

Ewelina Wyraz

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Austrii

Problemy Prawa Prywatnego Międzynarodowego 13, 87-115

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Ewelina Wyraz*

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Austrii

Abstract: Real estate transactions involving foreigners not only plays a very important role in business, but also pose a significant social issue. Restrictions on the acquisition of real estate by foreigners are introduced primarily to achieve multiple policy goals occurring on territory of the state. Very often happens that the nature and extent of the imposed restrictions, and even economic power of the country, the degree of development and effective political system does not have a direct relationship with restrictions and, consequently, the measures may be too restrictive and inappropriate for their individual situation. The article is dedicated to the acquisition of real estate by foreigners in the Republic of Austria. Regulations which exist on the territory of that state contains a wide range of interesting solutions from the point of view of the process of acquisition of real estate by a foreigner, which can be particularly useful from the perspective of work on the new polish law devoted to the acquisition of real estate by foreigners. The article issues also includes matters concerning the personal scope of restrictions on acquisition of real estate by foreigners which are stemmed from the definition of a foreigner. It also raised issues related to public constraints, which assumes in the form of obtaining the authorization for the acquisition of real estate and limitations for use of the property that is for example agricultural land and forest homes or holiday homes. Moreover, based on the analysis of particular acts assesses the exemptions from obligation to obtain authorization for the acquisition of real estate by a foreigner.

Keywords: real estate, foreigners, ownership, permission, acquisition

1. Wprowadzenie

Obrót nieruchomościami z udziałem cudzoziemców odgrywa nie tylko bardzo ważną rolę w obrocie gospodarczym, ale także stanowi istotną

* Mgr, Uniwersytet Śląski w Katowicach.

kwestię społeczną. Szeroko pojęta reglamentacja obrotu nieruchomościami należy bowiem do klasycznych instrumentów zarówno polityki ekonomicznej, jak i społecznej państwa. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wprowadzane są przede wszystkim dla osiągnięcia różnorodnych celów politycznych danego państwa.

Obowiązujące na obszarze Republiki Austrii regulacje zawierają szeroki wachlarz interesujących rozwiązań z punktu widzenia samej procedury nabycia nieruchomości przez cudzoziemca, które to rozwiązania mogą być szczególnie użyteczne w kontekście prac nad nową polską ustawą poświęconą nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Austriacka regulacja odnosząca się do nabywania nieruchomości przez cudzoziemców jest zróżnicowana zarówno pod względem podmiotowym, jak i przedmiotowym. W ramach dziewięciu austriackich krajów związkowych podstawowe znaczenie mają przepisy tworzące grupę tzw. *Grundverkehrsgesetzes*, tj.: ustawa kraju związkowego Wiedeń z dnia 3 marca 1998 r.¹, ustawa kraju związkowego Dolnej Austrii z dnia 26 września 2006 r.², ustawa kraju związkowego Górnej Austrii z dnia 7 czerwca 1994 r.³, ustawa kraju związkowego Salzburg z dnia 12 grudnia 2001 r.⁴, ustawa kraju związkowego Styrii z dnia 28 września 1993 r.⁵, ustawa kraju związkowego Vorarlberg z dnia 20 sierpnia 2004 r.⁶, ustawa kraju związkowego Tyrol z dnia 3 czerwca 1996 r.⁷, ustawa kraju związkowego Karyntii z dnia 18 grudnia 2003 r.⁸ oraz ustawa kraju związkowego Burgenland z dnia 1 lutego 2007 r.⁹

Pod względem konstrukcyjnym każda z wymienionych ustaw ma specyficzny kształt. Ich treść podzielono bowiem na trzy części, w których oddzielnie zamieszczono postanowienia odnoszące się do odmiennych rodzajów obrotu nieruchomościami położonymi na terytorium Austrii. Jedyną ustawą, która podobnie jak polska ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dotyczy nabywania nieruchomości przez cudzoziemców *sensu stricto*, jest ustawa kraju związkowego Wiedeń. Tylko ona reguluje wyłącznie obrót nieruchomościami z udziałem cudzoziemców. Pozostałe ustawy, oprócz postanowień dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, zawierają rów-

¹ Wiener Ausländergrunderwerbgesetz. LBGl 1998/11.

² NÖ Grundverkehrsgesetz 2007. LBGl 88/06.

³ Landesgesetz vom 7. Juli 1994 über den Verkehr mit Grundstücken. LBGl 88/94.

⁴ Gesetz zur Regelung des Grundverkehrs. Blg LT 12. GP: RV 81.

⁵ Landesgesetzblatt für die Steiermark, 27 Stück, 263.

⁶ Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz. LBGl 42/2004.

⁷ Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol. LBGl 61/1996.

⁸ Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken. LBGl 9/2004.

⁹ Gesetz über die Regelung des Grundverkehrs im Burgenland. LBGl 25/2007.

niez postanowienia odnoszące się do *zielonego obrotu nieruchomościami*, obejmującego wyłącznie obrót nieruchomościami o przeznaczeniu rolnym lub leśnym, oraz *szarego obrotu nieruchomościami*, który dotyczy niezabudowanych nieruchomości gruntowych¹⁰. Jak podkreślają Hannes Pachler i Reinhard Uhl, obecnie wyróżnia się jeszcze jeden rodzaj obrotu nieruchomościami, mianowicie tzw. *niebieski obrót nieruchomościami*¹¹. Dotyczy on zasobów wodnych traktowanych jako samodzielny, niezależny od gruntu, przedmiot własności. Co prawda na ogół zasoby takie stanowią własność publiczną, ale w pewnych sytuacjach stanowią własność prywatną. Austriackie prawo wodne z 1959 r.¹² zawiera w § 3 definicję prywatnych zasobów wodnych. Za prywatne zasoby wodne mogą zostać uznane przede wszystkim te zasoby, co do których inne osoby lub podmioty nie mają żadnych roszczeń czy praw, a w szczególności: wody gruntowe oraz bijące źródła na powierzchni nieruchomości, zbiorniki będące efektem opadów atmosferycznych, wody znajdujące się w studniach, kanałach zbierane dla celów użytkowych, a także jeziora, przez które przepływają, bądź które zasilają wody płynące będące własnością publiczną. Co prawda żadna z przywołanych na wstępie ustaw nie zawiera regulacji odnoszących się bezpośrednio do nieruchomości, na których znajdują się takie zasoby wodne, jednakże przepisy te znajdują zastosowanie w przypadku, gdy zasoby wodne znajdują się na nieruchomościach gruntowych, które są bądź zostaną zakwalifikowane jako rolne lub leśne, bądź w przypadku, gdy cudzoziemiec miałby zamiar nabyć prawo własności takiej nieruchomości. Jedynym krajem związkowym, który zamierzał wprowadzić odrębne postanowienia dotyczące tego rodzaju nieruchomości była Górna Austria. Planowana nowelizacja miała związek ze zwiększonym zainteresowaniem gruntami położonymi w pobliżu Mondsee. Nie doszła ona jednak do skutku.

¹⁰ Zob. w szczególności H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht für die Praxis*. Wien 2011, s. 11; zwraca na to uwagę także H.F. Kinz: *Immobilienwerb/Länderbericht Österreich*. In: *Immobilienwerb unter besonderer Berücksichtigung des Erwerbs durch Ausländer*. Hrsg. P. Zimmermann. Zürich 2010, s. 25 i nast.

¹¹ H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 18.

¹² Wasserrechtsgesetz 1959. Bundesgesetzblatt 14/2011.

2. Zakres podmiotowy ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

2.1. Wpływ przepisów prawa wspólnotowego na ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Kluczowe znaczenie dla określenia zakresu podmiotowego ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w Austrii mają przede wszystkim przepisy prawa wspólnotowego oraz postanowienia umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym¹³. Uzyskanie członkostwa w Unii Europejskiej przyniosło bowiem z sobą konieczność realizacji podstawowych swobód przyznawanych przez prawo wspólnotowe¹⁴. Dlatego też podstawowe znaczenie dla obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej ma nabywanie nieruchomości na zasadzie równego traktowania¹⁵. Wynika z niej zakaz wszelkiej, zarówno bezpośredniej, jak i ukrytej, dyskryminacji ze względu na przynależność państwową¹⁶. Z zasady równego traktowania zostały wyprowadzone cztery podstawowe swobody traktatowe: przepływu towarów, przepływu pracowników, zakładania przedsiębiorstw i świadczenia usług oraz przepływu kapitału. Swoboda obrotu nieruchomościami, co prawda, nie wynika *expressis verbis* ze wskazanych swobód, pozostaje jednak w zgodności z ogólnymi ich kierunkami, dlatego też tak ważne jest, aby krajowe regulacje dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców uwzględniały te założenia¹⁷. Państwom niebędącym członkami Unii Europejskiej korzystanie ze swobód wynikających z zasady równego traktowania umożliwia

¹³ Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym z dnia 2 maja 1992 r. Dz.Urz. UE L 1994 1/3.

¹⁴ *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w świetle przepisów prawa wspólnotowego*. „Journal of Modern Science” [Józefów] 2010, T. 1/7, s. 137.

¹⁵ M.A. Paulińska: *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej*. „Radca Prawny” 2009, nr 4, s. 39.

¹⁶ F. Hartwich: *Aspekty wspólnotowe nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce*. „Nieruchomości: Prawo, Podatki, Praktyka” 2009, nr 8, dostępny w Internecie: <http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=martykuly&cid=14&iid=1501>.

