

*Natalia Oślizło-Doskocz*

WSPiA Rzeszowska Szkoła Wyższa

n.oslizlo-doskocz@outlook.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6832-1025>

# Nabycie przez cudzoziemca samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym – wybrane zagadnienia

<http://dx.doi.org/10.12775/SIT.2024.006>

## 1. Wprowadzenie

Nabycie przez cudzoziemców nieruchomości zlokalizowanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej podlega ograniczeniom prawnym. Zasadniczym aktem, który reguluje wskazaną kwestię, jest ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców<sup>1</sup>. Z ustawy tej wynika, że zakup przez cudzoziemców nieruchomości wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych<sup>2</sup>. Od zasady tej przewidziano szereg wyjątków, w tym możliwość względnie swobodnego nabywania nieruchomości przez obywateli lub przedsiębiorców państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej<sup>3</sup>, jak rów-

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 2278, dalej: u.n.n.c.).

<sup>2</sup> Zob. art. 1 ust. 1 u.n.n.c.

<sup>3</sup> Zob. art. 8 ust. 2 u.n.n.c.

niez możliwość nabycia przez cudzoziemca lokalu mieszkalnego oraz nabycia samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości bądź samodzielnego lokalu mieszkalnego<sup>4</sup>. Oznacza to, upraszczając i generalizując powyższe normy, że cudzoziemiec może bez zezwolenia ministra nabyć mieszkanie stanowiące nieruchomość, a nadto może również bez zezwolenia kupić garaż, jeżeli zakup tego garażu związany jest z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych. Ta sytuacja komplikuje się w momencie, gdy cudzoziemiec chce nabyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i do tego prawa zamierza również zakupić garaż stanowiący nieruchomość. Nawet jeżeli zakup garażu będzie związany w takiej sytuacji z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, to transakcja jego nabycia zasadniczo będzie wymagała zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Dzieje się tak dlatego, że uregulowany w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wyjątek umożliwiający nabycie garażu obejmuje wyłącznie właścicieli nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, nie dotyczy więc uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Z powyższego wynika, że jeżeli cudzoziemiec zakupi mieszkanie będące lokalem stanowiącym odrębną nieruchomość, to zasadniczo może też zakupić bez zezwolenia garaż, jeżeli oczywiście nabycie to będzie związane z zaspokojeniem jego potrzeb mieszkaniowych. Jeżeli jednak dokona zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to zasadniczo zakup garażu stanowiącego nieruchomość bez zezwolenia ministra będzie się wiązał z nieważnością czynności prawnej.

Z uwagi na okoliczność, że zarówno nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zasadniczo spełniają podobne funkcje – służą realizacji potrzeb mieszkaniowych, to trudno wskazać argumentację, która przemawiałaby za tym, aby zwolnienie z obowiązku uzyskania ze-

---

<sup>4</sup> Zob. art. 8 ust. 1 pkt 1 i 1a u.n.n.c.

zwolenia na nabycie garażu było związane wyłącznie z nabyciem pierwszego z wymienionych praw.

## 2. Lokal stanowiący odrębną nieruchomość a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – uwagi ogólne

Definicja nieruchomości zawarta jest w art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego, w myśl którego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności<sup>5</sup>. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowi natomiast jedno z ograniczonych praw rzeczowych, których katalog jest zawarty w art. 244 k.c. Pod względem fizycznym może nie być żadnej różnicy pomiędzy mieszkaniem stanowiącym odrębną nieruchomość a mieszkaniem stanowiącym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ich funkcja, z punktu widzenia przeciętnego człowieka, jest tożsama – stanowią lokale przeznaczone do zamieszkania. Zarówno właściciel lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, jak i uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogą lokale te wynająć, zbyć, obciążyć je hipoteką, oba lokale podlegają dziedziczeniu czy też ewentualnej egzekucji. Różnice między nimi ujawniają się przede wszystkim na gruncie prawnym.

