

Jak cudzoziemiec kamienicę kupował

Maciej Nowak

Przed wojną cudzoziemiec, który chciał kupić polską nieruchomość, musiał uzbroić się w cierpliwość i przedrzeć się przez gąszcz procedur. Próba omięcia biurokracji mogła się skończyć fatalnie, co pokazuje historia pewnego Rosjanina zakochanego w sprytniej Polce.

Przed I wojną światową obywatel rosyjski Michał A. poznał Polkę, Ludwikę C. Szybko zamieszkali razem, a Michał przez całą wojnę utrzymywał Ludwikę i jej rodziców. Również po wojnie dysponował on znacznym kapitałem. Jednym słowem – historia przypominająca tę z *Lalki* Bolesława Prusa.

Ominąć biurokrację

Ludwika oraz jej ojciec Władysław postanowili sytuację wykorzystać i w latach dwudziestych przekonali Michała do nabycia kamienicy położonej na terenie II Rzeczypospolitej. Jak się okazało – nie było to takie proste. Michał bowiem, ponieważ był cudzoziemcem, musiał uzyskać zezwolenie Rady Ministrów, co wiązało się z uciążliwą procedurą.

Aby uniknąć spędzania długich godzin w urzędach, formalnie nabywcą nieruchomości (za pieniądze Michała) został w roku 1920 Władysław, który osiem lat później własność przepisał na Ludwikę. Zarówno ojciec, jak i córka zapewniali Rosjanina, że tylko formalnie są właścicielami, ale faktycznie to on może dysponować nieruchomością.

Wszystko wyglądało bardzo dobrze do momentu, gdy w roku 1930 Michał dowiedział się, że panna Ludwika zamierza wyjść za mąż za kogo innego, a w małżeńskim posagu wnieść... kupioną za jego pieniądze kamienicę. Czując się podwójnie (uczuciowo i finansowo) oszukany, Rosjanin skierował sprawę do sądu. Niestety, po licznych perypetiach również

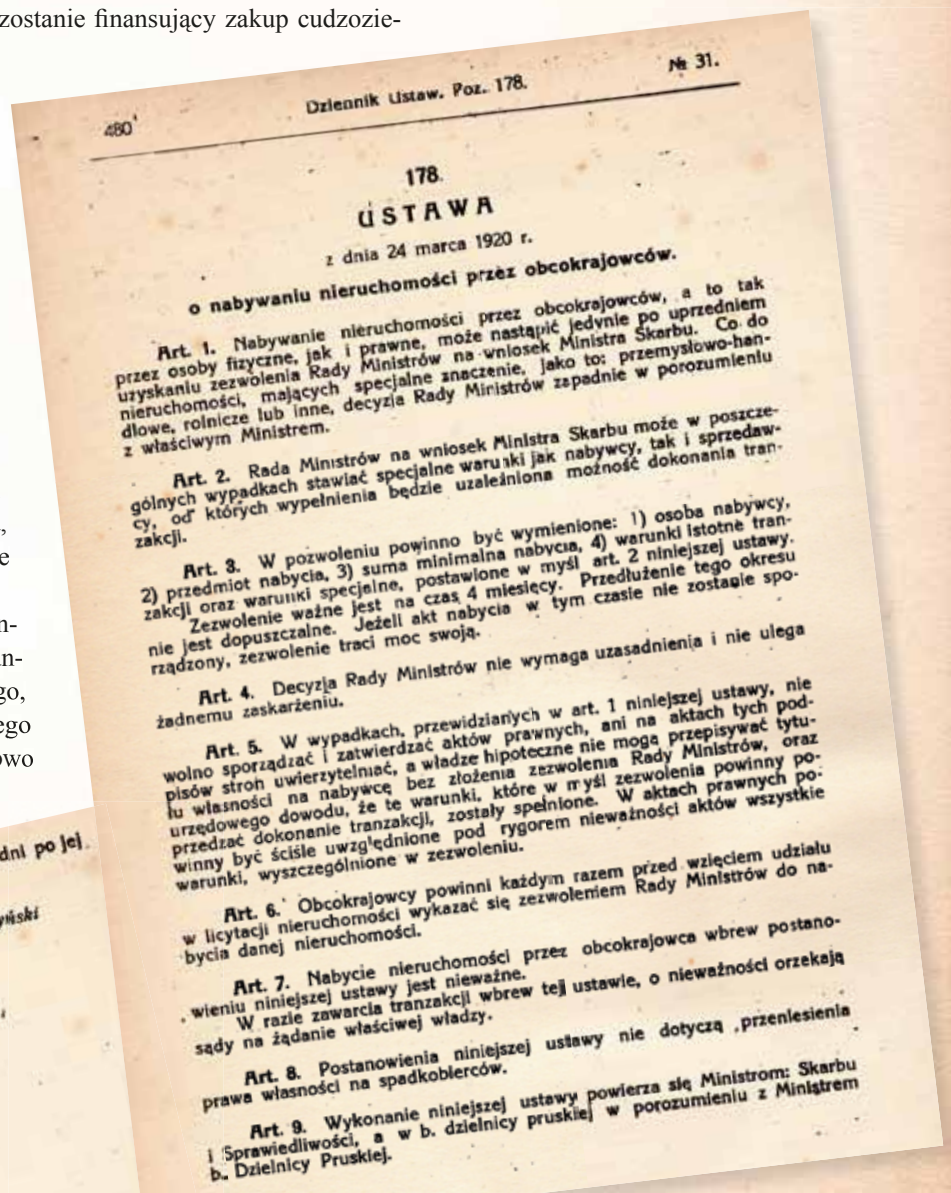
to przegrał. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 24 lutego 1936 roku stwierdził, że umowę między Michałem a Ludwiką i Władysławem, sprowadzającą się do założenia, że obywatel polski będzie podstawionym tylko nabywcą nieruchomości, a faktycznym jej dysponentem zostanie finansujący zakup cudzo-