¹⁷ Niejednoznaczna kwalifikacja prawna obrotu nieruchomościami prowadzi bowiem do „niebezpieczeństwa obchodzenia prawa przez państwa członkowskie przez wykorzystanie go do celu uzyskania szerszych uprawnień, które w rzeczywistości ograniczają prawa przysługujące innym obywatelom Unii”. *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców...*, s. 137.

umowa o Europejskim Obszarze Gospodarczym¹⁸. Wprowadzenie ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w odniesieniu do obywateli i osób prawnych państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw stron umowy o EOG prowadzi zatem do sprzeczności z przepisami prawa wspólnotowego¹⁹. Z tego też względu w Austrii ograniczeń w nabywaniu nieruchomości nie stosuje się do obywateli i osób prawnych państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw stron umowy o EOG. W przypadku regulacji austriackich rozwiązanie to znajduje swoje odzwierciedlenie w postaci swoistego „zrównania” (*Gleichbehandlung mit Inländer*) obywateli i osób prawnych państw członkowskich Unii Europejskiej, a także państw stron umowy o EOG z obywatelami austriackimi²⁰. Dla obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości decydujące znaczenie ma zatem to, czy dany podmiot zostanie zakwalifikowany jako tzw. *Drittausländer*²¹. Każdy z austriackich krajów związkowych, w ramach swojego terytorium, posługuje się odmienną definicją pojęcia „cudzoziemiec”, a co za tym idzie — odmiennymi kryteriami pozwalającymi na ustalenie, czy w danym przypadku wymagane jest uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, czy też nie; są to tzw. *Drittausländerkriterien*. Z uwagi na wspomnianą różnorodność definicji pojęcia „cudzoziemiec” dalsze rozważania nad zakresem podmiotowym

¹⁸ Obecnie stronami umowy o EOG są wszystkie państwa członkowskie Unii Europejskiej oraz trzy kraje należące do Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu: Islandia, Norwegia i Lichtenstein. Szwajcaria nie jest państwem-stroną umowy o EOG w wyniku odrzucenia takiego postulatu w referendum, które odbyło się w 1992 r. Zob. I. Wereśniak-Masri: *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Komentarz*. Warszawa 2014, s. 126.

¹⁹ Należy jednakże podkreślić, że swobody traktatowe nie mają charakteru absolutnego i w pewnych, ściśle określonych przypadkach mogą być ograniczane. W związku z tym do niezastosowania przepisów krajowych dojdzie jedynie wtedy, gdy dane ograniczenie będzie mogło być uznane za niedopuszczalne. Zob. szerzej F. Hartwich: *Aspekty wspólnotowe...*

²⁰ Na przykład zgodnie z § 3 ustawy kraju związkowego Vorarlberg, nie stosuje się regulacji dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w odniesieniu do osób korzystających ze swobody przepływu pracowników, osób i spółek korzystających ze swobody prowadzenia działalności gospodarczej, osób i spółek korzystających ze swobody świadczenia usług, osób korzystających z prawa pobytu oraz w odniesieniu do osób i spółek korzystających ze swobody przepływu kapitału, o ile mają miejsce zamieszkania bądź siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej, bądź państwie-stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym. Postanowienia tej samej treści można również znaleźć: w § 10 ustawy kraju związkowego Salzburg, § 15 ustawy kraju związkowego Dolna Austria czy § 3 ustawy kraju związkowego Tyrol.

²¹ J. Fischer, M. Lukas: *Oberösterreich*. In: *Grundverkehrsgesetze mit umfassenden Kommentar und höchstgerichtlicher Judikatur*, Fischer, Günther, Jordan. Bd. 2, s. O 50 oraz Oö. *Grundverkehrsgesetz 1994, Texte, Materialien, Judikatur*. 2 Aufl., s. 44 i nast.

ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w Austrii stanowią swoistą kompilację poszczególnych regulacji.

2.2. Podmioty, w stosunku do których stosuje się ograniczenia w nabywaniu nieruchomości

Można wyodrębnić cztery rodzaje podmiotów objętych ograniczeniami w nabywaniu nieruchomości.

Do pierwszej grupy podmiotów zaliczamy osoby fizyczne, które nie posiadają obywatelstwa austriackiego. Dla określenia statusu cudzoziemca będącego osobą fizyczną nie ma prawnego znaczenia jego domicyl, który może znajdować się zarówno na terytorium Austrii, jak i poza jej granicami. W tym zakresie regulacje austriackie pokrywają się z polską ustawą, która również w odniesieniu do osób fizycznych oparła się na kryterium negatywnym i uzależniła przyznanie statusu cudzoziemca od braku polskiego obywatelstwa. Należy jednakże zwrócić uwagę, że w przypadku austriackich ustaw za cudzoziemców nie uważa się np. osób, które dokonują swobodnego wyboru miejsca zamieszkania bądź pobytu jako pracownicy, korzystają ze swobody prowadzenia działalności gospodarczej czy swobody świadczenia usług, o ile prawa te wynikają z prawa Unii Europejskiej lub praw państw należących do obszaru EOG²². Takie rozwiązanie wynika np.: z § 10 ust. 1 ustawy kraju związkowego Salzburg, § 7 ust. 1 ustawy Karyntii czy § 3 ust. 1 ustawy kraju związkowego Vorarlberg. Przyjęcie koncepcji uzależniającej uzyskanie przez osobę fizyczną statusu cudzoziemca od posiadania obywatelstwa danego państwa należy uznać za słuszne. Wydaje się, że uzależnienie statusu cudzoziemca np. od domicylu jest zbyt daleko idące i w praktyce może wywoływać wiele trudności interpretacyjnych.

Kolejna grupa podmiotów obejmuje swoim zakresem przede wszystkim osoby prawne oraz posiadające zdolność prawną spółki osobowe, które mają swoją statutową siedzibę za granicą²³, posiadające zdolność prawną związki osobowe, których statutowa siedziba lub siedziba głównego zarządu takiego związku znajduje się za granicą, oraz tzw. *Erwerbgesellschaften*. *Erwerbgesellschaft* to specyficzny rodzaj spółki występujący w Austrii, której podstawowym celem jest nabywanie własności nieruchomości dla określonej wspólnoty. Począwszy jednak od dnia 1 stycznia 2007 r. mogą one powstawać wyłącznie jako spółki komandytowe oraz

²² Ibidem, s. 91.

²³ Ibidem, s. 65. Podmioty takie zostały wyodrębnione w ustawie kraju związkowego Wiedeń.

jako tzw. *offene Erwerbgesellschaften*²⁴. W przypadku działania jako spółka komandytowa za zobowiązania spółki względem wierzycieli co najmniej jeden wspólnik odpowiada bez ograniczenia, a odpowiedzialność co najmniej jednego wspólnika jest ograniczona, natomiast gdy spółka prowadzona jest w drugiej formie, wszyscy wspólnicy ponoszą nieograniczoną, osobistą oraz bezpośrednią odpowiedzialność za jej zobowiązania²⁵.

U podstaw wyodrębnienia tej grupy leży teoria siedziby osoby prawnej. W tej mierze regulacje austriackie pokrywają się z polską ustawą z 1920 r., która również odwołuje się do teorii siedziby osoby prawnej, a nie do teorii jej powstania. Do tej grupy podmiotów zaliczyć należy także osoby prawne, handlowe spółki osobowe oraz inne posiadające zdolność prawną związki osobowe, mające swoją siedzibę na terytorium Austrii, w których cudzoziemiec bądź cudzoziemcy dysponują więcej niż połową akcji, bądź udziałów lub też więcej niż połowa z nich wchodzi w skład organu zarządzającego danym podmiotem²⁶. Żadna z ustaw austriackich nie zawiera w swej treści odrębnej definicji „pozycji dominującej” lub „kontrolni”. W większości przypadków dana jednostka organizacyjna zostanie uznana za kontrolowaną przez cudzoziemca lub cudzoziemców, gdy będzie on dysponował więcej niż połową udziałów w spółce. Podkreśla się jednak, że aby taka kontrolowana osoba prawna bądź spółka osobowa uzyskała status cudzoziemca, udziały w tych jednostkach organizacyjnych muszą należeć do osób fizycznych nieposiadających obywatelstwa austriackiego lub też do osób prawnych czy spółek osobowych mających swoją siedzibę za granicą, a więc do podmiotów, którym został już przyznany status cudzoziemca w rozumieniu poszczególnych regulacji. Z tą samą sytuacją mamy do czynienia w przypadku, gdy podmioty te uczestniczą w organach zarządzających daną osobą prawną, spółką czy posiadającym zdolność prawną związkiem osobowym²⁷.

Prezentowana grupa podmiotów co do zasady pokrywa się z podmiotami wyróżnionymi w polskiej ustawie. Jednakże kryteria leżące u podstaw ich wyodrębnienia są niejasne i wywołują wiele problemów w praktyce. Mimo zawartej w ustawie definicji spółki handlowej kontrolowanej, nie ma jasnych i precyzyjnych wskazówek pozwalających na określenie sytuacji umożliwiających uznanie innych niż spółki osób prawnych za kontrolowane. Niejednokrotnie struktura takich podmiotów może bowiem odbiegać od konstrukcji spółek.

²⁴ Szerzej na temat spółek typu *Erwerbgesellschaft* zob. P. Berger, D. Konietzka: *Die Erwerbgesellschaft: neue Ungleichheiten und Unsicherheiten*. Leske + Budrich 2001.

²⁵ Zob. *Eingetragene Erwerbgesellschaften*. Rechtsinfo, Wien 2006, s. 5 i nast.

²⁶ H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 126.

²⁷ Por. *ibidem*, s. 65—172.