Osoba uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest właścicielem lokalu. Właścicielem tym jest spółdzielnia mieszkaniowa. Prawo uprawnionego ma jednak wiele podobieństw do prawa własności – jak już wskazano, można je zbyć, wynająć, podlega ono dziedziczeniu czy też egzekucji. W przypadku lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość mamy do czynienia z prawem własności, a zasadnicza różnica prze-

---

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm., dalej: k.c.).

jawia się w tym, że z własnością wymienionego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Pojęcie nieruchomości wspólnej zostało zdefiniowane w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali<sup>6</sup>. Według powołanego przepisu nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Katalog elementów, które obejmuje to pojęcie, jest obszerny, zaliczają się do niego w szczególności: grunt, na którym znajduje się budynek, ściany zewnętrzne, ściany nośne, fundamenty, klatka schodowa.

Kolejna różnica widoczna jest na gruncie prawa podatkowego – w przypadku lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość to jego właściciel zobowiązany jest do opłacenia podatku od nieruchomości, w przypadku natomiast spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obowiązek zapłaty tej daniny ciąży na spółdzielni mieszkaniowej. Dla potrzeb przedmiotowej analizy istotne jest to, że dla osoby dysponującej przeciętną świadomością prawną wskazane różnice nie mają charakteru zasadniczego. Wobec tego, czym uzasadnić okoliczność, że cudzoziemiec, który nabędzie lokal stanowiący odrębną nieruchomość, może bez dodatkowych obostrzeń nabyć również garaż będący odrębną nieruchomością, a cudzoziemiec, który nabędzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, już takiego garażu bez zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych zasadniczo nie nabędzie. Rozróżnienie to wynika z literalnej treści ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jednakże wydaje się, że nie ma ono uzasadnienia aksjologicznego.

---

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

### 3. Nabywanie przez cudzoziemca samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu – reglamentacja prawna

Nabywanie przez cudzoziemców nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej jest co do zasady dozwolone, ale obwarowane ograniczeniami. Rozważania w tym przedmiocie muszą zostać poprzedzone ustaleniem zakresu podmiotów, którym przysługuje status cudzoziemca, oraz ustaleniem definicji nabycia. W tym zakresie z pomocą przychodzi ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, która zawiera definicje legalne tych pojęć. W art. 1 ust. 2 powołanego aktu wskazano, że cudzoziemcem 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.

Przez pojęcie nabycia według ustawy rozumie się natomiast nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego na podstawie każdego zdarzenia prawnego<sup>7</sup>.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców powstała w okresie międzywojennym. W doktrynie tamtego czasu wskazywano, że ograniczenia w obrocie nieruchomościami wynikają z wartości, jakie posiada ziemia zarówno dla narodu, jak i dla państwa<sup>8</sup>. Podkreślano także, że uzasadnieniem restrykcji jest w szczególności dążenie, aby własność nieruchomości nie tra-

---

<sup>7</sup> Art. 1 ust. 4 u.n.n.c.

<sup>8</sup> Zob. J. Górski, *O zmianę przepisów o obrocie nieruchomościami*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1934, z. 1, s. 30–38, A. Pohrille, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami*, „Ruch Prawniczy i Ekonomiczny” 1922, z. 2, s. 252–254.

fiła do osób niepożądanych. O zakwalifikowaniu podmiotu do powyższego grona miał decydować wzgląd na interes państwowy<sup>9</sup>. Uzasadnieniem wprowadzenia i funkcjonowania ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców są w dużej mierze uwarunkowania historyczne, społeczne i ekonomiczne<sup>10</sup>.

Wspomniana ustawa pozwala państwu w szczególności określić warunki, na jakich nabycie nieruchomości przez cudzoziemców jest dopuszczalne, wprowadzić w tym zakresie ograniczenia podmiotowe i przedmiotowe oraz z tych ograniczeń zwolnić. Przedmiotowe opracowanie koncentruje się wokół zagadnienia nabycia przez cudzoziemców samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, co podyktowane jest okolicznością, że regulacje ustawy w tym zakresie w sposób istotny, a nieuzasadniony różnicują sytuację cudzoziemców. Jak już wspomniano, kryterium różnicującym jest to, czy cudzoziemcy nabyli mieszkanie będące spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, czy też mające formę prawną nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 u.n.n.c. nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zasadniczo wymaga uprzedniego zezwolenia wydawanego przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Wyjątki od konieczności uzyskania zezwolenia zostały enumeratywnie wskazane w wymienionej ustawie, a sama ustawa, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, podlega ścisłej wykładni<sup>11</sup>. Jak trafnie wskazano w doktrynie: „w art. 8 ust. 1 u.n.n.c. wprowadzono ustawowe zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Zwolnienia te mają charakter podmiotowy i przedmiotowy. Od strony podmiotowej ustawa dzieli cudzoziemców na obywateli lub przedsiębiorców państw członkowskich Unii Europejskiej tzw. Europejskiego Obszaru

---

<sup>9</sup> Zob. J. Górski, *O zmianę przepisów*, s. 30–38.

