

LEGAL ENVIRONMENT OF REAL PROPERTIES IN POLAND

Poland is perceived as one of the most interesting locations for real property investments in Europe. The development of the office, warehouse, residential and shopping centre market is noticeable.

Please find below a summary of key information about the Polish legal environment which may assist you if you are considering investing in Poland.

1. TITLE TO REAL PROPERTIES

1.1 Ownership

Under Polish law, real property may be acquired: (i) with the right of ownership or (ii) with the right of perpetual usufruct.

Ownership is unlimited in time and gives the owner the broadest scope of rights over the real property. The owner of land may use the land to the exclusion of third parties. The owner is limited in its rights only by law and by the principles of social coexistence and should exercise its rights in accordance with the socio-economic purpose of the given real property.

1.2 Perpetual usufruct

Perpetual usufruct (użytkowanie wieczyste) is a specific kind of Polish real property right which may be established on land owned by the State Treasury or by local government units (usually municipalities). A right of perpetual usufruct is established for between 40 and 99 years and may be renewed upon the request of the perpetual usufructuary. Renewal may only be refused in exceptional cases.

A right of perpetual usufruct is typically established based on an agreement and an entry in the land and mortgage register and it comes with conditions for the use of the real property. The person who holds the right of perpetual usufruct (i.e. the perpetual usufructuary) may only erect buildings and use the land in accordance with the agreement, the entry in the land and mortgage register, and the conditions of use. If the perpetual usufructuary does not

OTOCZENIE PRAWNE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Polska jest uznawana za jedną z najciekawszych lokalizacji pod względem inwestycji w nieruchomości w Europie. Dostrzegalny jest rozwój rynku biur, magazynów, mieszkaniowy jak i centra handlowe.

Przedstawiamy podsumowanie informacji, które mogą okazać się pomocne przy rozpoczęciu inwestycji w Polsce.

1. TYTUŁ DO NIERUCHOMOŚCI

1.1 Prawo własności

Zgodnie z polskim prawem, nieruchomość może zostać nabyta: (i) w formie prawa własności lub (ii) użytkowania wieczystego.

Prawo własności jest nieograniczone w czasie i zapewnia najszersze prawo dysponowania nieruchomością z wyłączeniem osób trzecich. Właściciel jest ograniczony w wykonywaniu swojego prawa jedynie przez obowiązujące prawo oraz zasady współżycia społecznego i powinien je wykonywać zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

1.2 Użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste jest szczególnym rodzajem polskiego prawa rzeczowego, ustanawianym na gruntach będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (najczęściej gmin). Prawo użytkowania wieczystego ustanawiane jest na okres od 40 do 99 lat i może być przedłużone na żądanie użytkownika wieczystego. W praktyce odmowa przedłużenia okresu trwania użytkowania wieczystego następuje jedynie w wyjątkowych sytuacjach.

Prawo użytkowania wieczystego ustanawiane jest na podstawie umowy, w której określone są warunki korzystania z nieruchomości oraz odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej. Osoba, która posiada prawo użytkowania wieczystego (tj. użytkownik wieczysty) jest zobowiązana do wzniesienia wszelkich budynków i użytkowania gruntu zgodnie z warunkami umowy, wpisu w księdze wieczystej oraz warunków użytkowania. Jeżeli użytkownik wieczysty nie

observe these requirements, the agreement may be dissolved and the property must be returned to the owner, i.e. the State Treasury or the appropriate local government unit.

A right of perpetual usufruct may also be acquired by operation of law. The most common acquisitions of this type occurred when real properties that were owned by the State Treasury, but were under the management of state legal entities, were acquired with effect from 5 December 1990 by those state legal entities according to Article 2, items 1, 2 and 3 of the Act of 29 September 1990 on the amendment to the Act on Land Management and the Expropriation of Real Properties (Journal of Laws of 1990, No. 79, item 464, as amended). The buildings erected on the real properties at the expense of state legal entities became owned by those entities without the need for payment. The other buildings became owned subject to payment. The occurrence of such an acquisition of real property and the buildings was confirmed by a decision of the appropriate provincial governor. On the basis of this decision, the perpetual usufruct right was entered in the land and mortgage register. However, the decision only had a declaratory effect, i.e. it only confirmed the acquisition which occurred by operation of law. As a result, the corresponding entry of the perpetual usufruct right in the land and mortgage register also only had a declaratory effect. By contrast, in the case of a right of perpetual usufruct established on the basis of an agreement, it is effectively established as of the date of its entry in the land and mortgage register (i.e. the entry has a constitutive and not merely a declaratory effect).