Do trzeciej grupy podmiotów zaliczamy szeroko pojęte stowarzyszenia. Jedynymi krajami związkowymi, które nie przyznają statusu cudzoziemca stowarzyszeniom, są Burgenland oraz Voralberg. W przypadku pozostałych krajów związkowych podstawową przesłanką, od spełnienia której uzależnione jest przyznanie statusu cudzoziemca stowarzyszeniom, jest posiadanie siedziby stowarzyszenia na terytorium Austrii. Takie rozwiązanie wynika między innymi: z § 2 pkt 4 ustawy kraju związkowego Wiedeń, § 2 ust. 4 pkt 4 ustawy Górnej Austrii czy § 2 ust. 7 lit. e ustawy Tyrolu. Różnice między poszczególnymi regulacjami dotyczą sposobu określenia udziału cudzoziemców lub cudzoziemca w takim stowarzyszeniu. Na przykład zgodnie z § 3 ust. 6 lit. d ustawy Dolnej Austrii, za cudzoziemców uznaje się stowarzyszenia, w których cudzoziemcy stanowią większość członków. Przy czym na przykład zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5 ustawy Styrii czy § 2 ust. 4 pkt 4 ustawy Górnej Austrii, stowarzyszenia otrzymają status cudzoziemca, jeżeli mniej niż połowę zwyczajnych i uprawnionych do głosowania członków takiego stowarzyszenia oraz jego organów stanowią obywatele austriaccy bądź zrównani z nimi w swych prawach obywatele państw UE lub państw stron umowy o EOG. Udział cudzoziemców w stowarzyszeniu odmiennie określają również § 6 lit. d ustawy kraju związkowego Karyntii oraz § 9 ust. 1 lit. d ustawy kraju związkowego Salzburg. Zgodnie z tymi przepisami, stowarzyszenie ma status cudzoziemca w przypadku, gdy jego członkami są wyłącznie lub w ogromnej większości cudzoziemcy mający prawo głosowania lub niemający tego uprawnienia.

Ostatnią grupę podmiotów tworzą fundacje, fundusze oraz w niektórych krajach związkowych także „podobne do fundacji oraz funduszy osoby prawne” (*ähnliche juristische Personen*)²⁸. Jedynym krajem związkowym, który nie przyznaje tym podmiotom statusu cudzoziemca, jest kraj związkowy Wiedeń. Podobnie jak w przypadku poprzedniej grupy, decydujące znaczenie ma posiadanie przez określony podmiot siedziby na terytorium Austrii. Pozostałe przesłanki, jakie muszą zostać spełnione, dotyczą np. tego, aby majątek danej fundacji czy funduszu co najmniej w połowie pochodził od cudzoziemców. Takie rozwiązanie wynika np. z § 2 ust. 7 pkt 4 ustawy Burgenland czy § 2 ust. 7 lit. d ustawy Tyrolu. Wymaga się również, aby obywatele austriaccy stanowili nie więcej niż połowę członków organów zarządzających daną fundacją lub funduszem. Taka przesłanka wynika np. z § 2 ust. 4 pkt 5 ustawy Górnej Austrii. Odmiennie rozwiązanie przyjmuje § 6 lit. e ustawy Karyntii, który uzależnia przyznanie statusu cudzoziemca wymienionym podmiotom od tego, aby majątek lub zgodny ze statutem dochód fundacji, funduszu bądź po-

²⁸ Takie podmioty wyróżnia np. w § 6 lit. e ustawa kraju związkowego Karyntia.

dobnej osoby prawnej pochodził wyłącznie lub w przeważającej części od cudzoziemców wymienionych w § 6 lit. a—d ustawy kraju związkowego Karyntii.

Przedstawione grupy podmiotów objętych obowiązkiem uzyskania zezwolenia uwidaczniają mankamenty polskiej definicji pojęcia „cudzoziemiec”, która jest niezmiernie wąska i ogranicza się jedynie do wskazania jako cudzoziemców osób fizycznych, prawnych lub spółek. Natomiast np. sytuacja podmiotów mających siedzibę za granicą, które nie są ani spółkami, ani nie posiadają osobowości prawnej, a według prawa państwa siedziby mają zdolność do czynności prawnych i są zdolne do nabywania nieruchomości, nie została w ogóle uregulowana. Wydaje się, że stosowanie przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców *per analogiam* w stosunku do takich podmiotów nie zawsze jest pożądane i w określonych sytuacjach może doprowadzić do nadmiernego ryzyka transakcji, a w konsekwencji do wycofania się zagranicznych inwestorów. Wzorem austriackich regulacji polska ustawa powinna zawierać szerszy katalog podmiotów objętych zakresem działania ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a w szczególności uwzględnić różnego rodzaju fundacje czy stowarzyszenia, coraz częściej bowiem majątek tych podmiotów pochodzi właśnie od zagranicznych inwestorów.

3. Zakres przedmiotowy ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Na obecny kształt ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w Austrii duży wpływ miała linia orzecznicza Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości. Poddał on bowiem ocenie regulacje takich austriackich krajów związkowych, jak Tyrol, Salzburg czy Voralberg. Analiza przepisów poszczególnych krajów związkowych prowadzona była przede wszystkim w kontekście ich zgodności z postanowieniami traktatowymi oraz poszanowania swobody przepływu kapitału. To właśnie orzecznictwo Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości i wpływ, jaki wywarło ono na późniejszą linię orzeczniczą Austriackiego Sądu Najwyższego, przyczyniły się do zmniejszenia restrykcyjności przepisów austriackich krajów związkowych dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców²⁹.

²⁹ Największe znaczenie miały przede wszystkim sprawy: Klaus Konle przeciwko Republice Austriackiej (C-302/97), Hans Reich przeciwko Republice Austriackiej

Ograniczenia można podzielić na: ograniczenia o charakterze publicznoprawnym oraz ograniczenia związane z przeznaczeniem danej nieruchomości.

Decydujące znaczenie dla ograniczeń publicznoprawnych ma charakter prawny użytych instrumentów. Ze względu bowiem na zastosowane instrumenty skuteczne w sferze prawa cywilnego nabycie nieruchomości wymaga spełnienia przez cudzoziemca dodatkowych przesłanek, które warunkują jedynie samą możliwość nabycia nieruchomości położonej na terenie danego państwa. Instrumentem o charakterze publicznoprawnym wpływającym na ograniczenie obrotu nieruchomościami z udziałem podmiotów zagranicznych jest zezwolenie na nabycie nieruchomości wydawane przez właściwe organy. Zezwolenie stanowi środek publicznoprawnej kontroli nad cywilnoprawnym obrotem nieruchomościami. Jest to instrument administracyjnoprawny, który pociąga za sobą poważne skutki cywilnoprawne. Wpływ zezwolenia na skutki cywilnoprawne ma jednakże charakter pośredni, z tego względu, że samo uzyskanie zezwolenia nie prowadzi do powstania roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. W związku z tym wydaje się słuszne, aby zezwolenie na nabycie nieruchomości zakwalifikować do cywilnoprawnej kategorii warunków prawnych *conditiones iuris*.

Dla ograniczeń związanych z przeznaczeniem danej nieruchomości decydujące znaczenie ma nie tylko cel, w jakim dana nieruchomość jest nabywana, ale także jej rodzaj, położenie czy nawet powierzchnia. To właśnie te ograniczenia wykazują ścisły związek z polityką społeczną i ekonomiczną danego państwa. Ustawodawca bowiem decyduje, jakie nieruchomości przeznaczone są tylko i wyłącznie dla obywateli danego państwa.

Dwa wyżej wymienione rodzaje ograniczeń występują w ścisłej korelacji między sobą. Trudno jednoznacznie stwierdzić, które z nich mają bardziej znaczący charakter. Niewątpliwie ze względu na interes państwa istotniejszy charakter mają ograniczenia o charakterze publicznoprawnym, gdyż umożliwiają władzom państwowym najlepszą kontrolę cywilnoprawnego obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców. Natomiast z punktu widzenia cudzoziemca, jako strony postępowania o udzielenie mu zezwolenia na nabycie nieruchomości, spełnienie przesłanek wynikających z ograniczeń o charakterze publicznoprawnym jest dopiero punktem wyjścia skutecznego nabycia nieruchomości na terenie danego państwa. Zatem wydaje się, że dla cudzoziemca istotniejsze są ograniczenia związane z przeznaczeniem danej nieruchomości. Cudzo-

(C-515/99), Doris Salzmann przeciwko Republice Austriackiej (C-300/01) oraz sprawy Blachnitzkiego (C-149/99) i Ospelt (C-452/01).

ziemiec bowiem stanie się stroną postępowania o wydanie zezwolenia na nabycie danej nieruchomości dopiero w przypadku, gdy cechy, jakie dana nieruchomość posiada, będą wystarczające dla zaspokojenia jego potrzeb.

3.1. Ograniczenia o charakterze publicznoprawnym

Każdy z austriackich krajów związkowych wprowadził na swoim terytorium ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, przybierające postać obowiązku uzyskania zezwolenia lub zgody właściwych organów³⁰ na nabycie nieruchomości przez podmiot, któremu przysługuje status cudzoziemca. Zasada ta znajduje odzwierciedlenie np. w treści § 8 ustawy Górnej Austrii czy § 11 ustawy Salzburga.

Specjalne uregulowania dotyczą nabywania nieruchomości rolnych oraz leśnych. Zarówno bowiem w stosunku do obywateli austriackich, obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw stron umowy o EOG, jak i cudzoziemców został wprowadzony obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie takiej nieruchomości. W niektórych przypadkach zatem, oprócz uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia na nabycie nieruchomości, musi on uzyskać szczególne zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych³¹.

3.1.1. Katalog praw podlegających ograniczeniom

Każda z austriackich ustaw zawiera nie tylko enumeratywne wyliczenie praw, których nabycie wymaga uzyskania zezwolenia, ale także katalog czynności prawnych prowadzących do ich nabycia.

Obowiązkiem uzyskania zezwolenia objęto przede wszystkim nabycie prawa własności, w tym prawa współwłasności oraz praw pozwalających na wzniesienie budynku na cudzym gruncie, do których zaliczamy między innymi prawo zabudowy oraz *Superädifikat*³². Regulacje austriackie obejmują obowiązkiem uzyskania zezwolenia także sytuacje ustanowie-

³⁰ W ogromnej większości przypadków organem właściwym do wydania zezwolenia są tzw. *Bezirkgrundverkehrskommissionen* (por. np. § 26 ustawy kraju związkowego Górna Austria, § 28 ustawy kraju związkowego Salzburg, § 27 ustawy kraju związkowego Tyrol).

