

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji

<https://archiwum.mswia.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/koncesje-i-zezwozenia/261,Rejestry-Ministra-wlasciwego-do-spraw-wewnetrznych.html>
2023-03-26, 00:27

Rejestry Ministra właściwego do spraw wewnętrznych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA).

Kontakt do nas:

ul. Stefana Batorego 5, 02-591 Warszawa

tel.: 22 60 116 02

fax (22) 848 97 81

MSWiA wyznaczył Inspektora Ochrony Danych - adres mailowy: iod@mswia.gov.pl.

Z inspektorem ochrony danych można się kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych.

Pani/Pana dane osobowe będą wykorzystywane w celu zbadania legalności nabycia przez Panią/Pana nieruchomości, udziałów i akcji.

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

Pani/Pana dane osobowe będą udostępnione wyłącznie podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa oraz nie będą wykorzystywane w celu profilowania.

MSWiA nie zamierza przekazywać Pani/Pana danych osobowych do państwa trzeciego.

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez czas realizacji sprawy, a następnie archiwizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści danych oraz ich sprostowania.

Przysługuje także Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego tj.: Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Podanie Pani/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, gdyż wynika z przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców.

W celu umożliwienia dokonywania przez Państwo kontroli obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców, z dniem 1 stycznia 1999 roku nałożono na ministra właściwego do spraw wewnętrznych obowiązek prowadzenia rejestrów nabytych lub objętych przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów lub akcji bez konieczności uzyskiwania zezwolenia, a także na podstawie wydanego przez ten organ zezwolenia.

Zasadniczym zadaniem wynikającym z ich prowadzenia jest badanie przez Ministra legalności nabycia nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców. W razie stwierdzenia naruszenia prawa, Minister może wystąpić do sądu cywilnego z wnioskiem o stwierdzenie nieważności transakcji.

Przypadki, w których zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych nie jest wymagane (art. 8. ust. 1 ustawy):

1. nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015r. poz. 1892),
 - 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 wiecznym użytkownikiem co najmniej 5 lat,
5. nabycie przez podmiot, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4, na jego cele statutowe, nieruchomości nie zabudowanych, 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 (osoba prawna lub spółka handlowa) akcji lub udziałów w spółce, o której mowa w art. 3e, w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.

Powyższe zwolnienia nie dotyczą nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni powyżej 1 ha (art. 8 ust. 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez

cudzoziemców).

W związku z przystąpieniem Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej oraz w związku z upływem 12 letniego okresu przejściowego dotyczącego nabywania nieruchomości rolnych i leśnych, wobec cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Konfederacji Szwajcarskiej, przestały obowiązywać ograniczenia wynikające z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Wpisu do rejestru dokonuje się na podstawie:

1. wypisu z aktu notarialnego (w tym aktów poświadczenia dziedziczenia wraz z wypisem protokołu dziedziczenia, odpisów europejskich poświadczeń spadkowych, kopii umów z podpisami notarialnie poświadczonymi dotyczących nabycia udziałów),
2. postanowienia sądu (o stwierdzeniu nabycia spadku, o zmianę danych w KRS i o rejestrację spółki),
3. odpisów ostatecznych decyzji administracyjnych.

Realizowanie przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych ustawowego obowiązku prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców napotyka w praktyce na wiele przeszkód, uniemożliwiających ich prawidłowe funkcjonowanie a tym samym utrudniających badanie legalności zawieranych z cudzoziemcami transakcji dotyczących nieruchomości.

Dlatego tak ważna jest dobra współpraca między Departamentem Zezwoleń i Koncesji a notariuszami. Często bowiem w aktach notarialnych brak jest podstawowych danych niezbędnych w postępowaniu rejestrowym. Dotyczy to w szczególności:

- obywatelstwa cudzoziemca (podawane są jedynie dane dotyczące tożsamości cudzoziemca),
- kraju pochodzenia kapitału zagranicznego osób prawnych będących nabywcami nieruchomości, akcji lub udziałów (najczęściej podawana jest tylko informacja, że osoba prawna jest przedsiębiorcą z EOG bez wskazania konkretnego kraju),
- adresu spółki będącej cudzoziemcem (najczęściej podawana jest tylko siedziba, a to nie pozwala na prowadzenie korespondencji w celu ustalenia kapitału spółki),
- dokładnego określenia nieruchomości stanowiącej przedmiot transakcji (położenie, numery działek, powierzchnia, nr księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów/miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazanie czy dla nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy bądź decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego).