Regardless of the means by which a right of perpetual usufruct was established in respect of land, in the event of a subsequent transfer of that right, the new holder acquires ownership of the buildings and other infrastructure at the same time as it acquires the right of perpetual usufruct in respect of the land (i.e. as of the date of entry in the land and mortgage register). Any buildings and other structures subsequently erected by the perpetual usufructuary are owned by the perpetual usufructuary.

The perpetual usufructuary is obliged to pay an

spółnia tych wymogów, umowa może zostać rozwiązana, a nieruchomości musi zostać zwrócona właścicielowi, tj. Skarbowi Państwa lub odpowiedniej jednostce samorządu terytorialnego.

Prawo użytkowania wieczystego może być również nabyte z mocy prawa. Najczęstszą podstawą nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa był art. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464, ze zm.), na podstawie którego nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, ale zarządzane przez państwowe osoby prawne, zostały nabyte ze skutkiem od dnia 5 grudnia 1990 r. przez państwowe osoby prawne. Budynki wzniesione na nieruchomościach na koszt państwowych osób prawnych stały się ich własnością bez konieczności uiszczenia opłaty z tego tytułu. Nabycie własności pozostałych budynków następowało odpłatnie. Nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i budynków potwierdzane było decyzją właściwego wojewody. Decyzja taka była podstawą wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, jednak miała jedynie skutek deklaracyjny, tj. potwierdzała jedynie nabycie, które nastąpiło z mocy prawa. W rezultacie odpowiedni wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej również miał jedynie skutek deklaracyjny. Natomiast w przypadku prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na podstawie umowy, prawo użytkowania wieczystego ustanawiane jest skutecznie od dnia wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej (tj. wpis ten ma skutek konstytutywny, a nie tylko deklaracyjny).

Niezależnie od sposobu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, w przypadku późniejszego przeniesienia tego prawa, nowy właściciel nabywa prawo własności budynków i innej infrastruktury w tym samym czasie, w którym nabywa prawo użytkowania wieczystego gruntu (tj. z dniem wpisu do księgi wieczystej). Wszelkie budynki i inne budowle wzniesione przez użytkownika wieczystego są własnością użytkownika wieczystego.

Użytkownik wieczysty jest zobowiązany do

annual fee, which constitutes a percentage of the value of the real property. The percentage is between 0.3% and 3% - the precise figure depending on the purpose for which the right was established.

There is a recent trend to move away from the concept of the perpetual usufruct right, which is seen as a remnant of Poland's previous political system. A gradual transformation of this type of property right into the right of ownership is under way.

Since 1 January 2019, the perpetual usufruct right to land developed for housing purposes, i.e. single-family or multi-family residential buildings with commercial buildings, garages and other construction or building equipment, is transformed into the right of ownership.

Under the new statutory regulations, the transformation takes place by operation of law, which means that it will not be dependent, for example, on the application of the current perpetual usufructuary.

The current holders of the perpetual usufruct right will be required to pay a so-called conversion fee (specified in a certificate) for twenty years. However, at the request of the owner of the land, it is possible to make a one-off payment of the conversion fee with a specified reduction of the fee. In other cases, the fee will be equal to the annual fee for the perpetual usufruct that would apply on the day of transformation.

1.3 Other rights to real properties

It is common that the title to real property is secured by investors by way of lease, tenancy, usufruct and easement agreements.

Under Polish law, there are two types of lease agreements: (i) a lease agreement (umowa najmu), defined as a contract under which the lessee has the right to use a thing (including real property), and (ii) a tenancy agreement (umowa dzierżawy), defined as a contract under which the tenant has the right to use a thing and to enjoy its benefits.

uiszczenia opłaty rocznej, wynoszącej określony procent wartości nieruchomości (od 0,3% do 3%). Dokładna wysokość uzależniona jest od celu, dla którego prawo zostało ustanowione.

Aktualnie zaobserwować można tendencje do odchodzenia od koncepcji prawa użytkowania wieczystego jako pozostałości po poprzednim ustroju politycznym kraju. Rozpoczęto stopniowe przekształcanie tego typu prawa do nieruchomości w prawo własności.

Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe tzn. budynki mieszkalne jednorodzinne lub wielorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi, garażami oraz innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi przekształca się w prawo własności.

Zgodnie z nowymi regulacjami ustawowymi, przekształcenie nastąpiła z mocy prawa co oznacza, że nie jest ono uzależnione np. od wniosku dotychczasowego użytkownika wieczystego.

Dotychczasowi użytkownicy rzeczy zobowiązani będą do uiszczenia tzw. opłaty przekształceniowej (określonej w zaświadczeniu) przez dwadzieścia lat. Niemniej, na wniosek właściciela gruntu możliwe jest dokonanie jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej, podlegającej obniżeniu. W pozostałych przypadkach, opłata będzie równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

1.3 Inne prawa do nieruchomości

Powszechną praktyką jest zabezpieczenie przez inwestorów tytułu prawnego do nieruchomości poprzez umowy najmu, dzierżawy, umowy ustanawiające prawo użytkowania lub służebności.

Zgodnie z polskim prawem istnieją dwa rodzaje umów najmu: (i) umowa najmu, na mocy której najemca ma prawo do korzystania z rzeczy (w tym gruntu), oraz (ii) umowa dzierżawy, na mocy której najemca ma prawo do korzystania z rzeczy i czerpania z niej pożytków.

A property may generate two types of benefits: (i) natural benefits, which are the natural products of a property and its other component parts separated from it, if in accordance with the principles of proper management they are normal revenues (e.g. wood from a forest); and (ii) civil benefits, which are revenues that a property generates as the result of a legal relationship (e.g. rent from leasing land). Therefore, an example of a standard lease agreement would be the lease of an apartment or an office. Whereas a tenancy agreement would typically be used for a development site or for agricultural land.

One of the differences between these two types of agreements is that a lease agreement concluded for a specified period of more than 10 years is deemed, after 10 years, to have been concluded for an unspecified period of time and can therefore be terminated by either party upon the observance of a statutory notice period, whereas a tenancy agreement concluded for a specified period of more than 30 years can be terminated after that 30-year period has lapsed (if these agreements were concluded for a specified period of time, less than 10 and 30 years respectively, the agreements would be terminable only if they provide for such a possibility). Lease agreements entered into by investors and entrepreneurs (landlords carrying out economic or professional activity, including agricultural activity) for a defined period of longer than 30 years are treated as having been concluded for an indefinite period of time. In practice, this means that there will be no practical difference between these lease agreements and tenancy agreements if they are concluded between an investor and entrepreneur (the landlord) as the counterparty.

A usufruct right gives the holder the right to use real property and collect profits. It is a non-transferable right, which means that the owner controls who is entitled to use its property.

A transmission easement may be established in favour of an investor that holds the right of ownership or intends to install or erect facilities to supply or discharge liquids, steam, gas, electricity - or other facilities of a similar purpose - on the land. Under the transmission

Rzecz może przynosić dwa rodzaje pożytków: (i) pożytki naturalne, które są naturalnymi produktami rzeczy lub częściami składowymi oddzielonymi od niego, jeżeli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. drewno z lasu); oraz (ii) korzyści cywilne, które są przychodami przynoszonymi przez rzecz na podstawie pewnego stosunku prawnego (np. dzierżawa gruntów). Przykładem standardowej umowy najmu byłby zatem najem mieszkania lub biura. Natomiast umowa dzierżawy byłaby zazwyczaj wykorzystywana pod zabudowę lub grunty rolne.

Jedną z różnic pomiędzy tymi dwoma rodzajami umów jest to, że umowę najmu zawartą na czas określony powyżej 10 lat uważa się, po upływie tego okresu, za zawartą na czas nieokreślony i w związku z tym każda ze stron może ją wypowiedzieć po upływie ustawowego okresu wypowiedzenia. Podczas gdy umowa dzierżawy zawarta na czas określony powyżej 30 lat uważa się za zawartą na czas nieokreślony po upływie tego 30-letniego okresu (w przypadku, gdy umowy te były zawierane na czas określony, odpowiednio krótszy niż 10 lat i krótszy niż 30 lat, umowy te można by wypowiedzieć tylko wtedy, gdy jest w nich przewidziana taka podstawa). Umowy najmu zawarte między przedsiębiorcami (wynajmującymi prowadzącymi działalność gospodarczą lub zawodową, w tym rolniczą), zawarte na czas określony dłuższy niż 30 lat, uważa się za zawarte na czas nieokreślony. W takim przypadku nie będzie większej praktycznej różnicy między umowami najmu a umowami dzierżawy.

