

USTAWA
z dnia 24 marca 1920 r.

o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Opracowano na podstawie: tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758, z 2005 r. Nr 94, poz. 788, Nr 183, poz. 1538, z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 216, poz. 1367, z 2011 r. Nr 85, poz. 458, z 2013 r. poz. 1650.

Art. 1.

1. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi.
 - 1a. Sprzeciw, o którym mowa w ust. 1, jest wyrażany, w drodze postanowienia, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach minister właściwy do spraw wewnętrznych, na wniosek organu, któremu przysługuje prawo sprzeciwu, przedłuża termin na jego wniesienie do 2 miesięcy od dnia doręczenia wystąpienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.
 - 1b. Odmowa wydania zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga wystąpienia do Ministra Obrony Narodowej lub ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
2. Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:
 - 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
 - 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
 - 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;
 - 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.
3. W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną, w rozumieniu ustawy, uważa się spółkę, 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).
4. Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego.

5. Nabyciem drugiego domu w rozumieniu przepisów ustawy jest nabycie przez cudzoziemca, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. Nie dotyczy to nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

Art. 1a.

1. Zezwolenie, o którym mowa w art. 1 ust. 1, jest wydawane na wniosek cudzoziemca, jeżeli:
 - 1) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa;
 - 2) wykaże on, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską.
2. Okolicznościami potwierdzającymi więzi cudzoziemca z Rzeczpospolitą Polską mogą być w szczególności:
 - 1) posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia;
 - 2) zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 3) posiadanie zezwolenia na pobyt:
 - a) czasowy z wyłączeniem zezwolenia, o którym mowa w art. 176 i art. 181 ust. 1 ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. poz. 1650), lub
 - b) stały, lub
 - c) rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;
 - 4) członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorców wymienionych w art. 1 ust. 2 pkt 4;
 - 5) wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.
3. Wniosek o wydanie zezwolenia powinien zawierać:
 - 1) oznaczenie wnioskodawcy i jego statusu prawnego;
 - 2) oznaczenie nabywanej nieruchomości;
 - 3) oznaczenie zbywcy;
 - 4) określenie formy prawnej nabycia nieruchomości;
 - 5) informację o celu i możliwości nabycia nieruchomości.
4. Do wniosku, o którym mowa w ust. 3, cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia jest obowiązany dołączyć dokumenty potwierdzające okoliczności wskazane we wniosku oraz okoliczności, o których mowa w ust. 2, a także inne dokumenty umożliwiające ustalenie prawidłowości nabycia nieruchomości.
5. Powierzchnia nieruchomości nabytych przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych nie może przekroczyć 0,5 ha, zaś w przypadku określonym w ust. 2 pkt 5 powinna być uzasadniona rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z charakteru wykonywanej działalności gospodarczej.

6. Nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592).

Art. 2.

1. Minister Spraw Wewnętrznych¹⁾ 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 właściwych organów administracji rządowej, 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 Wewnętrznych¹⁾ może w zezwoleniu określić dla cudzoziemca zamierzającego nabyć nieruchomość specjalne warunki, od których spełnienia będzie uzależniona możliwość jej nabycia.

Art. 2a.

Minister właściwy do spraw wewnętrznych może zwracać się do innych niż określone w art. 2 ust. 1 pkt 2 organów administracji publicznej, organizacji zawodowych i instytucji państwowych o wyrażenie opinii oraz przekazanie dokumentów i informacji, w szczególności zawartych w ewidencji gruntów i budynków, niezbędnych do realizacji zadań, o których mowa w art. 1 ust. 1, art. 3e oraz w art. 8 ust. 4.

Art. 3.

1. Zezwolenie powinno określać w szczególności:
 - 1) osobę nabywcy i zbywcy;
 - 2) przedmiot nabycia;
 - 3) specjalne warunki, w sytuacji określonej w art. 2 ust. 2.
2. Zezwolenie jest ważne dwa lata od dnia wydania.

Art. 3a.

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.

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.

¹⁾ Obecnie: minister właściwy do spraw wewnętrznych.

Art. 3c.

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.

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 rok od dnia wydania.
3. Promesa może być wydana również na wniosek założycieli podmiotu, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4.
4. W okresie ważności promesy nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Art. 3e.

1. Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli w ich wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną.
2. Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.
3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą przypadków, gdy akcje spółki są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym albo spółka jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1, 1a i 5, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 3.
4. Do zezwoleń, o których mowa w ust. 1 i 2, przepisy art. 1–3d stosuje się odpowiednio.
5. Wniosek o wydanie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1 i 2, powinien oprócz informacji, o których mowa w art. 1a ust. 3 pkt 1 i 3, zawierać dodatkowo:
 - 1) oznaczenie spółki, której udziały (akcje) są nabywane, obejmowane albo są przedmiotem innej czynności prawnej;
 - 2) oznaczenie spółki, która w wyniku nabycia, objęcia udziałów (akcji) albo innej czynności prawnej dotyczącej udziałów (akcji) innej spółki handlowej stanie się spółką kontrolowaną;
 - 3) określenie nieruchomości stanowiących własność bądź będących w użytkowaniu wieczystym spółki, która stanie się spółką kontrolowaną lub której udziały (akcje) są nabywane lub obejmowane przez cudzoziemców;
 - 4) określenie sposobu nabycia lub objęcia udziałów (akcji) bądź innej czynności prawnej dotyczącej udziałów (akcji) w spółce, na skutek której spółka

będąca właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną.