³¹ H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 12.

³² § 435 ABGB zawiera definicję *Superädifikat*. Pod tym pojęciem rozumiemy budowlę wzniesioną na cudzym gruncie, za zgodą jego właściciela i za odpowiednim wynagrodzeniem, bez zamiaru pozostawienia jej na danym gruncie na stałe dopóty, dopóki nie będziemy mieli do czynienia z prawem zabudowy, np. stragany czy domki ogrodowe. Zob. w szczególności J. Müller: *Wien*. In: *Grundverkehrsgesetze...*, s. W 23.

nia służebności osobistych, jak służebność mieszkania, oraz użytkowanie. Zezwolenie wymagane jest także w przypadku zawierania umów najmu czy dzierżawy oraz w związku z ustanowieniem prawa zastawu na nieruchomości, o ile zastaw nie jest ustanawiany na rzecz banku. Obowiązkiem uzyskania zezwolenia objęto również nabycie udziałów bądź zwiększenie praw udziałowych w spółkach oraz związkach osobowych w przypadku, gdy podmioty te są już właścicielami nieruchomości względnie mają roszczenie o przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości³³. Niektóre kraje związkowe obowiązkiem uzyskania zezwolenia objęły również nabycie własności części nieruchomości rolnej, a także wniesienie nieruchomości rolnej lub leśnej jako aport do spółki oraz sytuacje, w których fundator przekazuje do majątku prywatnej fundacji nieruchomość rolną lub leśną³⁴.

Ustawy austriackie, w przeciwieństwie np. do szwajcarskiej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie rozciągają obowiązku uzyskania zezwolenia w sytuacji przyznania bądź wykonywania prawa pierwokupu czy prawa odkupu.

Przytoczone rozważania uwidaczniają „ubogość” polskiej ustawy w określaniu rodzaju praw, jakie mogą zostać nabyte przez cudzoziemca. Spośród nielicznych podobieństw należy przede wszystkim wskazać na prawo własności oraz prawo współwłasności. Wydaje się jednak, że takie rozwiązanie w odniesieniu do polskiego porządku prawnego jest uzasadnione. Z założenia bowiem ochronie, a tym samym i ograniczeniom nabywania, podlegać ma wyłącznie nabycie własności nieruchomości. Ingerencja w stosunki obligacyjne czy ograniczone prawa rzeczowe byłaby nadmierna.

Nie wszystkie kraje związkowe obejmują również obowiązkiem uzyskania zezwolenia nabycie lub objęcie udziałów w spółkach będących właścicielami nieruchomości na terytorium Austrii³⁵. Obowiązek uzyskania zezwolenia obowiązuje jedynie w następujących krajach związkowych: Karyntia, Górna Austria, Salzburg, Tyrol i Voralberg. Ograniczenia dotyczą jednak tylko tzw. *Share deal*³⁶ i odnoszą się do nabywania udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością oraz w spółkach osobowych. Podstawowym wymogiem jest jednak to, aby dana spółka była właścicielem nieruchomości³⁷. W przeciwieństwie do regulacji np.

³³ Ibidem, s. 20.

³⁴ Ibidem.

³⁵ H.F. Kinz: *Immobilienwerb/Länderbericht Österreich...*, s. 40.

³⁶ W przypadku tzw. *Share deal* dochodzi do pośredniego nabycia nieruchomości w ramach sukcesji uniwersalnej.

³⁷ Co do obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, która jest właścicielem nieruchomości zob. w szczególności OGH 19.03.2010, 6 Ob. 27/10d.

szwajcarskiej nie jest więc konieczne, aby podstawowym celem danej spółki było nabywanie nieruchomości³⁸. W przypadku ustaw austriackich zagadnienia dotyczące czynności prawnych dokonywanych w stosunku do udziałów lub akcji w spółkach co do zasady pokrywają się z tymi występującymi w przypadku polskiej ustawy. W obu przypadkach, mimo że czynności te zostały objęte zakresem ustaw o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie mają one bezpośredniego związku z nabywaniem nieruchomości przez cudzoziemców. Polska ustawa z 1920 r. zagadnienia związane z nabywaniem lub objęciem udziałów bądź akcji w spółkach ściśle wiąże z pojęciem kontroli. Jak podkreśla Filip Hartwich, „wywieranie kontroli nie zmienia statusu prawnego nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest kontrolowana spółka. Przy nabywaniu pakietów większościowych udziałów lub akcji [...] nie dochodzi do nabycia w sensie prawnym, a jedynie do objęcia faktycznej kontroli nad nieruchomością”³⁹. W związku z tym, jego zdaniem, oparcie zagadnień odnoszących się do czynności prawnych dotyczących udziałów i akcji na kryterium kontroli cechuje pewna sztuczność⁴⁰. Uważam, że prezentowane przez F. Hartwicha stanowisko jest słuszne, uprawnienia podmiotów kontrolujących bowiem nie mogą zostać przeniesione na możliwość rozporządzania majątkiem spółki. Mimo że oddziałują one na procesy organizacyjne i decyzyjne spółki kontrolowanej, samo wywieranie kontroli nie prowadzi do utraty samodzielności prawnej danej spółki.

3.1.2. Przesłanki, od których zależy uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości

Określając przesłanki, jakie musi spełnić cudzoziemiec, a które są konieczne do uzyskania zezwolenia, co do zasady można wyróżnić cztery koncepcje⁴¹.

Pierwsza z nich dotyczy przypadków, gdy zezwolenie wydawane jest po spełnieniu enumeratywnie wyliczonych w danej ustawie przesłanek, jak np. Górnej Austrii. Zgodnie bowiem z § 8 ust. 4 ustawy tego kraju związkowego, zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wydawane jest wtedy, gdy: 1) nabycie nieruchomości nie wywiera wpływu na interesy społeczne bądź kulturowe, a także na porządek publiczny oraz bezpieczeństwo kraju związkowego; 2) z obowiązku uzyskania

³⁸ H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 24 i nast.

³⁹ F. Hartwich: *Nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców*. Bydgoszcz 2010, s. 82—83.

⁴⁰ Odmienne I. Adamiak: *Charakter prawny...*, s. 33 i nast.

⁴¹ Por. F. Hartwich: *Kupujemy nieruchomości w Europie — cz. 1. Państwa UE z istniejącymi ograniczeniami*. „Nieruchomości: Prawo, Podatki, Praktyka” 2002, nr 3.

zezwolenia na nabycie danej nieruchomości zwolnieni są obywatele austriaccy oraz zrównani z nimi obywatele państw członkowskich Unii Europejskiej.

Druga koncepcja obejmuje sytuacje, w których decyzja dotycząca wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości podejmowana jest po przeprowadzeniu analizy przesłanek uzasadniających wydanie bądź odmowę wydania zezwolenia. Takie rozwiązanie przyjęte zostało np. w kraju związkowym Salzburg.

Zgodnie z trzecią koncepcją, zezwolenie wydawane jest w przypadku, gdy nie jest zagrożony interes publiczny. Takie rozwiązanie przyjmują regulacje Górnej Austrii i kraju związkowego Burgenland, przy czym zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 2 ustawy kraju związkowego Burgenland dodatkowym wymogiem jest np. legalne przebywanie na terytorium Austrii przez okres co najmniej 10 lat.

Ostatnia koncepcja wiąże się z sytuacją, w której zezwolenie wydawane jest wtedy, gdy przemawiają za tym szczególne interesy społeczne, ekonomiczne i kulturowe. Takie rozwiązanie zawiera np. § 28 ust. 1 ustawy kraju związkowego Styrii. Jedynym krajem związkowym, którego przesłanki uzyskania zezwolenia nie mogą być zakwalifikowane według przedstawionych wcześniej czterech koncepcji, jest Karyntia. Prawodawca tego kraju związkowego zdecydował się na uzależnienie przesłanek uzyskania zezwolenia od konkretnego celu, w jakim dana nieruchomość jest nabywana⁴². Przesłanki te określa § 15 ust. 1 ustawy kraju związkowego Karyntia. Jako przykładowe przesłanki można wymienić: 1) aby zamierzone w związku z czynnością prawną korzystanie z nieruchomości nie sprzeciwiało się postanowieniom planu zagospodarowania przestrzennego; 2) aby dana nieruchomość służyła nabywcy lub jego rodzinie jako główne miejsce zamieszkania; 3) aby dana nieruchomość służyła nabywcy lub jego rodzinie jako mieszkanie wakacyjne — w tym wypadku wymaga się również, aby w ciągu pięciu lat od dnia nabycia mieszkania wakacyjnego dany podmiot miał również swoje główne miejsce zamieszkania na terytorium Austrii.

Kryteria wprowadzone do polskiej ustawy odnoszą się do szeroko pojętego interesu publicznego, a ich charakter można określić jako mieszany, mając na uwadze wyodrębnione wcześniej cztery koncepcje. Kryteria te przyjmują postać klauzul generalnych, co przesądza o uznaniowym charakterze decyzji w sprawie wydania zezwolenia. Polski ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie katalogu okoliczności i zdarzeń potwierdzających więź cudzoziemca z Polską, jak np. posiadanie polskiej narodowości, polskiego pochodzenia czy zawarcie związku

⁴² H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 115—116.

małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej. Takie rozwiązanie zasługuje na krytykę. Jako że przesłanki te muszą być spełnione łącznie, w niektórych przypadkach niemożliwe będzie uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemca, głównie w sytuacji, gdy dany podmiot nie ma możliwości wykazania okoliczności potwierdzających więź z Polską, gdy zakup danej nieruchomości motywowany jest jedynie jej położeniem czy wyglądem. Dlatego przesłanki te powinny mieć charakter bardziej uniwersalnych.