<sup>10</sup> Zob. M. Poniatowicz, *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce w kontekście akcesji do UE*, w: *Współpraca transgraniczna Polski z krajami bałtyckimi, Białorusią i Rosją – obwód kaliningradzki w warunkach integracji z Unią Europejską*, red. W. Bienkowski, J. Grabowiecki, H. Wnorowski, Białystok 2003, s. 441–457.

<sup>11</sup> Zob. uchwała SN z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 80/15, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna” 2016, nr 12, poz. 141.

Gospodarczego albo Konfederacji Szwajcarskiej oraz obywateli i przedsiębiorców spoza tego obszaru. Cudzoziemcy zaliczeni do pierwszej grupy są ustawowo zwolnieni z obowiązku uzyskiwania zezwolenia na nabycie nieruchomości czy użytkowania wieczystego. Natomiast cudzoziemcy z drugiej grupy do takiego nabycia muszą posiadać zezwolenie<sup>12</sup>.

Jedno z odstępstw od konieczności uzyskania zezwolenia dotyczy nabycia samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości bądź samodzielnego lokalu mieszkalnego (art. 8 ust. 1 pkt 1a u.n.n.c.). Z przepisu tego wynika w szczególności, że cudzoziemiec może bez uprzedniej zgody ministra nabyć garaż, jeżeli jest to związane z jego celami mieszkaniowymi, a on sam jest już właścicielem nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego. Powyższe oznacza, że warunkiem nabycia garażu jest posiadanie prawa własności nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego. W praktyce najczęstszą sytuacją, do której odnosi się wskazany przepis, jest zakup przez cudzoziemca lokalu mieszkalnego i jednocześnie zakup nieruchomości stanowiącej garaż. Jak podnosi się w doktrynie, lokal garażowy powinien stanowić dodatek do już posiadanej nieruchomości<sup>13</sup>. Jeżeli cudzoziemiec nabędzie mieszkanie mające formę odrębnej nieruchomości, to nie ma przeszkód prawnych, aby bez dodatkowych ograniczeń nabył również garaż stanowiący odrębną nieruchomość. Jeżeli natomiast dokona nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to zasadniczo do nabycia garażu będącego odrębną nieruchomością potrzebne będzie zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Dzieje się tak dlatego, że przewidziane w art. 8 ust. 1 pkt 1a u.n.n.c. zwolnienie od konieczności uzyskiwania zgody dotyczy właścicieli nieruchomości (samodzielny lokal mieszkalny wskazany w powołanym prze-

---

<sup>12</sup> H. Ciepła, *Zwolnienie z obowiązku uzyskania zezwolenia*, w: H. Ciepła, S. Brzeszczyńska, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Warszawa 2018, s. 131.

<sup>13</sup> I. Wereśniak-Masri, *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Komentarz*, Warszawa 2021, s. 123 i n.

pisie również stanowi nieruchomości). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest z kolei ograniczonym prawem rzeczowym. Jego istota polega na tym, że właścicielem lokalu jest spółdzielnia mieszkaniowa, a nabywca tego lokalu jest jedynie uprawniony do korzystania z niego.

Artykuł 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przewiduje sankcję nieważności w przypadku nabycia nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy. Okoliczność, że wadliwa transakcja zostanie uznana za nieważną, jest wysoce prawdopodobna. W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 6 ust. 2 u.n.n.c. 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. Przepis ten jest skorelowany z art. 8a ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy, który nakłada na notariuszy obowiązek przesłania ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni, wypisu aktu notarialnego oraz kopii umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi, na mocy których cudzoziemiec nabył nieruchomość położoną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub nabył bądź objął udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Minister dokonuje analizy nadesłanych aktów i w razie stwierdzenia nieprawidłowości nabycia nieruchomości przez cudzoziemca występuje z pozwem do sądu o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca. Nadto należy zwrócić uwagę również na treść art. 92 § 4 prawa o notariacie<sup>14</sup>, zgodnie z którym, jeżeli akt notarialny zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa, które może być ujawnione w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej

---

<sup>14</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 1799).



nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia, składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Powyższe oznacza, że akt notarialny, na podstawie którego cudzoziemiec nabył nieruchomość, podlega także kontroli sądu rejonowego prowadzącego księgę wieczyste.

