

25 czerwca 2021 r.

June 25, 2021

Nabycie w Polsce nieruchomości przez cudzoziemca a pobyt stały

Acquisition of real estate in Poland by a foreigner versus permanent residence

Zgodnie z Ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców: „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.”¹ Nabycie nieruchomości rozumiane jest przy tym, jako nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego². Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. O nieważności takiej transakcji 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 wewnętrznych³.

W zakres pojęcia „cudzoziemca”, dla potrzeb powyżej ustawy, wchodzi:

- osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa

Pursuant to the Act of March 24, 1920 on the acquisition of real estate by foreigners: “Acquisition of real estate by a foreigner requires a permit. The permit is issued by way of an administrative decision by the minister of internal affairs, if the Minister of National Defense does not raise an objection, and in the case of agricultural real estate, if no objection is raised by the minister responsible for rural development.”¹ Acquisition of real estate is understood as the acquisition of the ownership right to this real estate or the right of perpetual usufruct, based on any legal event². Acquisition of real estate by a foreigner contrary to the provisions of the Act is invalid. The invalidity of such a transaction shall be declared by a court, also upon a request of the head of the commune (mayor, city president), the head of the county (starosta), the marshal of the voivodship (marszałek województwa), or the governor of the voivodship (wojewoda) that are competent according to the location of the real estate, or at the request of the minister of internal affairs³.

For the purposes of the above Act, the scope of the term "foreigner" includes:

- a natural person who does not have Polish citizenship,

¹ Art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U.2016.1061) / Article 1 sec. 1 of the Act of March 24, 1920 on the acquisition of real estate by foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2016 item 1061)

² Art. 1 ust. 4 Ustawy z dnia 24 marca 1920 r., op. cit./ Article 1 sec. 4 of the Act of March 24, 1920, op. cit.

³ Art. 6 ust. 1 i ust. 2 Ustawy z dnia 24 marca 1920 r., op. cit. / Article 6 sec. 1 and 2 of the Act of March 24, 1920, op. cit.

polskiego,

- osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
- nieposiadająca osobowości prawnej spółka osoby fizycznej nieposiadającej obywatelstwa polskiego lub osoby prawnej mającej siedzibę za granicą, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Polski, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez:
 - osobę fizyczną nieposiadającą obywatelstwa polskiego, lub
 - osobę prawną mającą siedzibę za granicą, lub
 - nieposiadającą osobowości prawnej spółkę osoby fizycznej nieposiadającej obywatelstwa polskiego lub osoby prawnej mającej siedzibę za granicą, mającą siedzibę za granicą, utworzoną zgodnie z ustawodawstwem państw obcych⁴.
- a legal person with its seat abroad,
- an unincorporated company of a natural person without Polish citizenship or a legal person seated abroad, having its seat abroad, established in accordance with the legislation of foreign countries,
- a legal person and a commercial company without legal personality, seated in the territory of Poland, controlled directly or indirectly by:
 - a natural person without Polish citizenship, or
 - a legal person seated abroad, or
 - an unincorporated company of a natural person without Polish citizenship or a legal person seated abroad, having its seat abroad, established in accordance with the legislation of foreign countries⁴.

Należy zauważyć, że ustawa przewiduje szereg wyłączeń z wymogu uzyskania zezwolenia, w tym ściśle podmiotowych, m.in. stanowi, że nie wymaga zezwolenia:

It should be noted that the Act provides for a number of exceptions from the permit requirement, including strictly personal conditions, inter alia, the Act states that the permit is not required in case of:

- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Polsce co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;
- nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Polsce 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 będą wspólność ustawową małżonków⁵;
- a purchase of real estate by a foreigner residing in Poland for at least 5 years from granting him/ her a permanent residence permit or a residence permit for a long-term EU resident;
- an acquisition by a foreigner who is a spouse of a Polish citizen and residing in Poland for at least 2 years from granting him/her a permanent residence permit or a residence permit for a long-term EU resident, of real estate, which, as a result of the acquisition, will constitute a statutory community property of spouses⁵;

⁴ Art. 1 ust. 2 Ustawy z dnia 24 marca 1920 r., op. cit. / Article 1 sec. 2 of the Act of March 24, 1920, op. cit.

⁵ Art. 8 ust. 1 pkt 2) i pkt 3) Ustawy z dnia 24 marca 1920 r., op. cit. / Article 8 sec. 1 points 2) and 3) of the Act of March 24, 1920, op. cit.

- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego obywatelem lub przedsiębiorcą państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej lub nabycia drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Polski do UE⁶. Od wspomnianego ograniczenia czasowego ustawa przewiduje jednak wyjątki⁷.
- an acquisition of real estate by a foreigner who is a citizen or entrepreneur of states - parties to the agreement on the European Economic Area or the Swiss Confederation, with the exception of an acquisition of agricultural and forest real estate – for a period of 12 years from the date of Poland's accession to the EU, or an acquisition of a second house – for a period of 5 years from the date of Poland's accession to the EU⁶. The Act provides for exceptions to the aforementioned time limits⁷.

Wymienionych w ustawie zwolnień nie stosuje się jednak do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha⁸.

Pobyt stały

W powyższym kontekście należy zauważyć, że nie ma w polskim prawie legalnej definicji stałego pobytu. Można również dodać, że udzielenie go „jest wynikiem stwierdzenia związków z Polską i ma daleko idące skutki dla sytuacji prawnej cudzoziemca, gdyż pod wieloma względami zrównuje go z obywatelami polskimi.”⁹ Posiadanie stałego pobytu jest również okolicznością potwierdzającą więzi *cudzoziemca* z Polską w przypadku ubiegania się przez niego o zezwolenie na nabycie nieruchomości¹⁰.

Bezpośrednio z postanowień Ustawy o cudzoziemcach wynika, że pobyt stały może być przyznany wyłącznie na wniosek cudzoziemca na czas nieoznaczony¹¹. Zezwolenie ma formę decyzji administracyjnej¹². Decyzja ta może być jednak, we wskazanych

However, the exemptions mentioned in the Act do not apply to real estate located in the border zone and to agricultural land with an area exceeding 1 ha⁸.

Permanent residence

In the above context, it should be noted that there is no legal definition of a permanent residence in Polish law. It can be added that granting it "is a result of establishing ties with Poland and has far-reaching consequences for a given foreigner's legal situation, as it makes him/her equal to Polish citizens in many respects."⁹ Having permanent residence is also a circumstance that confirms ties of a foreigner with Poland in the case of applying for a permit to acquire real estate¹⁰.

It follows directly from the provisions of the Act on foreigners that permanent residence may be granted only at the request of a foreigner for an indefinite period¹¹. The permit is issued as an administrative decision¹². However, this decision may be withdrawn in the cases specified in the

⁶ Art. 8 ust. 2 Ustawy z dnia 24 marca 1920 r., op. cit. / Article 8 sec. 2 of the Act of March 24, 1920, op. cit.

⁷ Art. 8 ust. 2a Ustawy z dnia 24 marca 1920 r., op. cit. / Article 8 sec. 2a of the Act of March 24, 1920, op. cit.

⁸ Art. 8 ust. 3 Ustawy z dnia 24 marca 1920 r., op. cit. / Article 8 sec. 3 of the Act of March 24, 1920, op. cit.

⁹ Prawo o cudzoziemcach. Komentarz, red. J. Chlebny, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2006, s. 150. Cytowany pogląd odnosił się do „zezwolenia na osiedlenie się” uregulowanego w ustawie – Prawo o cudzoziemcach z 2003 r., odpowiadającemu aktualnemu „pobytowi stałemu”. / Law on foreigners. Commentary, ed. J. Chlebny, C.H. Beck Publishing House, Warsaw 2006, p. 150. The quoted view referred to the 'permit to settle' regulated in the Act - Law on foreigners, of 2003, corresponding to the current 'permanent residence'.

¹⁰ Art. 1a ust. 2 pkt 3) lit b) Ustawy z dnia 24 marca 1920 r., op. cit. / Article 1a sec. 2 point 3) letter b) of the Act of March 24, 1920, op. cit.

¹¹ Art. 195 ust. 1 Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

¹² Art. 201 ust. 1 Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 201 sec. 1 of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

w ustawie przypadkach, cofnięta¹³. Z tej racji, że Ustawa o cudzoziemcach nie określa terminu, w jakim miałyby być wydana decyzja cofająca zezwolenie na stały pobyt, wydaje się, że zastosowanie ma w tym przypadku art. 156 k.p.a., tj. cofnięcie (stwierdzenie nieważności) może nastąpić w ciągu 10 lat od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji. Przyjąć zatem należy, że stały pobyt cudzoziemca pozostaje w zawieszeniu przez 10 lat.