3.1.3. Dodatkowe wymogi, od których zależy uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości

Analizując ograniczenia związane z obowiązkiem uzyskania zezwolenia na nabycie danej nieruchomości od strony negatywnej, konieczne jest złożenie przez cudzoziemca oświadczenia, że brak jest urzędowych przeciwwskazań do nabycia przez niego danej nieruchomości. W przypadku złożenia takiego oświadczenia cudzoziemiec będzie zwolniony od obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości⁴³. Na przykład w kraju związkowym Burgenland oświadczenie dotyczy tego, że dana nieruchomość nie zostanie wykorzystana przez cudzoziemca jako mieszkanie wakacyjne. Nadto w przypadku kraju związkowego Burgenland obowiązek złożenia oświadczenia powstaje tylko w przypadku, gdy dana nieruchomość położona jest na terenie tzw. *Vorbehaltsgemeinden*. Niektóre kraje związkowe wprowadziły również obowiązek złożenia zaświadczenia nazywanego negatywnym certyfikatem. Obowiązek złożenia takiego zaświadczenia wynika np. z § 18 ustawy kraju związkowego Karyntii czy z § 5 ust. 2 ustawy kraju związkowego Burgenland. Złożenie takiego zaświadczenia ma na celu potwierdzenie, że do danej czynności prawnej dotyczącej nabycia określonych praw do nieruchomości nie stosuje się przepisów poszczególnych ustaw, lub że w określonym przypadku cudzoziemiec jest zwolniony z obowiązku uzyskania zezwolenia⁴⁴. Należy jednakże podkreślić, że zgodnie z wyrokiem Austriackiego Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2006 r. zniesiono obowiązek posiadania negatywnego certyfikatu⁴⁵. Jak zaznaczają jednak Hannes Pachler i Reinhard Uhl, w przypadku nabywania

⁴³ Ibidem, s. 89.

⁴⁴ Inaczej zagadnienia związane z negatywnym certyfikatem opisują J.J. Skoczyła, E. Szlęzak: *Cywilnoprawny obrót nieruchomościami przez cudzoziemców*. Warszawa 2010, s. 355. Różnice dotyczą przede wszystkim definicji negatywnego certyfikatu jako zaświadczenia zawierającego informacje, że nie ma urzędowych przeciwwskazań, aby cudzoziemiec nabył daną nieruchomość.

⁴⁵ OGH, nr akt (Erkenntnis) 5 Ob. 169/07z.

nieruchomości na terenie kraju związkowego Karyntii negatywny certyfikat nadal jest konieczny⁴⁶.

Postanowienia § 31 ust. 2 ustawy kraju związkowego Karyntii wprowadzają jeszcze jedną niezwykle ciekawą instytucję, mianowicie tzw. fikcję zezwolenia. Instytucja ta wiąże się z okresem trwania procedury wydawania zezwolenia. Zasadą w kraju związkowym Karyntii jest to, że proces uzyskania zezwolenia trwa około czterech tygodni. Jeżeli w związku z dużym obciążeniem organu właściwego do wydawania zezwolenia okres ten wydłuży się do sześciu miesięcy od dnia złożenia kompletnego wniosku, to przyjmuje się, że cudzoziemiec otrzymał zezwolenie na nabycie danej nieruchomości⁴⁷. Instytucja ta zasługuje na szczególną uwagę, gdyż mogłaby przyczynić się do skrócenia procesu podejmowania decyzji w sprawie uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Nie ulega bowiem wątpliwości, że procedura uzyskania zezwolenia w Polsce niejednokrotnie może trwać kilka miesięcy. Przyjęcie konstrukcji „fikcji zezwolenia” doprowadziłoby do wyeliminowania stanu niepewności w obrocie nieruchomościami i stanowiłoby element dyscyplinujący organy odpowiedzialne za wydawanie zezwoleń.

3.1.4. Konsekwencje nabycia nieruchomości bez wymaganego zezwolenia

Co do zasady czynność prawna dokonana bez wymaganego zezwolenia jest bezskuteczna⁴⁸. Jest to zatem o wiele łagodniejszy skutek niż przewidziana przez polską ustawę nieważność czynności prawnej.

W przeciwieństwie do polskiej ustawy, poszczególne regulacje austriackie zawierają interesujące postanowienia związane z wpisami w księdze wieczystej. Regulacja kraju związkowego Wiedeń wprowadza np. możliwość konwalidacji niezgodnej z prawem czynności prawnej, na podstawie której doszło do nabycia nieruchomości, jeżeli od dokonania wpisu w księdze wieczystej upłynęły trzy lata. Możliwość konwalidacji czynności prawnej przewiduje również regulacja kraju związkowego Karyntii, przy czym w tym wypadku okres, jaki musi upłynąć od dokonania wpisu w księdze wieczystej, wynosi pięć lat.

Możliwość konwalidacji czynności prawnej, na podstawie której doszło do nabycia nieruchomości, i która stanowiła podstawę wpisu do księgi wieczystej, jest niezwykle interesująca, ale wydaje się zbyt daleko idąca i nieprzystająca do polskiego porządku prawnego.

⁴⁶ H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 121.

⁴⁷ *Ibidem*, s. 119.

⁴⁸ H.F. Kinz: *Immobilienwerb/Länderbericht Österreich...*, s. 36.

3.2. Ograniczenia związane z przeznaczeniem danej nieruchomości

W przypadku ograniczeń związanych z przeznaczeniem danej nieruchomości decydujące znaczenie ma nie tylko cel, w jakim została ona nabywana, ale także jej rodzaj, położenie czy nawet powierzchnia.

W większości omawianych ustaw ograniczenia związane z przeznaczeniem danej nieruchomości dotyczą jej rodzaju. Odnoszą się przede wszystkim do nieruchomości rolnych oraz leśnych, nieruchomości budowlanych, mieszkań wakacyjnych, drugich mieszkań oraz mieszkań, które mają służyć jako główne miejsce zamieszkania.

3.2.1. Ograniczenia związane z nabywaniem drugich mieszkań, tzw. *Zweitwohnsitz*

Ustawy austriackich krajów związkowych zaliczają nabycie tzw. drugiego mieszkania do „szarego obrotu nieruchomościami”⁴⁹.

Grauer Grundverkerher, jak już sygnalizowano, odnosi się do nabycia zabudowanych lub niezabudowanych nieruchomości, które zgodnie z postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone są pod zabudowę. Należy jednakże podkreślić, że nieruchomości budowlane mogą zostać nabyte albo dla zabudowy o charakterze wypoczynkowym, albo jako drugie mieszkanie, i w takim przypadku podlegają ograniczeniom. Natomiast gdy dana nieruchomość budowlana jest nabywana jako „główne miejsce zamieszkania”, ograniczenia te nie mają zastosowania.

Ograniczenia takie wprowadziły tylko cztery austriackie kraje związkowe: Górna Austria, Burgenland, Styria i Tyrol. Przy czym tylko przepisy ustawy kraju związkowego Styrii odnoszą się *expressis verbis* do nabycia drugiego mieszkania. W przypadku trzech pozostałych regulacji ograniczenia odnoszą się przede wszystkim do nabywania nieruchomości budowlanych dla zabudowy o charakterze wypoczynkowym.

Ograniczenia związane z nabyciem drugiego mieszkania lub zabudową o charakterze wypoczynkowym wprowadzane są tylko w odniesieniu do ściśle określonych gmin położonych na terytorium danego kraju związkowego. Decydujące znaczenie ma przy tym przynależność takiej gminy do tzw. *Vorbehaltgemeinden* lub *Katastralgemeinden*⁵⁰.

Nadto ograniczenia związane z nabywaniem drugiego mieszkania lub nieruchomości dla celów wypoczynkowych dotyczą zarówno cudzoziemców, obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej oraz państw stron umowy o EOG, a także obywateli austriackich.

⁴⁹ Zob. H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 14.

⁵⁰ *Ibidem*, s. 14 i nast.

Ustawa kraju związkowego Styrii zawiera w § 19 ust. 7 definicję drugiego mieszkania. Zgodnie z nią, to mieszkanie, które zaspokaja w znacznej mierze lub wyłącznie tymczasowe potrzeby mieszkaniowe związane z wypoczynkiem i rekreacją.

W przypadku gdy dana nieruchomość budowlana jest nabywana jako drugie mieszkanie, zgodnie z § 19 ust. 1 ustawy kraju związkowego Steiermark, konieczne jest uzyskanie odpowiedniego zezwolenia.

Ustawa określa odrębne przesłanki, jakie muszą zostać spełnione przez nabywcę, aby uzyskać on zezwolenie na nabycie nieruchomości jako drugiego mieszkania. Są to przede wszystkim wymagania dotyczące tego, aby za wydaniem zezwolenia przemawiały względy społeczne, ekonomiczne i kulturowe, oraz aby wnioskodawca miał już swoje główne miejsce zamieszkania na terytorium Austrii lub miał takie miejsce zamieszkania wcześniej przez okres co najmniej pięciu lat⁵¹.

Decydujące znaczenie dla obowiązku uzyskania zezwolenia ma położenie danej nieruchomości w tzw. *Vorbehaltsgemeinden*. *Vorbehaltsgemeinden* są to szczególnego rodzaju gminy, które mogły zostać ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego terenów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę jako tzw. strefy ograniczone (*Beschränkungszonen*)⁵². Ustawa kraju związkowego Styrii w § 14 wymienia około 100 *Vorbehaltsgemeinden*, przy czym mniej niż połowa z nich zdecydowała się na wprowadzenie strefy ograniczonej⁵³. Ponadto dana gmina, która uzyskała możliwość wprowadzenia strefy ograniczonej, musi wchodzić w skład *Katastralgemeinden*. Ustawa kraju związkowego Steiermark w § 3 ust. 1 pkt 1 wymienia gminy należące do tzw. *Katastralgemeinden*. Należy jednakże podkreślić, że do dnia 1 września 2000 r. *Beschränkungszonen* zostały wprowadzone tylko w dwóch *Katastralgemeinden*, tj. Bad Aussee oraz Schladming⁵⁴.