Prawo użytkowania daje posiadaczowi prawo do użytkowania nieruchomości i pobierania pożytków. Jest to prawo niezbywalne, co oznacza, że właściciel kontroluje, kto jest uprawniony do korzystania z jego własności.

Prawo do służebności przesyłu może być ustanowione na korzyść przedsiębiorcy, który posiada lub zamierza zainstalować lub wybudować na gruncie urządzenia do dostarczania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej lub innych urządzeń o podobnym

easement, the investor has the right to use the encumbered land only to the extent that complies with the purpose of the transmission facilities. A transmission easement may be established either via an agreement entered into by the investor and the landowner, or executed as a result of a court order.

A transmission easement may be established either against payment or gratuitously. If one party refuses to enter into the transmission easement agreement and the use of supply and discharge facilities is essential, the investor may demand that the right to be established against payment, while the landowner may demand payment for establishing such a right.

After the transmission easement has been established, it becomes a component of the investor's business. It encumbers the land even after the investor's business or the facilities have been transferred.

The transmission easement expires no later than the moment the beneficiary's business is liquidated. Subsequently, the investor is under a duty to remove the supply or discharge facilities if they hinder the exploitation of the land.

The agreement establishing the transmission easement requires that the landowner's declaration be made in the form of a notarial deed.

Land easement is a right to encumber land for the benefit of the owner of other land (dominant land) with the right to use the encumbered land within a defined scope. Under Polish law, a land easement may only be established in favour of the owner of the land. A land easement can be transferred to the new owner when the ownership of the dominant real property is transferred. A land easement expires if it is not exercised for ten years.

An agreement establishing a land easement requires that the landowner's declaration be made in the form of a notarial deed.

przeznaczeniu. W ramach służebności przesyłu przedsiębiorca ma prawo do korzystania z obciążonych gruntów tylko w zakresie, w jakim jest to zgodne z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych. Służebność przesyłu może być ustanowiona albo w drodze umowy zawartej pomiędzy przedsiębiorcą a właścicielem gruntu, albo na podstawie postanowienia sądu.

Służebność przesyłu może być ustanowiona odpłatnie lub nieodpłatnie. Jeżeli jedna ze stron odmawia zawarcia umowy służebności przesyłu, a korzystanie z urządzeń zasilania i odprowadzania jest niezbędne, przedsiębiorca może żądać ustanowienia takiego prawa za wynagrodzeniem, natomiast właściciel gruntu może żądać wynagrodzenia za ustanowienie takiego prawa.

Po ustanowieniu służebności przesyłu staje się ona składnikiem działalności gospodarczej przedsiębiorcy. Obciąża on grunty nawet po przeniesieniu działalności gospodarczej przedsiębiorcy lub urządzeń.

Służebność przesyłu wygasa nie później niż w momencie likwidacji działalności beneficjenta. Po jej wygaśnięciu przedsiębiorca zobowiązany jest do usunięcia urządzeń zasilających lub odprowadzających, jeżeli utrudniają one eksploatację terenu.

W celu ustanowienia służebności przesyłu oświadczenie właściciela nieruchomości powinno być sporządzone w formie aktu notarialnego.

Służebność gruntowa to prawo do obciążenia nieruchomości na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem do korzystania z nieruchomości obciążonej w określonym zakresie. Zgodnie z polskim prawem, służebność gruntowa może być ustanowiona wyłącznie na korzyść właściciela gruntu. Służebność gruntowa może zostać przeniesiona na rzecz nowego właściciela w momencie przeniesienia własności nieruchomości władnącej. Służebność gruntowa wygasa, jeśli nie jest wykonywana przez dziesięć lat.

Aby ustanowić służebność gruntową oświadczenie właściciela gruntu powinno być sporządzone w formie aktu notarialnego.

1.4 Transfer of legal title to real properties

The basic rules for sale and purchase of real estate can be found in the Polish Civil Code. However, there are many other laws which may apply to specific transactions such as the Real Estate Management Act and the Zoning and Development Act, which apply to sales and purchases by the State Treasury and local government units.