W Ustawie o cudzoziemcach wymieniono kategorie osób o określonych cechach, którym udziela się zezwolenia na pobyt stały. Z szansą na pozytywne rozpatrzenie może zatem złożyć wniosek o zezwolenie cudzoziemiec, który:

- jest dzieckiem cudzoziemca, któremu udzielono zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego UE pozostającym pod jego władzą rodzicielską:
 - urodzonym po udzieleniu temu cudzoziemcowi zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego UE¹⁴, lub
 - urodzonym w okresie ważności zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego temu cudzoziemcowi lub w okresie pobytu tego cudzoziemca w Polsce na podstawie zgody na pobyt ze względów humanitarnych lub zgody na pobyt tolerowany albo w związku z nadaniem mu statusu uchodźcy lub udzieleniem ochrony uzupełniającej¹⁵, lub
- jest dzieckiem obywatela polskiego pozostającym pod jego władzą rodzicielską¹⁶, lub
- jest osobą o polskim pochodzeniu i zamierza osiedlić się w Polsce na stałe¹⁷, lub

Act¹³. Due to the fact that the Act on foreigners does not specify a deadline for the decision revoking the permanent residence permit, it seems that Article 156 of the Code of Administrative Procedure shall apply, i.e. withdrawal (declaration of invalidity) may take place within 10 years from the date of delivery or publication of the decision. Therefore, it should be assumed that a foreigner's permanent residence remains suspended for 10 years.

The Act on foreigners lists categories of persons having specified characteristics who can be granted a permanent residence permit. Therefore, a person who can submit an application for the permit having chances for a positive outcome, is a foreigner who:

- is a child of a foreigner who has been granted a permanent residence permit or a residence permit for a long-term EU resident, being under his/her parental authority:
 - born after the foreigner had been granted a permanent residence permit or a residence permit for a long-term EU resident¹⁴, or
 - born during the period of validity of the temporary residence permit granted to that foreigner or during the period of this foreigner's stay in Poland on the basis of a residence permit for humanitarian reasons or a permit for tolerated stay or in connection with granting him/ her a refugee status or subsidiary protection¹⁵, or
- is a child of a Polish citizen being under his/her parental authority¹⁶, or
- is a person of Polish origin and intends to settle in Poland permanently¹⁷, or

¹³ Art. 199 i art. 201 ust. 2 i ust. 3 Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 199 and Article 201 sec. 2 and 3 of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

¹⁴ Art. 195 ust. 1 pkt 1) lit a) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 1) letter a) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

¹⁵ Art. 195 ust. 1 pkt 1) lit b) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 1) letter b) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

¹⁶ Art. 195 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 2) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

¹⁷ Art. 195 ust. 1 pkt 3) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 3) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

- pozostaje w uznawanym przez polskie prawo związku małżeńskim z obywatelem polskim i pozostawał w tym związku małżeńskim przez co najmniej 3 lata przed dniem, w którym złożył wniosek o udzielenie mu zezwolenia na pobyt stały, i bezpośrednio przed złożeniem tego wniosku przebywał w Polsce nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż 2 lata na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z pozostawaniem w związku małżeńskim z tym obywatelem polskim lub w związku z uzyskaniem statusu uchodźcy, ochrony uzupełniającej lub zgody na pobyt ze względów humanitarnych¹⁸, lub
- jest ofiarą handlu ludźmi w rozumieniu art. 115 § 22 k.k., i
 - przebywał/a w Polsce bezpośrednio przed złożeniem wniosku o udzielenie mu/jej zezwolenia na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 1 rok na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy dla ofiar handlu ludźmi,
 - współpracował/a z organami ścigania w postępowaniu karnym w sprawie o przestępstwo handlu ludźmi (art. 189a § 1 k.k.),
 - ma uzasadnione obawy przed powrotem do państwa pochodzenia¹⁹, lub
- bezpośrednio przed złożeniem wniosku o udzielenie zezwolenia na pobyt stały przebywał/a w Polsce nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż:
 - 5 lat w związku z nadaniem mu/jej statusu uchodźcy, udzieleniem ochrony uzupełniającej lub na podstawie zgody na pobyt ze względów humanitarnych²⁰, lub
 - 10 lat na podstawie zgody na pobyt tolerowany, lub
- is married to a Polish citizen and the marriage is recognised by Polish law, and has been married for at least 3 years before the date of applying for a permanent residence permit, and directly before submitting the relevant application, s/he has been staying in Poland continuously for a period not shorter than 2 years on the basis of a temporary residence permit granted in connection with being married to this Polish citizen or in connection with obtaining refugee status, subsidiary protection or consent to stay for humanitarian reasons¹⁸, or
- is a victim of human trafficking within the meaning of Article 115 § 22 of the Criminal Code, and
 - has been residing in Poland directly before submitting the application for a permanent residence permit for a period of at least 1 year on the basis of a temporary residence permit for victims of human trafficking,
 - cooperated with law enforcement authorities in criminal proceedings concerning the crime of human trafficking (Article 189a § 1 of the Criminal Code),
 - has reasonable concerns about returning to his/ her country of origin¹⁹, or
- directly before submitting the application for granting a permanent residence permit, s/he has been residing in Poland continuously for a period not shorter than:
 - 5 years in connection with granting him/her the refugee status, granting subsidiary protection or on the basis of a consent to stay for humanitarian reasons²⁰, or
 - 10 years on the basis of a tolerated stay permit, or

