (art. 6 ustawy z 1920 r.). W takiej sytuacji mamy do czynienia z najostrzejszą sankcją występującą w prawie cywilnym tj. nieważnością bezwzględną [5, 95.]. Polega ona na tym, iż czynność prawna nie zostaje skutecznie dokonana i nie wywołuje właściwych dla danego typu czynności (uważanych za zamierzone przez strony) skutków prawnych [4, 135]. W takim przypadku nie dochodzi więc do nabycia własności nieruchomości przez cudzoziemca.

Należy podkreślić, iż od ogólnej zasady wprowadzającej obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, ustawa z 1920 r. przewiduje dwie grupy wyjątków. Po pierwsze enumeratywnie wymienia sytuacje nabycia nieruchomości, które są zwolnione od wymogu uzyskania zezwolenia ( art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z 1920 r.) oraz wskazuje, w jakich przypadkach nie stosuje się przepisów ustawy (art. 7). Z punktu widzenia niniejszego opracowania na szczególną uwagę zasługuje przepis art. 8 ust. 2 ustawy, który wszedł w życie w dniu 1 maja 2004 r. Stosownie do jego treści nie jest wymagane zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) lub Konfederacji Szwajcarskiej z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. Objęcie obowiązkiem uzyskania zezwolenia nabycia nieruchomości rolnych i leśnych jest wynikiem wynegocjowanego przez Polskę okresu przejściowego [1]. Jest to w chwili obecnej jedyne ograniczenie gdyż począwszy od dnia 1 maja 2009 r. przestała obowiązywać reglamentacja w zakresie nabycia tzw. drugiego domu (okres przejściowy wynosił 5 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej).

Należy więc stwierdzić, iż sytuacja prawna obywateli i przedsiębiorców z EOG lub Konfederacji Szwajcarskiej różni się zasadniczo od pozycji pozostałych cudzoziemców. Do tej ostatniej grupy należą także podmioty pochodzące z Białorusi, Rosji i Ukrainy, które nie będąc stronami umowy o EOG nie mogą korzystać z generalnego zezwolenia na nabycie nieruchomości (chyba, że zachodzą wymienione w art. 8 ust. 1). Podkreślenia wymaga fakt, iż zwolnienie obywateli i przedsiębiorców pochodzących z EOG ma szerszy wymiar i daje możliwość nabywania nieruchomości bez zezwolenia także pozostałym przedsiębiorcom (pochodzących z państw trzecich). W świetle Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską [14]. o przynależności spółki do Wspólnoty decyduje założenie jej zgodnie z prawem któregośkolwiek z

państw członkowskich oraz fakt, iż posiada ona swoją statutową siedzibę, zarząd lub główne przedsiębiorstwo w obrębie Wspólnoty (art. 48 TWE). Przedsiębiorstwo uzyskuje status wspólnotowy (odpowiednik polskiego terminu przedsiębiorca) poprzez łączne spełnienie tych dwóch wymogów, bez względu na osoby wspólników (udziałowców) [6, 130; 3, 198]. Decydujący w tym zakresie art. 48 TWE odrzuca teorię kontroli, uzależniającą przynależność do Wspólnoty od pochodzenia udziałowców [10, 430]. Spółka mająca siedzibę na terytorium Polski i założona stosownie do naszego prawa ma status przedsiębiorcy Europejskiego Obszaru Gospodarczego [8, 19; 7; 2, 38, por. także 12, 32 i nast.]. Ma więc do niej zastosowanie zwolnienie, o którym mowa w art. 8 ust. 2 ustawy. W praktyce oznacza to, że przedsiębiorca pochodzący np. z Ukrainy, może obecnie założyć spółkę z siedzibą w naszym kraju i za jej pośrednictwem, bez zezwolenia MSWiA, nabywać nieruchomości (z wyłączeniem rolnych i leśnych) lub obejmować udziały (akcje) w spółce handlowej z siedzibą na terytorium naszego kraju, a będącej właścicielem nieruchomości (w tym również rolnych lub leśnych).

Chcąc przybliżyć skalę obrotu nieruchomościami z udziałem podmiotów z Białorusi, Rosji i Ukrainy należy odwołać się danych zawartych w sprawozdaniach MSWiA z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, które przedstawia on corocznie na forum Sejmu, w terminie do dnia 31 marca, i które zawierają informacje o liczbie udzielonych zezwoleń, rodzaju i obszarze oraz terytorialnym rozmieszczeniu nieruchomości, których one dotyczą.