Wykładnia ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dokonywana przez judykaturę jest wykładnią ścisłą<sup>15</sup>, co jest zgodne ze stanowiskiem prezentowanym w tym zakresie przez Sąd Najwyższy<sup>16</sup>. W doktrynie pojawił się głos, że stanowisko takie jest zbyt restrykcyjne i może prowadzić do pokrzywdzenia cudzoziemców<sup>17</sup>, jednakże wzgląd na zapewnienie pewności obrotu wymaga, aby pierwszeństwo w wykładni ustawy miała wykładnia ustawowa<sup>18</sup>.

#### 4. Nabycie przez cudzoziemca samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu w świetle konstytucyjnej zasady równości

Artykuł 32 Konstytucji<sup>19</sup> wyraża zasadę równości. Zgodnie z powołanym przepisem wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym

---

<sup>15</sup> Zob. B. Kordasiewicz, *Zasadność koncepcji zakresu ochrony interesu publicznego przyjętej w orzecznictwie SN*, w: *Ius et Ratio. Księga jubileuszowa dedykowana Profesor Elżbiecie Skowrońskiej-Bocian*, red. W. Borysiak, A. Gołaszewska, M. Olechowski, J. Wierciński, Warszawa 2022, s. 223–225.

<sup>16</sup> Zob. uchwała SN z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 80/15, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna” 2016, nr 12, poz. 141.

<sup>17</sup> Zob. B. Kordasiewicz, *Zasadność koncepcji*, s. 239–240.

<sup>18</sup> Zob. A. Szymański, *Część VII. Ograniczenia w obrocie nieruchomościami, § 4. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców*, w: *Notariat. Czynności notarialne*, red. A.J. Szereda, Warszawa 2021.

<sup>19</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.).

lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny. Zasada ta odnosi się zarówno do obywateli polskich, jak i do cudzoziemców<sup>20</sup>. W literaturze wskazuje się, „że konstytucyjna formuła mówi o równości wobec prawa, rozumie się ją jako równość w prawie. Oznacza ona w szczególności obowiązek prawodawcy takiego tworzenia norm prawnych, aby podmioty uznane za podobne były poddane podobnym sytuacjom prawnym”<sup>21</sup>. W tym miejscu głos należy oddać Trybunałowi Konstytucyjnemu, który wielokrotnie wskazywał, że „wszelkie odstępstwa od nakazu równego traktowania podmiotów podobnych muszą zawsze znajdować podstawę w odpowiednio przekonywających kryteriach. Kryteria te muszą mieć:

– po pierwsze, charakter relewantny, a więc pozostawać w bezpośrednim związku z celem i zasadniczą treścią przepisów, w których zawarta jest kontrolowana norma, oraz służyć realizacji tego celu i treści, czyli wprowadzane zróżnicowania muszą mieć charakter racjonalnie uzasadniony. Nie wolno ich dokonywać według dowolnie ustalonego kryterium [...].

- po drugie, kryteria te muszą mieć charakter proporcjonalny, a więc waga interesu, któremu ma służyć różnicowanie sytuacji adresatów normy, musi pozostawać w odpowiedniej proporcji do wagi interesów, które zostaną naruszone w wyniku nierównego potraktowania podmiotów podobnych.
- po trzecie, kryteria te muszą pozostawać w jakimś związku z innymi wartościami, zasadami czy normami konstytucyjnymi, uzasadniającymi odmienne traktowanie podmiotów podobnych”<sup>22</sup>.

Przenosząc wykładnię art. 32 Konstytucji i powyżej zaprezentowane stanowisko Trybunału Konstytucyjnego na poruszoną w przedmiotowym opracowaniu kwestię nabycia przez cudzoziem-

---

<sup>20</sup> L. Garlicki, M. Zubik, w: M. Derlatka, K. Działocha, S. Jarosz-Żukowska, A. Łukaszczyk, P. Sarnecki, W. Sokolewicz, J. Trzeciński, M. Wiącek, K. Wojtyczek, L. Garlicki, M. Zubik, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, t. 2, wyd. 2, Warszawa 2016, s. 101 i n.