mię, trzeba uznać za nieważną. Główną przyczyną finansowych perypetii Michała były przepisy obowiązującej do dzisiaj ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Lata dwudzieste: po pierwsze bezpieczeństwo

Oczywiście, przez ponad dziewięćdziesiąt lat obowiązywania ustawa ta została prawie w stu procentach zmieniona. Niemniej ustawodawca nie zdecydował się zastąpić jej innym aktem prawnym. Dzięki temu można próbować śledzić, jak przez lata modyfikowano poszczególne postanowienia.

Rok jej uchwalenia (1920) to jednocześnie czas kształtowania się naszej państwowości i granic polskich. W tamtym okresie wprowadzanie ograniczeń dotyczących nabywania położonych



BIBLIOTEKA ORZECZNICTWA POLSKIEGO

dla b. zaboru austriackiego.

pracowana przez

Dr. JARÓRA REINHOLDA, adwokata we Lwowie.

w Polsce nieruchomości przez cudzoziemców musi być więc postrzegane również w tym kontekście – zdecydowanie większej ochrony państwa przed zagrożeniami zewnętrznymi niż dziś. Dlatego zrozumiała wydaje się wprowadzona w roku 1920 w art. 1 omawianej ustawy zasada, zgodnie z którą nabywanie nieruchomości przez obcokrajowców (zarówno osoby fizyczne, jak i prawne) mogło mieć miejsce dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia od Rady Ministrów. Formalnie do Rady Ministrów wnioski w tym zakresie mógł kierować przede wszystkim Minister Skarbu, a zatem w praktyce na pierwszym etapie była też wymagana jego zgoda.

Jeżeli natomiast jakkolwiek cudzoziemiec spróbowałby nabyć nieruchomość bez tego rodzaju zezwolenia – to ustawa z góry przesądzała o nieważności takiej transakcji. Tak więc zawarcie umowy – złożenie podpisów, dokonanie precyzyjnych ustaleń – nie powodowało żadnej zmiany skutków prawnych: dotychczasowy właściciel nieruchomości (sprzedawca) wciąż pozostawał właścicielem. Wśród nielicznych wyjątków od tej zasady można wskazać na przypadki nabycia nieruchomości przez cudzoziemców na podstawie dziedziczenia. Tutaj zezwolenie nie było potrzebne. Sama decyzja Rady Ministrów o wydaniu zezwolenia lub odmowie nie wymagała żadnego uzasadnienia ani nie podlegała zaskarżeniu.