Tabela 1 – Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości gruntowych w latach 2000-2008

(powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rok	Kraj pochodzenia			
	Powierzchnia nieruchomości (w ha)			
	Liczba zezwoleń			
	Białoruś	Rosja	Ukraina	Ogółem z wszystkich państw
2000	1,847 4	2,241 11	1,715 15	1.963,302 1038
2001	2,307 9	5,972 13	1,742 13	3.628,76 1536
2002	0,861 9	2,407 13	3,761 20	4.884,123 1595
2003	2,394 7	2,390 14	8,103 16	4.718,504 1580
2004	0,213 3	11,781 15	6,148 38	7.586, 61 172
2005	12,347 8	2,818 19	6,409 30	1.786,190 592
2006	5,196 12	1,089 9	12,561 44	575,148 532
2007	10,509 11	3,244 14	12,313 53	435,697 525
2008	2,408 20	3,764 18	10,586 33	1.283,400 509

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców za lata 2000-2008 – opublikowanych na stronie [www.mswia.gov.pl](http://www.mswia.gov.pl).



Analiza sprawozdań z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców za lata 2000-2008 (tabela 1) pozwala stwierdzić, iż zarówno powierzchnia nabytych nieruchomości jak i liczba uzyskanych zezwoleń przez cudzoziemców z Białorusi, Rosji i Ukrainy stanowi jedynie niewielki procent w stosunku do zezwoleń udzielonych wszystkim podmiotom zagranicznym oraz całkowitej powierzchni nabytych w poszczególnych latach nieruchomości gruntowych. W zdecydowanej większości przypadków zezwolenia były wydawane na wniosek osób fizycznych i dotyczyły niewielkich obszarowo nieruchomości (szczegółowo przedstawia to tabela 2). Natomiast zmniejszenie się ogólnej liczby zezwoleń, które można zaobserwować począwszy od 2004 r. (ostatnia kolumna tabeli 1) wynika z faktu, iż podmioty z EOG zostały, co do zasady, zwolnione z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości.

Tabela 2 Zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości gruntowych w latach 2000-2008 z uwzględnieniem wnioskodawców z poszczególnych państw (powierzchnia nieruchomości i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy)

Rok	Kraj pochodzenia kapitału								
	Białoruś			Rosja			Ukraina		
	Os. prawne	Osoby fizyczne	Razem	Os. prawne	Osoby fizyczne	Razem	Os. prawne	Osoby fizyczne	Razem
2000	0,000 0	1,847 4	1,847 4	0,383 2	1,858 9	2,241 11	0,000 0	1,715 15	1,715 15
2001	1,803 3	0,504 6	2,307 9	3,966 3	2,006 10	5,972 13	0,486 4	1,256 9	1,742 13
2002	0,110 1	0,751 8	0,861 9	1,492 4	0,915 9	2,407 13	0,393 1	3,368 19	3,761 20
2003	1,716 3	0,678 4	2,394 7	0,885 2	1,505 12	2,390 14	4,393 1	3,710 15	8,103 16
2004	0,000 0	0,213 3	0,213 3	3,122 5	8,659 10	11,781 15	0,557 6	5,591 32	6,148 38
2005	0,000 0	12,347 8	12,347 8	0,000 0	2,818 19	2,818 19	0,030 1	6,379 29	6,409 30
2006	0,000 0	5,196 12	5,196 12	0,000 0	1,089 9	1,089 9	0,000 0	12,561 44	12,561 44
2007	5,290 1	5,219 10	10,509 11	0,033 1	3,212 13	3,244 14	0,000 0	12,313 53	12,313 53
2008	0,000 0	2,408 20	2,408 20	0,971 2	2,793 16	3,764 18	1,609 1	8,976 32	10,586 33

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców za lata 2000-2008 – opublikowanych na stronie [www.mswia.gov.pl](http://www.mswia.gov.pl)

Odnośnie do skali nabycia nieruchomości gruntowych w roku 2008 należy wskazać, iż MSWiA wydał ogółem 509 zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych (340 zezwoleń na rzecz osób fizycznych oraz 169 zezwoleń na rzecz osób prawnych). Wśród osób, którzy otrzymali zezwolenia zdecydowanie dominowały podmioty z EOG. W

przypadku osób fizycznych 62% stanowili obywatele z państw będących stroną umowy o EOG, natomiast wśród osób prawnych - 99% zezwoleń otrzymały osoby prawne – przedsiębiorcy z EOG [13, s.32-34]. Należy jednak podkreślić, iż w odniesieniu do cudzoziemców spoza EOG w zakresie liczby wydanych zezwoleń dominował kapitał ukraiński (zezwolenia dotyczyły jednak niewielkich obszarowo nieruchomości – szczegółowo przedstawia to tabela 3).

Tabela 3 – Państwa, których obywatele (osoby fizyczne i prawne) uzyskały w roku 2008 najwięcej zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych

Kraj pochodzenia kapitału	Liczba wydanych zezwoleń	Powierzchnia nieruchomości
Niemcy	112	196,747 ha
Holandia	57	466,271 ha
Ukraina	33	10,586 ha
Wielka Brytania	30	182,31 ha
Austria	26	105,24 ha
Francja	25	18,88 ha
Szwecja	24	26,387 ha
Białoruś	20	2,408 ha

Zródło: Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w roku 2008 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, s. 33

Obywatele Ukrainy oraz Rosji należeli cudzoziemców najczęściej występujących do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o uzyskanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych. Obywatele ukraińscy uzyskali 15 zezwoleń w odniesieniu do 708,6 m<sup>2</sup> lokali natomiast rosyjscy uzyskali 13 zezwoleń w odniesieniu do 793,986 m<sup>2</sup> lokali. Stanowiło to ponad połowę wszystkich zezwoleń wydanych cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych – łącznie udzielono 52 zezwolenia [13, s. 39].