<sup>21</sup> K. Complak, w: *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, red. M. Haczkowska, Warszawa 2014, art. 32 [EPUB].

<sup>22</sup> Wyrok TK z dnia 16 grudnia 1997 r., K 8/97, „Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego” 1997, nr 5–6, poz. 70.

ca samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, można wysnuć wniosek, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w sposób nieuzasadniony różnicuje sytuację cudzoziemców, którzy zamierzają kupić garaż stanowiący odrębną nieruchomość. Trudno znaleźć argumentację przemawiającą za dopuszczeniem sytuacji, w której cudzoziemiec będący właścicielem mieszkania stanowiącego nieruchomość może zakupić garaż bez obowiązku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, a cudzoziemiec, który posiada prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, już z takiego przywileju skorzystać nie może. Dolegliwość prawna w przypadku sankcji nieważności zakupu garażu bez uprzedniej zgody ministra jest istotna i znacząca. Wszystkie te czynniki przemawiają za przyjęciem, że opisane różnicowanie sytuacji prawnej cudzoziemców narusza zasadę równości.

Z przedstawionych rozważań wynika zasadność nowelizacji przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zmiana powinna dotyczyć zrównania sytuacji prawnej cudzoziemca nabywającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z sytuacją prawną cudzoziemca nabywającego samodzielny lokal mieszkalny poprzez umożliwienie pierwszemu z wymienionych podmiotów nabycia lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym bez konieczności uzyskania zezwolenia ministra. Wskazane rozwiązanie przeciwdziałałoby nierównemu traktowaniu stron i wpisywałoby się w konstytucyjną zasadę równości.

## **STRESZCZENIE**

### **Nabywanie przez cudzoziemca samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym – wybrane zagadnienia**

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców określa warunki, jakie muszą zostać spełnione, aby cudzoziemiec mógł w Polsce kupić nieruchomość. W powyższym artykule zaprezentowane zostały wybrane zagadnienia dotyczące nabywania przez cudzoziemców garaży.

**Słowa kluczowe:** cudzoziemcy; nabycie garażu; ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców; zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji

## SUMMARY

### The purchase of a garage by a foreigner in Poland – selected issues

The Act on the Acquisition of Real Estate by Foreign Nationals defines the conditions under which a foreigner can purchase real estate in Poland. The article presents selected issues of buying garages by foreigners.

**Keywords:** foreigners; buying a garage; the Act on the Acquisition of Real Estate by Foreign Nationals; a permit from the Minister of the Interior and Administration

## BIBLIOGRAFIA

- Ciepła H., Brzeszczyńska S., *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Warszawa 2018.
- Derlatka M., Działocho K., Jarosz-Żukowska S., Łukaszczyk A., Sarnacki P., Sokolewicz W., Trzeciński J., Wiącek M., Wojtyczek K., Garlicki L., Zubik M., *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, t. 2, wyd. 2, Warszawa 2016.
- Górski J., *O zmianę przepisów o obrocie nieruchomościami*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1934, z. 1.
- Haczkowska M. (red.), *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Kordasiewicz B., *Zasadność koncepcji zakresu ochrony interesu publicznego przyjętej w orzecznictwie SN*, w: *Ius et Ratio. Księga jubileuszowa dedykowana Profesor Elżbiecie Skowrońskiej-Bocian*, red. W. Borysiak, A. Gołaszewska, M. Olechowski, J. Wierciński, Warszawa 2022.
- Pohrille A., *Ograniczenia obrotu nieruchomościami*, „Ruch Prawniczy i Ekonomiczny 2” 1922, z. 2.

Poniatowicz M., *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce w kontekście akcesji do UE*, w: *Współpraca transgraniczna Polski z krajami bałtyckimi, Białorusią i Rosją – obwód kaliningradzki w warunkach integracji z Unią Europejską*, red. W. Bieńkowski, J. Grabowiecki, H. Wnorowski, Białystok 2003.

Szereda A.J. (red.), *Notariat. Czynności notarialne*, Warszawa 2021.

Wereśniak-Masri I., *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Komentarz*, Warszawa 2021.