1.4.1 Asset deal

A buyer can acquire a real property directly from the owner in an asset deal. An asset deal means a transaction in which the title to a real property is transferred (ownership or perpetual usufruct right) or an enterprise or an organised part thereof is acquired.

Under Art. 55¹ of the Polish Civil Code, a transaction involving an enterprise covers everything included in the enterprise, unless otherwise provided for in the transaction or by specific regulations. Thus, under an agreement to sell an enterprise, real properties and movables pass to the buyer unless otherwise provided for by mandatorily applicable regulations, decisions of competent authorities, or the terms of the agreement.

The normal steps involved in this type of real property transactions are as follows: conducting a due diligence review of the real property (normally covering a review of the entries in the land and mortgage register for the property, entries in the land and building register, and the local zoning plans), completing the transaction by way of a notarial deed, and registering the acquired interest in the land and mortgage register (księgi wieczyste).

The sale of an enterprise must be made in written form, with notarised signatures, but if the enterprise includes real property, the agreement must be made in the form of a notarial deed.

In an asset deal, the acquirer is protected by the warranty of public reliance on the land and

1.4 Przeniesienie prawa do nieruchomości

Podstawowe zasady sprzedaży i zakupu nieruchomości określone są w polskim Kodeksie Cywilnym. Istnieje jednak wiele innych przepisów, które mogą mieć zastosowanie do określonych transakcji, takich jak Ustawa o gospodarce nieruchomościami i Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które mają zastosowanie do umów zawieranych ze Skarbem Państwa oraz własności jednostek samorządu terytorialnego.

1.4.1 Transakcja na aktywach

Kupujący może nabyć nieruchomość bezpośrednio od właściciela w ramach umowy dotyczącej aktywów. Transakcja dotycząca aktywów oznacza transakcję przeniesienia tytułu własności do nieruchomości (lub prawa użytkowania wieczystego), nabycia przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Zgodnie z art. 55¹ k.c. przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej. Obejmuje ono między innymi: własność nieruchomości i ruchomości oraz wszystko to co służy prowadzeniu działalności o ile nie zostało wyłączone pomiędzy stronami lub na mocy przepisów szczególnych.

Standardowo kroki związane z tego rodzaju transakcją na rynku nieruchomości są następujące: przeprowadzenie analizy due diligence nieruchomości (zwykle obejmującej przegląd wpisów w księdze wieczystej nieruchomości, wpisów do rejestru gruntów i budynków, oraz lokalne plany zagospodarowania przestrzennego), udokumentowanie transakcji aktem notarialnym oraz zarejestrowanie nabytego udziału w księdze wieczystej.

Zbycie przedsiębiorstwa powinno być co do zasady dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (jeżeli w skład przedsiębiorstwa wchodzi nieruchomość, umowa powinna zostać sporządzona w formie aktu notarialnego).

W transakcji dotyczącej aktywów, jednostka przejmująca jest chroniona przez rękojmię wiary

mortgage register, which essentially means that if the seller of the real property is entered in the land and mortgage register as the rightful owner, the seller may effectively transfer title to the property to a good-faith purchaser even if the seller is not in fact the rightful owner.

The purchaser of shares in a company holding title to land is not protected in the same way.

1.4.2 Share deal

Another way to acquire real estate is to acquire the asset indirectly by the acquisition of shares in the company owning the asset. In Poland, such legal entities are organized as limited liability companies (sp. z o.o.) or joint-stock companies (S.A.). In order to transfer the shares from the seller to the buyer, the parties have to execute a share purchase and transfer agreement with signatures certified by a notary public.

The permissibility of a share deal may depend on the fulfilment of certain notification requirements or the obtaining certain administrative approvals or decisions, if one or both parties, or the company, has certain relevant features or conducts a specific type of business, e.g. it may be required to obtain a permit from the Minister of Internal Affairs and Administration.

1.4.3 Public auctions

Under Polish law, real estate may also be acquired and disposed of in a tender or auction.

They can be in the form of:

- (i) open public auction;
- (ii) limited public auction;
- (iii) open written tender;
- (iv) limited written tender.

A public auction is held to obtain the highest

publicnej ksiąg wieczystych, co oznacza, że jeżeli sprzedający nieruchomości jest wpisany do księgi wieczystej jako prawowity właściciel, może skutecznie przenieść tytuł własności do nieruchomości kupującemu w dobrej wierze, nawet jeśli sprzedający nie jest faktycznie prawowitym właścicielem.