Umieszczanie powyższych informacji w aktach notarialnych znacznie przyspieszyłoby postępowanie rejestrowe.

SKUTKI NABYCIA NIERUCHOMOŚCI Wbrew PRZEPISOM USTAWY

Nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w Polsce, z wyjątkiem przypadków określonych w art. 8 ust. 1, 2 ustawy, wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Oznacza to, iż zezwolenie jest warunkiem koniecznym do zawarcia transakcji, bez którego będzie ona dotknięta wadą nieważności. Wynika to bezpośrednio z art. 5 i 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W myśl art. 5 tejże ustawy bez przedstawienia zezwolenia Ministra, a w przypadku ustanowienia w

zezwoleń specjalnych warunków - także dowodu z dokumentu urzędowego o ich spełnieniu, nie można dokonywać czynności prawnych oraz wpisów prawa własności i prawa użytkowania wieczystego.

Przepis ten jest adresowany w szczególności do stron tej czynności. Brak zezwolenia pozbawia bowiem możliwości przeniesienia własności na rzecz cudzoziemca, rodzi więc skutek zarówno dla niego, jak i dla zbywcy. Strony transakcji powinny więc we własnym zakresie upewnić się, czy cudzoziemiec zamierzający nabyć daną nieruchomość, powinien uzyskać zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych, czy też nie ma obowiązku legitymować się nim, gdy przy dokonywaniu czynności prawnej zachodzi jedna z sytuacji określonych w art. 8 ust. 1-2 ustawy.

Adresatem powyższego przepisu jest również notariusz, który sporządzając akt notarialny umowy przenoszącej własność nieruchomości, ma obowiązek zażądać okazania mu zezwolenia przed sporządzeniem aktu. Fakt posiadania przez cudzoziemca zezwolenia na nabycie nieruchomości bądź brak takiego obowiązku powinien być odnotowany w treści aktu notarialnego.

Przepis art. 5, poprzez zakaz dokonywania wpisów prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, adresowany jest również do sądów prowadzących księgi wieczyste. Sprawdzenie dopełnienia przesłanek określonych w tym przepisie następuje w postępowaniu o wpis nowego właściciela do księgi wieczystej.

Orzeczenie o nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca w drodze czynności prawnych wydaje sąd cywilny. Orzeczenie ma charakter deklaratoryjny. Nieważność bezwzględna następuje bowiem z mocy prawa, a orzeczenie potwierdza ten fakt i działa *ex tunc*. Czynność dotknięta skutkiem nieważności nie może być konwalidowana.

Notariusz spełnia określone funkcje publiczne związane z zabezpieczeniem obrotu cywilnoprawnego. Do jego obowiązków należy czuwanie nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron czynności notarialnej oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować określone skutki prawne. Dlatego też powinien on udzielić stronom wszechstronnych i rzetelnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności prawnej w zakresie zgodności z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Jeżeli proponowana przez stronę czynność notarialna jest sprzeczna z prawem, notariusz ma nie tylko obowiązek poinformowania o tym, lecz także odmówienia jej dokonania, i to nawet wówczas, gdy poinformowana o tym strona podtrzymuje żądanie sporządzenia aktu notarialnego.

Z przykrością należy stwierdzić, iż do rejestrów prowadzonych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych napływają akty notarialne dotyczące transakcji sprzecznych z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W takim przypadku Minister może wystąpić do stron transakcji i do notariusza z wezwaniem do doprowadzenia stanu prawnego nieruchomości ze stanem rzeczywistym, lub też bez takiego wezwania może wystąpić na drogę sądową stosownie do art. 6 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r., poz. 1061 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1827),
- Ustawa z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1030),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016 r., poz. 380),

- Rozporządzenie RM z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz.U. Nr 225, poz. 2556 z późn. zm.).

[Tweetnij](#)

[Generuj PDF](#)

[Drukuj](#)

[Powiadom](#)