Polska ustawa również zawiera w swej treści postanowienia dotyczące nabycia tzw. drugich domów, jednakże regulacja w tym zakresie miała charakter czasowy i obowiązywała do 1 maja 2009 r. Zarówno w przypadku polskiej ustawy, jak i ustaw austriackich decydujące znaczenie miało wykorzystanie nieruchomości dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych. Istotne było to, aby dana nieruchomość służyła jedynie jako tymczasowe miejsce pobytu danego podmiotu. W przypadku austriackich rozwiązań decydujące znaczenie dla ustalenia charakteru nabywanej nieruchomości miały postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Chociaż rozwiązanie to zasługuje na pełną aprobatę, jego

⁵¹ § 19 ust. 2 ustawy kraju związkowego Styria.

⁵² Zob. H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 100.

⁵³ Zob. w szczególności ibidem, przyp. 320—321.

⁵⁴ Ibidem, s. 103.

przyjęcie w Polsce prowadziłyby, niestety, do dyskryminacji niektórych gmin w życiu społeczno-gospodarczym, gdyż nie wszystkie uchwały na swoim terytorium miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3.2.2. Ograniczenia dotyczące nabywania nieruchomości rolnych i leśnych

Każdy z austriackich krajów związkowych wprowadził odrębne regulacje dotyczące nabywania na swoim terytorium nieruchomości rolnych oraz leśnych. Należy podkreślić, że ograniczenia te stosuje się zarówno względem obywateli austriackich, obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej czy państw-stron umowy o EOG, a także cudzoziemców. W niektórych przypadkach cudzoziemiec zobowiązany jest do uzyskania dwóch zezwoleń na nabycie danej nieruchomości⁵⁵. Jedynym krajem związkowym, w którym nie dojdzie do tego rodzaju kumulacji, jest kraj związkowy Wiedeń, w którym nie przewidziano odrębnych wymagań nabywania nieruchomości rolnych oraz leśnych⁵⁶.

Każda z ustaw austriackich krajów związkowych zawiera w swej treści definicję „nieruchomości rolnej oraz leśnej”. Nadto regulacje te zawierają również definicję „rolnika”, a ustawy krajów związkowych Tyrol i Burgenland — definicję gospodarstwa rolnego oraz leśnego.

Między poszczególnymi definicjami występują znaczne różnice. Na przykład zgodnie z § 2 ust. 1 ustawy kraju związkowego Vorarlberg, dana nieruchomość ma charakter rolny, jeżeli wynika to z jej właściwości lub sposobu rzeczywistego z niej korzystania.

Zgodnie z § 2 ust. 1 ustawy kraju związkowego Górnej Austrii, nieruchomości rolnymi lub leśnymi są zabudowane lub niezabudowane nieruchomości, które ze względu na swoje właściwości nadają się do rolniczego lub leśnego wykorzystania, a ponadto nie są opisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny pod zabudowę.

Zgodnie z § 2 ust. 2 ustawy kraju związkowego Steiermark, nieruchomości rolnymi lub leśnymi są nieruchomości opisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako grunt uprawny, obszar wiejski albo jako tzw. *Aufschließungsgebiet*.

Brak definicji „nieruchomości rolnej” oraz „nieruchomości leśnej” w polskiej ustawie niewątpliwie jest jej mankamentem. Ma to negatywny wpływ nie tylko na obrót takimi nieruchomościami, ale wydaje się również, że może odstraszać potencjalnych inwestorów cudzoziemców od legalnego ich nabywania. Regulacje austriackie odwołują się przede wszystkim do ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego. Wyda-

⁵⁵ Zob. ibidem, s. 12.

⁵⁶ Ibidem.

je się, że takie rozwiązanie ma sporo zalet, wśród których podstawową jest to, że plan zagospodarowania przestrzennego dostarcza informacji o przeznaczeniu danego terenu. Zastosowanie właśnie takiej konstrukcji w polskiej ustawie przyniosłoby pozytywne rezultaty, gdyż ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nadal stanowiłaby skuteczne narzędzie ochronne. Poddanie obrotu tymi nieruchomościami ogólnym zasadom byłoby niekorzystne z punktu widzenia koniecznych w rolnictwie zmian strukturalnych. Z tego też względu konieczne wydaje się zamieszczenie w treści ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców odrębnej definicji „nieruchomości rolnej” i „nieruchomości leśnej”.

Każda z ustaw zawiera wyliczenie czynności prawnych, na podstawie których może dojść do nabycia nieruchomości rolnych oraz leśnych. Na przykład zgodnie z § 4 ust. 1 ustawy kraju związkowego Dolnej Austrii, obowiązkowi uzyskania zezwolenia podlegają przeniesienie prawa własności nieruchomości, ustanowienie prawa użytkowania, najmu oraz inne czynności, mające na celu przekazanie do korzystania nieruchomości rolnej lub leśnej o powierzchni ponad 2 ha, czy wdzierżawienie powierzchni do 2 ha. Zgodnie z § 3 ust. 1 lit. d ustawy kraju związkowego Salzburg, obowiązkowi uzyskania zezwolenia podlega najem nieruchomości rolnej lub leśnej oraz ustanowienie innych praw związanych z korzystaniem z danej nieruchomości, z wyłączeniem jednak między innymi prawa przechodu, możliwości ustanowienia służebności przesyłu na powierzchni większej niż 0,5 ha.

Nadto każda z austriackich ustaw odrębnie określa przesłanki, jakie muszą zostać spełnione przez nabywcę, aby ten mógł otrzymać zezwolenie. Na przykład zgodnie z § 10 ust. 1 kraju związkowego Karyntii, zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnej lub leśnej wydawane jest, gdy nie sprzeciwiają się temu powszechne interesy związane z tworzeniem nowych oraz zachowaniem dotychczasowych gruntów rolnych oraz leśnych. W przypadku gdy dana nieruchomość ma służyć tylko przejściowo do celów górniczych bądź do wydobywania piasku lub żwiru, organy właściwe do wydawania zezwolenia z reguły nie wnoszą żadnego sprzeciwu⁵⁷.

Zgodnie z § 6 ustawy kraju związkowego Dolnej Austrii, zezwolenie wydawane jest w przypadku, gdy nieruchomość rolna lub leśna nabywana jest dla realizacji celów związanych z budownictwem mieszkaniowym, dla realizacji publicznych, społecznych i kulturowych zadań, oraz gdy nabycie danej nieruchomości sprzyja utworzeniu lub powiększeniu instalacji gospodarczych, przemysłowych lub górniczych.

⁵⁷ Por. ibidem, s. 112.

Poszczególne ustawy krajów związkowych określają także przesłanki odmowy wydania zezwolenia. Ciekawe w tym względzie rozwiązania zawiera § 4 ust. 3 ustawy kraju związkowego Burgenland. Przede wszystkim zezwolenie nie zostanie wydane w każdym przypadku, gdy nabycie nieruchomości zmierza do spekulacyjnego obrotu daną nieruchomością, gdy świadczenie wzajemne znacznie przewyższa wartość rynkową nieruchomości, oraz gdy nabycie nieruchomości lub jej części ma służyć do utworzenia lub powiększenia „dużego gospodarstwa rolnego lub leśnego”. Za „duże gospodarstwo rolne lub leśne” uważa się gospodarstwo, które rocznie osiąga przychody przewyższające 150 tys. EUR⁵⁸.

Ograniczenia związane z powiększeniem „dużych gospodarstw rolnych” wprowadza także ustawa kraju związkowego Vorarlberg oraz ustawa kraju związkowego Karyntia. W przypadku Karyntii ograniczenia te dotyczą również dużych posiadłości ziemskich oraz rewirów myśliwskich.

Niektóre ustawy austriackich krajów związkowych wprowadziły też zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia ze względu na powierzchnię nieruchomości rolnej lub leśnej. Takie rozwiązanie zawiera przede wszystkim ustawa kraju związkowego Dolnej Austrii, która zwalnia z obowiązku uzyskania zezwolenia w przypadku nabycia nieruchomości rolnej lub leśnej o powierzchni do 3 tys. m², oraz ustawa kraju związkowego Salzburg w przypadku nabycia nieruchomości rolnej lub leśnej o powierzchni do 1 tys. m².

Jeśli chodzi o kraj związkowy Steiermark, to decydujące znaczenie ma również położenie takiej nieruchomości w jednej z tzw. *Katastralgemeinden*, z tego względu, że nie jest konieczne uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej lub leśnej położonej w jednej z wymienionych *expressis verbis* w § 3 ust. 1 ustawy *Katastralgemeinden*.

3.2.3. Ograniczenia związane z nabywaniem mieszkań wakacyjnych

Postanowienia dotyczące nabycia mieszkań wakacyjnych zawierają ustawy tylko pięciu austriackich krajów związkowych, a mianowicie: Tyrolu, Górnej Austrii, Burgenland, Styrii oraz Karyntii.

Jak podkreśla Hubert F. Kinz, „problem mieszkań wakacyjnych dotyczy w równym stopniu zarówno obywateli austriackich, jak i cudzoziemców”⁵⁹. Wszelkie trudności związane z nabywaniem mieszkań wakacyjnych stanowią negatywne konsekwencje niedozwolonej zamiany miejsc mających co do zasady stanowić główne miejsce zamieszkania na mieszkanie wakacyjne. Prowadzi to bowiem do tego, że tylko określone rodza-

⁵⁸ Ibidem, s. 88.

⁵⁹ H.F. Kinz: *Immobilienwerb/Länderbericht Österreich...*, s. 36.

je mieszkań (nieruchomości lokalowe) czy też nieruchomości gruntowe mogą zostać nabyte jako mieszkania wakacyjne. Dlatego tak ważne są postanowienia nie tylko wynikające wprost z poszczególnych ustaw, ale przede wszystkim postanowienia wynikające z ustaw dotyczących zagospodarowania przestrzennego tzw. *Raumordnungsgesetzen*.