Nabywca udziałów w spółce posiadającej nieruchomości nie jest chroniony w ten sam sposób.

1.4.2 Transakcja na udziałach

Innym sposobem nabycia nieruchomości jest nabycie aktywów pośrednio poprzez nabycie udziałów w spółce będącej właścicielem tych aktywów. W Polsce istnieją spółki kapitałowe z ograniczoną odpowiedzialnością (sp. z o.o.) oraz spółki akcyjne (S.A.). W celu przeniesienia udziałów ze sprzedającego na kupującego, strony muszą zawrzeć umowę kupna i sprzedaży udziałów z podpisami poświadczonymi przez notariusza.

Dopuszczalność transakcji typu share deal może być uzależniona od spełnienia szczególnych obowiązków informacyjnych lub uzyskania określonych zgód lub decyzji administracyjnych, jeżeli strona transakcji lub spółka ma pewne cechy charakterystyczne lub prowadzi działalność szczególnego rodzaju np. konieczne może być uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

1.4.3 Sprzedaż publiczna

Polskie prawo przewiduje, że nieruchomość może być również nabywana i zbywana w drodze przetargu lub licytacji.

Przetargi mogą mieć postać:

- (i) przetargu ustnego nieograniczonego;
- (ii) przetargu ustnego ograniczonego;
- (iii) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- (iv) przetargu pisemnego ograniczonego.

Przetarg ustny jest przeprowadzany w celu

price. A written tender aims to obtain the most favourable offer.

A limited tender would be organised if the tender's conditions can be met only by a limited number of bidders. The terms and conditions of the disposal of a property in an open tender are announced in a public notice. Tenders are organised mainly for properties that belong to the State Treasury or other public entities, e.g. a local authority, and are based on relevant statutory provisions and public procedures.

Real estate can also be acquired in a court auction, where land has been seized in enforcement proceedings. The auction takes place in public with oral bids taken under the supervision of the judge.

1.4.4 Registers

Under Polish law, the lawful and proper transfer of title to a property (ownership as well as perpetual usufruct) requires the execution of a notarial deed. Registration of the transfer of title in the land and mortgage register is compulsory. However, it should be noted that under Polish law, the transfer of ownership rights occurs upon the execution of the sale and purchase agreement, whereas the acquisition of a perpetual usufruct right becomes effective when it is registered.

Generally, legal title to real estate can be identified from entries in the land and mortgage registers maintained by the relevant district courts. The registers are freely accessible, but the files containing the documents are open only to and can only be viewed by parties who can prove a legal interest. This usually means that only those whose rights are already noted in the register can access the files. Excerpts from land and mortgage registers are available upon application, subject to the payment of a fee, and are also available online on the website of the Ministry of Justice.

The legal interests of third parties, such as leasehold interests, easements, and pre-emption rights, can also be registered in the land and mortgage register, although this is not mandatory. When registered, these interests

uzyskania najwyższej ceny. Pisemny przetarg ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

Przetarg ograniczony jest zorganizowany, jeżeli warunki przetargu mogą zostać spełnione tylko przez ograniczoną liczbę oferentów. Warunki sprzedaży nieruchomości w otwartym przetargu ogłaszane są poprzez publiczne ogłoszenie. Przetargi są organizowane głównie dla nieruchomości należących do Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych podmiotów publicznych i opierają się na przepisach statutu i odpowiednich procedurach publicznych.

Nieruchomość może również zostać nabyta na licytacji, w sytuacji gdy grunt został przejęty wskutek postępowania egzekucyjnego. Licytacja odbywa się publicznie z ofertami ustnymi pod nadzorem sędziego.

1.4.4 Rejestry

Zgodnie z polskim prawem przeniesienie tytułu do nieruchomości (prawa własności lub użytkowania wieczystego) wymaga formy aktu notarialnego. Niezbędne jest też ujawnienie transakcji w księgach wieczystych. Należy jednak wspomnieć, iż zgodnie z polskim prawem przeniesienie prawa własności nieruchomości następuje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Natomiast nabycie prawa użytkowania wieczystego staje się skuteczne dopiero po jego ujawnieniu w księdze wieczystej.