Art. 3f.

Minister właściwy do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje dokumentów, o których mowa w art. 1a ust. 4,
 - 2) szczegółowe informacje dotyczące okoliczności wskazanych we wniosku,
 - 3) wzory oświadczeń składanych przez cudzoziemców w związku z prowadzonym przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych postępowaniem w sprawie wydania zezwolenia oraz wykazów dołączanych do tych oświadczeń
- uwzględniając zróżnicowany zakres informacji i dokumentów składanych przez cudzoziemców, o których mowa w art. 1 ust. 2.

Art. 4.

Minister właściwy do 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, a także liczbie decyzji odmawiających udzielenia zezwolenia.

Art. 5.

Bez przedstawienia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych¹⁾, 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. 5a. (uchylony).

Art. 6.

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, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody albo na żądanie ministra właściwego do 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.

1. Przepisów ustawy nie stosuje się do przekształcenia spółki handlowej w rozumieniu przepisów tytułu IV działu III ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych.

2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego. Jeżeli prawo ojczyście 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 właściwego do spraw wewnętrznych na podstawie wniosku złożonego w ciągu dwóch lat od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nabywają osoby, które byłyby powołane do spadku z ustawy.
- 3a. Jeżeli cudzoziemiec, który nabył nieruchomość na podstawie zapisu windykacyjnego, nie uzyska zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na podstawie wniosku złożonego w ciągu dwóch lat od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego wchodzi do spadku. Stosuje się wtedy przepisy ust. 2 i 3, z tym że termin, o którym mowa w ust. 3, biegnie od chwili, gdy cudzoziemiec dowiedział się o wejściu do spadku prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.
4. Przepisy ust. 2–3a stosuje się odpowiednio do udziałów lub akcji spółki handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Przepisów ustawy nie stosuje się do funduszu inwestycyjnego zamkniętego oraz specjalistycznego funduszu inwestycyjnego otwartego stosującego zasady i ograniczenia inwestycyjne określone dla funduszu inwestycyjnego zamkniętego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546).

Art. 7a. (uchylony).

Art. 8.

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;
 - 1a) nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;
 - 3) nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią 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 podmiot, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4, na jego cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast;
 - 6) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym;
 - 7) nabycie lub objęcie przez bank będący osobą prawną określoną w art. 1 ust. 2 pkt 4 akcji lub udziałów w spółce, o której mowa w art. 3e, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.
2. Nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia:
- 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej;
 - 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej.
- 2a. Nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej w okresach określonych w ust. 2, w przypadku:
- 1) nabycia nieruchomości rolnych położonych:
 - a) 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,
 - b) 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 Polskiej;
 - 2) nabycia drugiego domu:
 - a) jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub
 - b) w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych, przy czym zwolnienie to nie obejmuje obywateli Konfederacji Szwajcarskiej.
- 2b. Obywatele państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, będący w dniu uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej udziałowcami lub akcjonariuszami spółek handlowych z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, mogą do okresów dzierżawy, o których mowa w ust. 2a pkt 1, zaliczyć okres dzierżawy nieruchomości rolnej przez spółkę, jeżeli przez ten okres, będąc udziałowcami lub akcjonariuszami spółki, osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

3. Zwolnień, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.
4. Minister właściwy do spraw wewnętrznych prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji, nabytych lub objętych przez cudzoziemców bez zezwolenia w przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 2a, oraz rejestr nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców na podstawie wymaganych zezwoleń, o których mowa w art. 1 ust. 1 oraz w art. 3e ust. 1 i 2.
5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, tryb postępowania i szczególne zasady prowadzenia rejestrów, o których mowa w ust. 4.

Art. 8a.

1. Notariusz przesyła ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia, wypis z aktu notarialnego, mocą którego cudzoziemiec nabył lub objął nieruchomość, udziały lub akcje w spółce, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do sądu, jeżeli nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie prawomocnego orzeczenia oraz gdy nabycie lub objęcie udziałów lub akcji podlega wpisowi do rejestru przedsiębiorców.

Art. 9. (uchylony).

Art. 10.

Ustawa niniejsza nabiera mocy obowiązującej w 8 dni po jej ogłoszeniu.²⁾

²⁾ Ustawa została ogłoszona w dniu 12 kwietnia 1920 r.