Każda z ustaw austriackich krajów związkowych zawierająca postanowienia związane z „szarym obrotem nieruchomościami” wprowadza, na swoje potrzeby, definicję mieszkania wakacyjnego. I tak zgodnie z § 1 ust. 6 ustawy kraju związkowego Burgenland, mieszkanie wakacyjne służy wyłącznie lub w znacznej mierze zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych związanych z wypoczynkiem lub rekreacją. Zgodnie z § 5 ust. 1 ustawy kraju związkowego Karyntii, mieszkanie wakacyjne nie ma charakteru głównego miejsca zamieszkania, ale zaspokaja potrzeby związane z pobytem w danym miejscu, wynikającym z urlopu, wakacji lub weekendu, bądź z tymczasowymi potrzebami związanymi z wypoczynkiem lub rekreacją.

Jedynie ustawa kraju związkowego Tyrol nie zawiera w swej treści wyrażonej *expressis verbis* definicji mieszkania wakacyjnego. W § 2 ust. 8 tej ustawy znajduje się bowiem tylko odesłanie do postanowień ustawy dotyczącej gospodarki przestrzennej kraju związkowego Tyrol⁶⁰.

Podstawową zasadą jest obowiązek uzyskania zezwolenia właściwych organów na nabycie nieruchomości, która ma służyć jako mieszkanie wakacyjne. Na przykład zgodnie z § 15 ust. 1 ustawy kraju związkowego Karyntii, konieczne jest uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości w przypadku, gdy ma ona służyć cudzoziemcowi albo jego rodzinie jako mieszkanie wakacyjne. Przy czym w ciągu pięciu lat od dnia nabycia własności nieruchomości nabywca musi uzyskać swoje główne miejsce zamieszkania na terytorium Austrii.

W przypadku kraju związkowego Karyntii niezwykle istotną rolę odgrywają postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego. Przede wszystkim aby możliwe było nabycie mieszkania wakacyjnego na jego terytorium, dana nieruchomość musi być opisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego między innymi jako *Apartmenthaus*⁶¹.

Jeśli chodzi o rodzaj nieruchomości zaliczanych do mieszkań wakacyjnych, to ograniczenia dotyczą nieruchomości budynkowych lub ich części oraz nieruchomości „mieszkalnych”. Wydaje się również, że pod względem podmiotowym ograniczenia te, podobnie jak w przypadku ustawy szwajcarskiej, dotyczą cudzoziemca — osoby fizycznej.

⁶⁰ Zob. w szczególności § 14–17 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 vom 28. Juni 2011. LGBl Nr 56/2011.

⁶¹ Zob. H.F. Kinz: *Immobilienwerb/Länderbericht Österreich...*, s. 37.

Szczególne postanowienia w odniesieniu do nabywania mieszkań wakacyjnych zawiera ustawa kraju związkowego Tyrol. Zasadniczo nabywanie na terytorium tego kraju związkowego mieszkań wakacyjnych jest zabronione. Takie rozwiązanie wynika ze szczególnych walorów krajobrazowych tego kraju związkowego. Zakaz ten jednakże nie dotyczy nabycia nieruchomości budynkowych lub ich części, jeżeli w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego opisane są jako nieruchomości dogodne dla celów wypoczynkowych lub rekreacyjnych, oraz niezabudowanych nieruchomości gruntowych, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na cele budownictwa rekreacyjno-wypoczynkowego⁶². Należy podkreślić, że w przypadku ustaw krajów związkowych Steiermark oraz Górnej Austrii decydujące znaczenie dla obowiązku uzyskania zezwolenia ma również położenie danej nieruchomości w tzw. *Vorbehaltungsgebiet*⁶³.

W każdym przypadku nabycia terenu pod zabudowę zarówno obywatele austriaccy, obywatele państw-stron umowy o EOG, jak i cudzoziemcy — obywatele innych państw, muszą złożyć oświadczenie, że nabywana nieruchomość gruntowa nie będzie przeznaczona na mieszkanie wakacyjne.

4. Przesłanki uzasadniające zwolnienie cudzoziemca z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości

Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości nie ma charakteru bezwzględnego. Każda z omawianych ustaw zawiera w swojej treści katalog zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Niejednokrotnie między poszczególnymi ustawami występują znaczne różnice. Wydaje się jednak, że najciekawsze rozwiązania wprowadzają ustawy krajów związkowych Dolna Austria, Burgenland, Karyntia oraz Salzburg i to zarówno pod względem podmiotowym, przedmiotowym, jak i mieszanym. Podobnie jak ustawa szwajcarska,

⁶² H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 151.

⁶³ W przypadku Górnej Austrii następujące gminy uzyskały status *Vorbehaltungsgebiet*: Bad Goisern, Edlbach, Gosau, Innerschwand, Klaus an der Pyhrnbahn, Mondsee, Oberhofen am Irrsee, Rosenau am Hendstpass, Roßleithen, Seewalchen am Attersee, Tiefgraben, Traunkirchen, Vorderstoder und Zell am Moos.

ustawy wymienionych krajów związkowych wprowadzają zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia z uwagi na szczególne więzi rodzinne. W poszczególnych krajach związkowych zakres takich zwolnień jest różny.

4.1. Przesłanki o charakterze podmiotowym

Interesujące w tym względzie postanowienia zawiera § 18 pkt. 1 i 2 ustawy kraju związkowego Dolnej Austrii. Zezwolenia nie wymaga czynność prawna między małżonkami lub zarejestrowanymi partnerami w przypadku, gdy działają oni wspólnie, przy czym jeden z nich musi mieć austriackie obywatelstwo lub być co najmniej cudzoziemcem zrównanym w swych prawach z obywatelami austriackimi. Zwolnienie to ma charakter względy, gdyż znajduje zastosowanie jedynie w przypadku, gdy związek małżeński trwa już od co najmniej dziesięciu lat⁶⁴.

Nadto zwolnionymi z obowiązku uzyskania zezwolenia w tym kraju związkowym są krewni w linii prostej lub rodzeństwo. W przypadku pokrewieństwa powstałego w wyniku adopcji, zwolnienie z obowiązku uzyskania zezwolenia stosuje się, gdy od momentu zakończenia procesu adopcyjnego upłynęło co najmniej dziesięć lat⁶⁵.

Z kolei postanowienia § 12 ust. 1 ustawy kraju związkowego Burgenland w zakresie dotyczącym zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie istniejących między zbywcą a nabywcą nieruchomości szczególnych więzi rodzinnych znacznie rozszerza katalog podmiotów objętych tym wyjątkiem. Zwolnienie bowiem dotyczy czynności prawnych dokonanych między małżonkami, partnerami życiowymi, krewnymi w linii prostej i rodzeństwem, ale także między powinowatymi w linii prostej, między rodzeństwem i ich małżonkami, między małżonkami rodzeństwa oraz dziećmi adoptowanymi, pasierbami i dziećmi podlegającymi opiece, a także ich opiekunami, a nadto między wujkiem i ciotką z jednej strony a bratankiem lub siostrzenicą oraz ich małżonkami z drugiej strony. Konieczne jest, aby nabywca określonych praw rzeczowych należał do grona osób uprawnionych do dziedziczenia ustawowego.

Ponadto nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na dokonanie czynności prawnych między współwłaścicielami danej nieruchomości⁶⁶.

⁶⁴ H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 78—79.

⁶⁵ *Ibidem*, s. 79.

⁶⁶ *Ibidem*, s. 92.

W przypadku kraju związkowego Karyntia zwolnienie z obowiązku uzyskania zezwolenia stosuje się zarówno względem małżonka, krewnych w linii prostej oraz względem krewnych w linii bocznej do drugiego stopnia.

Należy podkreślić, że w przeciwieństwie do szwajcarskiej *Lex Koller*, ustawy austriackich krajów związkowych zawierają o wiele bardziej rozszerzony katalog sytuacji, w których nie jest konieczne uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, a wyodrębnionych na podstawie istniejących między zbywcą a nabywcą nieruchomości szczególnych więzi rodzinnych.

Wyodrębnione zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia ze względu na szczególne więzi rodzinne charakteryzują się szerszym zakresem, toteż wydaje się właściwy postulat, aby i polska ustawa zawierała szerszą regulację tej materii. Ograniczenie się bowiem tylko i wyłącznie do małżonków jest w tej mierze niewystarczające.

4.2. Przesłanki o charakterze przedmiotowym

Zwolnienia o charakterze przedmiotowym wprowadzają jedynie ustawy następujących austriackich krajów związkowych: Burgenland, Karyntia oraz Salzburg.

W przypadku ustawy kraju związkowego Burgenland ograniczono się do ogólnego stwierdzenia, że zakresem ustawy objęte jest nabycie jedynie nieruchomości rolnych, leśnych oraz działek budowlanych, w związku z czym nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na nabycie innego rodzaju nieruchomości. Jak podkreślają Hannes Pachler oraz Reinhard Uhl, w przypadku kraju związkowego Burgenland nabywanie działek budowlanych, które ewentualnie mogłyby służyć jako miejsce prowadzenia działalności gospodarczej, mieści się w zakresie tzw. *Share deal*, który nie został objęty zakresem stosowania ustawy⁶⁷.

Zgodnie natomiast z § 13 ust. 2 lit. a ustawy kraju związkowego Karyntia, zezwolenie nie jest konieczne, gdy czynność prawna dotyczy jedynie nieruchomości rolnych lub leśnych i zostaje dokonana w ramach tzw. *Agrarverfahren*. Zwolnienie to jednakże dotyczy wyłącznie ustanowienia na wymienionych nieruchomościach prawa przechodu, prawa przejazdu, służebności przesyłu oraz tzw. *Bringungsrecht*⁶⁸, a także ustanowienia

⁶⁷ Ibidem, wraz z cytowaną tam literaturą.