Przeprowadzona analiza pozwala stwierdzić, iż cudzoziemcy – osoby fizyczne - z Białorusi, Rosji oraz Ukrainy nabywają w Polsce niewielkie obszarowo nieruchomości z czego najwięcej (począwszy od 2004 roku) nabywają podmioty z Ukrainy. Niewielkie jest natomiast zainteresowanie nabywaniem nieruchomości w Polsce przez osoby prawne (przedsiębiorców) z Białorusi, Rosji oraz Ukrainy.

#### BIBLIOGRAFIA

1. Akt dotyczący warunków przystąpienia do Unii Europejskiej Republiki Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej, Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Polskiej, Republiki Słowenii i Republiki Słowackiej (Dziennik Urzędowy L 236 z 23 września 2003 r.)
2. Czajkowska, B., *Obrót udziałami (akcjami) w spółce handlowej będącej właścicielem nieruchomości*, Prawo Spółek 2005, nr 3
3. Cieśliński, A., *Wspólnotowe prawo gospodarcze*, Warszawa 2003
4. Red. Gniewek E., *kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2008
5. Kawecka- Pysz, J., *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców*, Zakamycze 2004
6. Kruczałak – Jankowska J., *Swoboda przedsiębiorczości, [w:] Wolność gospodarcza*, red. Z. Brodecki, Warszawa 2003
7. Kwaśnicki, R., L., *Ochrona może stać się fikcją*, Rzeczpospolita 2005, nr 104

8. Kwaśnicki, R., L., *W sprawie sankcji w przypadku dokonania „innej czynności prawnej” dotyczącej udziałów (akcji)*, Prawo Spółek 2005, nr 5

9. Pawełczyk M., Blicharz P., *Nowelizacja ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Edukacja Prawnicza, 2004, nr 4.

10. Roth, W., H., *Swoboda prowadzenia działalności gospodarczej i swoboda świadczenia usług*, [w:] *Prawo gospodarcze Unii Europejskiej*, red. Dauses, M., red. wyd. polskiego Skubisz, R., Warszawa 1999

11. Szafranski, D., *Administracyjnoprawne aspekty nabywania nieruchomości przez cudzoziemców*, [w:] *Prawo gospodarcze. Zagadnienia administracyjnoprawne*, red Wierzbowski M., i Wyrzykowski, M., Warszawa 2005

12. Szafranski D., *Osoba fizyczna jako osoba zagraniczna a cudzoziemiec*, Przegląd prawa Handlowego 2007, nr 5

13. Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2008 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Druk Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej VI kadencji nr 1832, opublikowane na stronach [www.mswia.gov.pl](http://www.mswia.gov.pl)

14. Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską (wersja skonsolidowana, Dz.U. C 325 z dnia 24.12.2002 r.)

15. 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.)

## СРАВНЕНИЕ «ПРАГМАТИЧНЫХ» УСТАНОВОК И УСТАНОВОК «СОЦИАЛЬНОГО СОЧУВСТВИЯ» В ГРУППАХ ПОЛЬСКИХ И РОССИЙСКИХ СТУДЕНТОВ

М.Н. Чернявска

*Белостоцкий политехнический университет, г. Белосток, Польша*

Изменение государственного строя и преобразования в экономической сфере могут способствовать изменениям ментальности общества и усиливать так называемые «прагматические» установки. Для них характерно преобладание материалистической ориентации и концентрация (часто чрезмерная) на финансовом успехе [1,2,3,4]. Актуальным становится вопрос, есть ли в новой действительности государства место для общего интереса всего общества. Как замечают В. Заборовски и его соавторы [5], в эйфории провозглашения индивидуалистически организованных принципов рыночной конкуренции и частного владения средствами производства вопрос общего интереса признается проблематичным или даже вредным. Проблему общего интереса поднимают обычно те, кто стремится к значительному ограничению рыночных принципов во имя «интересов народа» или по-разному определяемых интересов идеологических сообществ.

*Конкретизация задачи исследования.* В данном исследовании ставилась задача установить, в какой степени в установках российских и польских студентов проявляются прагматические стандарты, ориентируются ли они, прежде всего, на реализацию собственных интересов, удовлетворение собственных потребностей или же одобряют деятельность, содействующую общему благу.

Среди студентов следует ожидать укрепления и распространения прагматических установок в силу проведения экономических реформ. Одобрение свободных рыночных отношений способствует усилению прагматических установок, согласно