¹⁸ Art. 195 ust. 1 pkt 4) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 4) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

¹⁹ Art. 195 ust. 1 pkt 5) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 5) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

²⁰ Art. 195 ust. 1 pkt 6) lit. a) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 6) letter a) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

- 4 lata na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy i pracę udzielonego ze względu na wykonywanie pracy w zawodzie pożądanym dla polskiej gospodarki i posiada źródło stabilnego i regularnego dochodu wystarczającego na pokrycie kosztów utrzymania siebie i członków rodziny pozostających na jego/jej utrzymaniu²¹, lub
- udzielono mu/ jej w Polsce azylu²², lub
- posiada ważną Kartę Polaka i zamierza osiedlić się w Polsce na stałe²³.
- 4 years on the basis of a temporary residence and work permit granted due to the performance of work in a profession desirable for the Polish economy and has a stable and regular source of income sufficient to cover the cost of living for himself/herself and his/her dependent family members²¹, or
- was granted asylum in Poland²², or
- has a valid Polish Card and intends to settle in Poland permanently²³.

Zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej

Ustawa o cudzoziemcach z 2013 r. stanowi, że zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego UE udziela się cudzoziemcowi na czas nieoznaczony, na jego wniosek, jeżeli przebywa w Polsce legalnie i nieprzerwanie co najmniej przez 5 lat bezpośrednio przed złożeniem wniosku. Cudzoziemiec musi dodatkowo jednocześnie spełniać łącznie następujące warunki:

- posiadać źródło stabilnego i regularnego dochodu wystarczającego na pokrycie kosztów utrzymania siebie i członków rodziny pozostających na jego utrzymaniu,
- posiadać ubezpieczenie zdrowotne w rozumieniu Ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych lub potwierdzenie pokrycia przez ubezpieczyciela kosztów leczenia w Polsce,
- znać język polski, przy czym znajomość ta ma być udokumentowana²⁴.

A residence permit for a long-term EU resident

The Act on foreigners of 2013 stipulates that a residence permit for a long-term EU resident can be granted to a foreigner for an indefinite period, upon his/her request, if s/he has been staying in Poland legally and continuously for at least 5 years directly before submitting the application. The foreigner must additionally fulfil all of the following conditions:

- to have a source of stable and regular income sufficient to cover the cost of living for oneself and for dependent family members,
- to have health insurance within the meaning of the Act of August 27, 2004 on health care services financed from public funds, or confirmation that an insurer covers the costs of health treatment in Poland,
- to have knowledge of the Polish language, and this knowledge has to be documented²⁴.

²¹ Art. 195 ust. 1 pkt 6) lit. c) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 6) letter c) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

²² Art. 195 ust. 1 pkt 8) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 8) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

²³ Art. 195 ust. 1 pkt 9) Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 195 sec. 1 point 9) of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)

²⁴ Art. 211 ust. 1 Ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (t.j. Dz.U.2020.35) / Article 211 sec. 1 of the Act of December 12, 2013 on foreigners (consolidated text, Journal of Laws of 2020, item 35)



www.millercanfield.pl

dr Andrzej Kiedrzyn

Radca prawny | Counselor at Law

T: +48 22 447 43 00

E: kiedrzyn@millercanfield.com

Zastrzeżenie: Niniejsza publikacja została przygotowana dla klientów i współpracowników kancelarii Miller Canfield na podstawie faktów i informacji aktualnych w dacie jej wydania, które mogą ulec zmianie. Celem publikacji jest zwrócenie uwagi na wskazane w niej zmiany prawne i nie powinna stanowić wyłącznej podstawy do podjęcia jakiegokolwiek decyzji dotyczącej określonego kierunku działania. Informacje te nie mogą być traktowane jako porada prawna ani nie zastępują szczegółowej opinii prawnej w konkretnej sprawie. W każdym przypadku należy skorzystać z usług doradców prawnych w celu weryfikacji, czy odpowiednie przepisy prawa mają zastosowanie do określonej sytuacji.

Disclaimer: This publication has been prepared for clients and professional associates of Miller Canfield, and is based on the facts and guidance available at the time of its release which may be subject to change. The purpose of the publication is to draw attention to the legal events indicated in it and should not be the sole basis for any decision regarding a particular course of action; nor should it be relied on as legal advice or regarded as a substitute for detailed advice in individual cases. The services of a competent professional adviser should be obtained in each instance so that the applicability of the relevant legislation or other legal development to the particular facts can be verified.

2483019.1\Active_EU\088888-02581