⁶⁸ Jest to prawo związane z nieruchomościami rolnymi lub leśnymi, które mają służyć danej osobie bezpośrednio lub pośrednio dla prowadzenia działalności rolniczej lub leśnej na danym gruncie. Dostępne w Internecie: www.ktn.gv.at.

służebności gruntowych wymienionych w § 477 k.c. austriackiego⁶⁹ oraz określonej w § 475 lit. f k.c. austriackiego służebności budynkowej⁷⁰.

Ustawa kraju związkowego Salzburg wprowadza przede wszystkim dwa zwolnienia o charakterze przedmiotowym. Należy jednakże podkreślić, że dotyczą one wyłącznie nieruchomości lokalowych, z których dany podmiot korzysta na podstawie umowy najmu⁷¹. Pierwsze ze zwolnień dotyczy sytuacji, gdy dana nieruchomość lokalowa ma być wykorzystywana przez najemcę lub najbliższych członków jego rodziny jako główne miejsce zamieszkania na terytorium Austrii. Co do zasady więc takie rozwiązanie przypomina jedno ze zwolnień wynikających np. z ustawy szwajcarskiej. Inna jednakże pozostaje podstawa korzystania z danej nieruchomości. Natomiast druga sytuacja odnosi się do korzystania z danego mieszkania bądź innych jego pomieszczeń na podstawie umowy najmu przez okres nie dłuższy niż sześć miesięcy.

Wydaje się, że zarówno w przypadku ustawy kraju związkowego Karyntia, jak i kraju związkowego Salzburg możliwe jest wyodrębnienie jeszcze jednego zwolnienia o charakterze przedmiotowym. Nie jest bowiem wymagane uzyskanie zezwolenia w przypadku dokonywania czynności prawnych dotyczących nieruchomości, które zostały „zaksięgowane” jako przeznaczone pod budowę dróg i mostów, kolei czy dróg wodnych. Jednakże decydujące w tym względzie są przepisy § 13 oraz § 15 lit. f ustawy z dnia 19 grudnia 1929 r. o podziale nieruchomości⁷².

4.3. Przesłanki o charakterze mieszanym

Według unormowań austriackich, decydujący wpływ na wyodrębnienie przesłanek o charakterze mieszanym ma sposób nabycia danej nieruchomości.

Przepisy kraju związkowego Dolnej Austrii i kraju związkowego Salzburg przewidują zwolnienie z obowiązku uzyskania odpowiedniego zezwolenia w przypadku czynności prawnej, na podstawie której dochodzi do nabycia danej nieruchomości w ciągu dwóch lat od prawomocnego

⁶⁹ Na przykład przepis ten wymienia ustanowienie prawa przechodu, przejazdu lub przepędzania bydła na cudzym gruncie oraz wypasu bydła. Nadto możliwe jest również doprowadzenie i odprowadzenie wody, a także wydobywanie piasku lub wypalanie wapienia.

⁷⁰ Przepis ten dotyczy możliwości wybicia okna w ścianie cudzego budynku w celu doprowadzenia światła lub uzyskania widoku.

⁷¹ Zob. H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 139.

⁷² Bundesgesetz vom 19. Dezember 1929 über grundbücherliche Teilungen, Ab- und Zuschreibungen (Liegenschaftsteilungsgesetz). BGBl Nr 30/2012.

orzeczenia rozwodu, unieważnienia lub rozwiązania małżeństwa, a dokonanej między małżonkami na podstawie podziału majątku wspólnego lub ich wspólnych oszczędności. Zatem podstawową przesłanką, jaka musi zostać spełniona, jest dokonanie danej czynności prawnej w określonym terminie, nieprzekraczającym 2 lat⁷³.

Podobne zwolnienie wprowadza § 5 ust. 1 pkt 2 ustawy kraju związkowego Burgenland. Przy czym nie jest wymagane zachowanie ściśle określonego czasu, w którym dana czynność ma zostać dokonana. Ustawodawca posługuje się jedynie ogólnym stwierdzeniem, że nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości na podstawie czynności prawnych dokonanych między dawnymi małżonkami. Ponadto w przypadku tego kraju związkowego został rozszerzony zakres podmiotowy stosowania zwolnienia, dotyczy ono bowiem również czynności prawnych dokonywanych między towarzyszami życia.

W ustawie kraju związkowego Karyntia występują przede wszystkim trzy zwolnienia o charakterze mieszanym.

Pierwsze z nich dotyczy czynności prawnych dokonywanych przez współwłaścicieli danej nieruchomości, a związanych ze zniesieniem współwłasności nieruchomości na podstawie § 830 k.c. austriackiego oraz czynnościami prawnymi skutkującymi zmianą wartości udziałów we współwłasności w ramach tzw. *aufrechtbleibender Miteigentümerschaft*. Podobne rozwiązanie przyjmują również przepisy kraju związkowego Salzburg w § 11 ust. 2 lit. d ustawy.

Pozostałe dwa zwolnienia wynikające z § 13 ust. 2 ustawy kraju związkowego Karyntia dotyczą ustanowienia przez małżonków współwłasności oraz powiększenia powierzchni nieruchomości gruntowej znajdującej się już we własności cudzoziemca. Należy jednakże podkreślić, że w przypadku powiększenia nieruchomości konieczne jest spełnienie jednej przesłanki. Mianowicie powiększenie może nastąpić jedynie w celach scalenia nieruchomości albo zamiany na drogę dojazdową lub miejsca parkingowe. Nadto zakres zastosowania tego zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia nie obejmuje przypadków, gdy w ciągu 10 lat doszło do nabycia nieruchomości o powierzchni większej niż 500 m²⁷⁴.

Warto również podkreślić, że ustawy austriackich krajów związkowych specyficznie uregulowały kwestie nabywania nieruchomości w drodze dziedziczenia. Na odrębne postanowienia w tym zakresie zdecydowały się bowiem tylko cztery austriackie kraje związkowe: Styria, Tyrol, Salzburg i Vorarlberg. Każda z tych ustaw wprowadza zasadę, zgodnie z którą konieczne jest uzyskanie odpowiedniego zezwolenia na nabycie

⁷³ H. Pachler, R. Uhl: *Grundverkehrsrecht...*, s. 79.

⁷⁴ Por. *ibidem*, s. 115.

nieruchomości przez cudzoziemca w drodze dziedziczenia⁷⁵. Decydujące znaczenie ma jednak to, czy dana osoba należy do kręgu spadkobierców ustawowych po spadkodawcy. W takim przypadku bowiem obowiązek uzyskania zezwolenia nie zachodzi. Przewidziane rozwiązanie poniekąd odpowiada regulacji znajdującej się w polskiej ustawie. Przepisy te w obydwu przypadkach mają charakter dwupłaszczyznowy. Z jednej strony bowiem uprawnienie do dziedziczenia ustawowego stanowi podstawę do zastosowania zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia, z drugiej natomiast w odniesieniu do polskiej ustawy następuje wyłączenie stosowania przepisów ustawy w przypadkach, gdy do nabycia nieruchomości dochodzi w drodze dziedziczenia przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego. Elementem wspólnym jest krąg osób, w stosunku do których można zastosować to zwolnienie. W obydwu przypadkach są to osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego po właścicielu nieruchomości. Kryterium to jest nieostre. Nie ma bowiem jednoznacznego wskazania, czy chodzi tutaj o osoby, które powołane są do dziedziczenia w pierwszej kolejności, czy krąg ten obejmuje także osoby uprawnione do dziedziczenia w dalszej kolejności. Konieczne jest zatem jednoznaczne wskazanie osób objętych zwolnieniem.

5. Zakończenie

Analiza poszczególnych regulacji austriackich krajów związkowych uwidacznia mankamenty polskiej Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. 2004, nr 167, poz. 1758 z późn. zm.).

Faktem jest, że polska ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest nie tylko mało czytelna, ale na skutek zmian zachodzących w odniesieniu do sytuacji społecznej, politycznej czy gospodarczej nie zapewnia już właściwej realizacji celu, który z założenia ustawa ta powinna spełniać. Bardziej niż nad kolejną nowelizacją należy zastanowić się nad koniecznością uchwalenia w Polsce nowej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, która w swej treści uwzględniłaby niektóre rozwiązania przyjęte na wzór regulacji austriackich krajów związkowych. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zmiany są potrzebne. Kolejna nowelizacja ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przyczyniłaby się tylko do zwiększenia niejasności jej

⁷⁵ Ibidem, s. 28 i nast.

przepisów. Nowa ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców powinna precyzyjnie określać zasady, jakim poddany ma być obrót nieruchomościami z udziałem podmiotów zagranicznych. Należy zachować istniejący obecnie obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców. Konieczne jest jednak wprowadzenie jasnych i przejrzystych przesłanek jego wydawania. Powinny być one skonstruowane w taki sposób, aby sprzyjać rozwijaniu współpracy i wymiany gospodarczej między wszystkimi państwami, nie tylko tymi z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. W tak istotnej kwestii, jaką jest regulacja zasad szeroko pojętego obrotu nieruchomościami, czy to z udziałem podmiotów zagranicznych, czy też dotyczących rynku wewnętrznego niezbędne jest myślenie perspektywiczne. Współcześnie mamy bowiem do czynienia nie tylko z europejskim, ale wręcz światowym rynkiem nieruchomości. Wprowadzenie jasnych i przejrzystych zasad jego działania z pewnością przyczyni się do wzrostu atrakcyjności nieruchomości w Polsce oraz wpłynie pozytywnie na wzrost zainteresowania zagranicznych inwestorów. Wprowadzenie zmian spowodowałoby, że polska ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przestałaby być swoistym „zabytkiem legislacyjnym”.