



Rejent \* rok 14 \* nr 10(162)  
październik 2004 r.

## Recenzja

### **Recenzja monografii J.J. Skoczylasa pt. *Cywilnoprawny obrót nieruchomościami przez cudzoziemców (po wejściu Polski do Unii Europejskiej)***

Wydawnictwo Prawnicze „Lexis Nexis”, Warszawa 2004

Profesor Józef Jan Skoczylas jest autorem kolejnej monografii pt. *Cywilnoprawny obrót nieruchomościami przez cudzoziemców (po wejściu Polski do Unii Europejskiej)*. Pragnę przypomnieć, że w 2002 r. opublikował on w Wydawnictwie „Lexis Nexis” monografię *Cywilnoprawne nabycie nieruchomości przez cudzoziemców*.

Z uwagi na okoliczność, że recenzowałem na łamach „Rejenta” pierwszą monografię, chciałbym poświęcić kilka uwag również tej drugiej i jednocześnie zachęcić czytelników do wnikliwego jej przestudiowania, ponieważ jest przydatna szczególnie w praktyce notarialnej.

Już sam tytuł monografii wskazuje, że dotyczy ona ogółu zagadnień związanych z problematyką cywilnoprawnego obrotu nieruchomościami przez cudzoziemców po wejściu naszego kraju do Unii Europejskiej. Jest więc na czasie i warto ją przeczytać, chociażby ze względów poznawczych. Jak dotychczas jest to jedyna monografia na ten temat w polskiej literaturze prawnej. Autor jest wybitnym znawcą tej problematyki zarówno od strony doktrynalnej, jak i praktycznej. Szkoda tylko, że w bibliografii

zabrakło wszystkich publikacji autora poświęconych tym problemom, gdyż wynika z nich wieloletnie zainteresowanie autora tą tematyką.

Należy zauważyć, że ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców była w różnych okresach wielokrotnie nowelizowana. Najistotniejsze znaczenie ma jednak ostatnia nowela z dnia 20 lutego 2004 r. (Dz.U. Nr 29, poz. 466). Jak słusznie zauważa Autor już we wprowadzeniu, zmianę stanu prawnego w tym zakresie wprowadza ponadto szereg innych ustaw, które enumeratywnie wymienił na s. 13 i 14.

Autor słusznie zauważył, że sama ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest bardzo niejednolita w swojej treści, gdyż zawiera nie tylko regulacje z zakresu szeroko rozumianego prawa cywilnego, ale również z zakresu prawa administracyjnego. Te ostatnie, z uwagi na specyfikę obrotu tego typu nieruchomościami, były i są jednak nadal konieczne. Wprowadzenie pełnej swobody w zakresie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców mogłoby bowiem zagrozić interesom państwa i obywateli. Autor, na co chciałem zwrócić uwagę, jest słusznie zwolennikiem liberalizacji istniejących w tym zakresie ograniczeń, zwłaszcza w sytuacji gdy nieruchomości są nabywane przez cudzoziemców dla celów inwestycyjnych. Z tego punktu widzenia pozytywnie ocenił ostatnią nowelizację ustawy. Należy podzielić też pogląd Autora, że następstwem naszego członkostwa w Unii Europejskiej powinno być opracowanie nowej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, która w pełni odpowiadałaby wymogom prawa wspólnotowego. Ten proces, rozpoczęty nowelizacją ustawy z dnia 20 lutego 2004 r., nie może być jednak w żadnym razie uznany za zakończony.

Monografia, a w zasadzie monograficzny komentarz do znowelizowanej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców udziela odpowiedzi na wszystkie pytania, jakie mogą rodzić się w praktyce i doktrynie w związku z wykładnią jej przepisów. Autor wskazuje, które przepisy tej ustawy są niewłaściwie zredagowane i będą wymagały zmian, a także będą nastęrczać trudności przy ich interpretacji. Istotna część wywodów Autora poświęcona jest problematyce możliwości obchodzenia przepisów przez cudzoziemców, którzy mimo okresów przejściowych faktycznie przejmują kontrolę nad ziemią rolną i lasami w Rzeczy-

pospolitej Polskiej, nabywając udziały lub akcje w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami takich nieruchomości.

Omawiając w sposób logiczny i kompleksowy całą zawartość znowelizowanej tak istotnej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Autor okazał się nie tylko znakomitym znawcą prawa cywilnego, ale także handlowego i administracyjnego. Wszystkie rozdziały pracy, liczącej wraz z wprowadzeniem, wnioskami i bibliografią 286 stron, cechuje wysoki poziom merytorycznych rozważań, wnikliwość i rzetelność badawcza oraz fakt niepomijania przez autora problemów niewygodnych, chociażby z przyczyn politycznych czy też interpretacyjnych. Autor udowodnił, że jest nie tylko znawcą tej problematyki od strony prawnej, ale starał się uwzględniać i racjonalizować tak często różne racje i spojrzenia na tę tak ważną i jednocześnie skomplikowaną problematykę prawną, społeczną i polityczną. Szczególnie cenne są zawarte w 21 punktach wnioski końcowe, w których zawarł postulaty *de lege lata* i *de lege ferenda*, będące niejako syntezą tej tak dojrzałej monografii naukowej.

Wydaje mi się, że monografię łatwiej by się studiowało, gdyby zawierała w aneksie jednolity tekst przecież nie tak obszernej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Jest to jednak uwaga, a nie zarzut, adresowana raczej do wydawcy niż Autora.

*Henryk Cioch*