W roku 1933 (6 kwietnia) dokonano nowelizacji ustawy. Zgodnie ze zmianami, zezwolenie było wydawane już nie przez rząd, ale przez ministra spraw wewnętrznych w porozumieniu z ministrem spraw wojskowych. Z uwagi na rozwój tego typu spraw i powiększającą się liczbę ludności słusznie stwierdzono, że zbyt skomplikowana procedura na najwyższym szczeblu nie jest potrzebna. Uznano, że sprawą nie musi zajmować się cały rząd, ale wystarczający jest tutaj

w zupełności udział dwóch ministerstw. Wciąż jednak decyzja ministra nie podlegała zaskarżeniu i nie wymagała żadnego uzasadnienia.

Polska Ludowa: kim jest cudzoziemiec

W okresie komunizmu zmiana ogólnych zasad funkcjonowania państwa miała znaczący wpływ na wykładnię poszczególnych aktów prawnych. O ile w czasach II RP decyzja w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców była uznaniowa, o tyle w Polsce Ludowej stała się już zupełnie subiektywna. Przy okazji nowelizacji prawa cywilnego, zwłaszcza w latach sześćdziesiątych, zdecydowanie mocniej zaczęto akcentować różnicowanie podmiotów prawnych. Musiało to znaleźć również odzwierciedlenie w przepisach omawianej ustawy. Ustawodawca doprecyzował bowiem kategorie podlegających wskazanym wymogom cudzoziemców, wśród których poza osobą fizyczną bez obywatelstwa polskiego i osobą prawną mającą siedzibę za granicą wymienił „osobę prawną mającą siedzibę na terytorium Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, kontrolowaną bezpośrednio lub pośrednio” przez podmioty wskazane powyżej. Sposób rozumienia w ustawie zakresu pojęcia „cudzoziemców” był więc zdecydowanie szerszy od potocznego znaczenia tego słowa. Ostatnia z wymienionych grup „cudzoziemców” została wyodrębniona ze względu na zmieniające się stosunki gospodarcze dopiero 1 stycznia 1989 roku. Wówczas bowiem mogło się zdarzyć, że np. spółka kapitałowa założona w Polsce byłaby zarządzana przez obywateli innych państw.

Przedwojenna ustawa w UE

W III Rzeczypospolitej, wraz z radykalną zmianą stosunków gospodarczych,

społecznych i politycznych, zaistniała konieczność wprowadzenia dalszych zmian w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zmiany wynikały również z zawierania przez Polskę umów międzynarodowych, w tym traktatów europejskich (przewidujących swobodny obrót ziemią). Mniejszą rolę zaczęły odgrywać kwestie związane z obronnością państwa oraz ingerencją państwa w gospodarkę, a w większym zakresie nowe regulacje wynikały z wymogów wolnego rynku. Dlatego na ministerstwo nałożono obowiązek uzasadniania ewentualnych odmów, a strona niezadowolona ze stanowiska ministra może je zaskarżyć do sądu administracyjnego. Zupełna arbitralność została więc wyeliminowana. Zezwolenie stało się również czasowe – jest wiążące przez dwa lata. Po upływie tego okresu cudzoziemiec musi je uzyskać na nowo.

Ponadto rozszerzono znacznie katalog sytuacji, w których zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców nie jest wymagane. Dotyczy to m.in. lokali mieszkalnych czy powiązanych z nimi lokali użytkowych. Osobna sprawa to możliwość nabycia nieruchomości przez obywateli Unii Europejskiej (a ujmując to trochę szerzej – Europejskiego Obszaru Gospodarczego). Z zastrzeżeniem okresu przejściowego dla nieruchomości rolnych – obywatele ci obecnie nie potrzebują zgody ministra ani żadnego innego organu na nabycie nieruchomości.

Opisana na początku tekstu sprawa Michała i Ludwika również dzisiaj ma swoje konsekwencje: orzeczenie sądu w ich sprawie jest przywoływane jako wskazówka interpretacyjna obecnego brzmienia ustawy. Wydaje się, że w tym wypadku w zupełności sprawdziło się zachowanie przez prawie sto lat jednego aktu prawnego (również z uwagi na jego niewielką objętość). Dodatkowo, można go uznać za ciekawy i znaczący łącznik prawny między różnymi epokami naszej historii. 🍷

dr Maciej Nowak – radca prawny, właściciel kancelarii prawniczej w Szczecinie

USTAWY O OCHRONIE LOKATORÓW

ZA LATA 1929–1930.

Art. 1. W stosunku do
brak

ŹRÓDŁA PRAWA

Opisuje: ... Nr. 28, poz. 221)

... i usta-
... iu Prezy-
... rozporzą-
... (2).
... WY.