Co do zasady tytuł prawny do nieruchomości można zidentyfikować na podstawie wpisów w księgach wieczystych prowadzonych przez właściwe sądy rejonowe. Rejestr jest powszechnie dostępny, ale wgląd do dokumentów będących podstawą wpisów w rejestrze jest ograniczony do osób legitymujących się odpowiednim tytułem prawnym. To zwykle oznacza, że jedynie osoby których prawa są ujawnione w danej księdze wieczystej mają dostęp do jej akt. Odpisy są dostępne za opłatą, na wniosek lub online, na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości.

Mimo, iż nie jest to wymagane, prawa osób trzecich do nieruchomości, takie jak prawa z umowy najmu, służebności czy pierwokupu również mogą zostać ujawnione w księgach wieczystych. Po ich ujawnieniu, te stają się one

become binding on any party acquiring the property, so registration is recommended to prevent any claim that the buyer was unaware of such interests.

A land and mortgage register is divided into five sections and contains information on the location of the real estate, its ownership status, possible encumbrances and claims of third parties, as well as mortgages.

Another publicly available land register in Poland is called the land and buildings register (ewidencja gruntów i budynków), which contains information on the physical features of the land, the class of the land, and its use.

1.5 Restrictions on the acquisition of the title to real properties.

1.5.1 Pre-emption rights

Under Polish law, a number of pre-emption rights exist:

- (i) municipal authorities have pre-emption rights (ustawowe prawo pierwokupu gminy) in relation to property appearing in the register of historical monuments or property that is designated for public amenity purposes (although these pre-emption rights must be disclosed in the relevant land and mortgage register in order to be binding). Pre-emption rights also exist in relation to undeveloped land that was acquired by the seller directly from the State Treasury or the local authority and the right of perpetual usufruct to an undeveloped real property, irrespective of the form of its acquisition;
- (ii) National Park Authorities, which act on behalf of the State Treasury, have pre-emption rights in relation to property located within the borders of

skuteczne wobec każdoczesnego nabywcy nieruchomości. Wobec powyższego, ich ujawnienie w księdze wieczystej jest rekomendowane w celu uniknięcia zarzutu, iż nabywca nie miał wiedzy o ich istnieniu.

Księgi wieczyste składają się z pięciu działów, które zawierają informacje na temat lokalizacji nieruchomości, jej statusu własnościowego, ewentualnych obciążeń i roszczeń osób trzecich, a także hipotek.

Drugim publicznie dostępnym rejestrem gromadzącym dane dotyczące nieruchomości w Polsce jest ewidencja gruntów i budynków. Zawiera ona informacje określające fizyczną charakterystykę nieruchomości, klasę gruntu i jego przeznaczenie.

1.5 Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości

1.5.2 Prawo pierwokupu

Prawo pierwokupu w Polsce przysługuje z mocy ustawy:

- (i) gminie - w stosunku do nieruchomości uznanych za zabytki lub przeznaczonych do celów użyteczności publicznej (aby gmina mogła skorzystać z prawa pierwokupu, musi być ono ujawnione w księdze wieczystej danej nieruchomości) oraz w stosunku do niezabudowanej nieruchomości gruntowej, która została nabyta przez sprzedającego bezpośrednio od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości, niezależnie od formy jej nabycia;
- (ii) władzom parków narodowych (działającym w mieniu Skarbu Państwa) - w odniesieniu do nieruchomości położonych w

	the parks;		granicach parków;
(iii)	a tenant has pre-emption rights in relation to agricultural land which it occupies;	(iii)	dzierżawcy - w odniesieniu do gruntów rolnych, które zajmuje;
(iv)	the National Agriculture Support Institution is entitled to exercise the pre-emption right to agricultural property;	(iv)	Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa - w odniesieniu do gruntów rolnych;
(v)	co-owners of agricultural land have pre-emption rights, although these do not apply if one of the owners wants to transfer his/her share of the property to relatives;	(v)	współwłaścicielom gruntów rolnych (z wyłączeniem sytuacji, gdy jeden z właścicieli chce przekazać swój udział w nieruchomości rodzinie);
(vi)	the administrator of a special economic zone has pre-emption rights in relation to land located in the zone;	(vi)	zarządom specjalnych stref ekonomicznych - w odniesieniu do gruntów znajdujących się w strefie;
(vii)	managers of ports have pre-emption rights in relation to real properties located within sea port areas;	(vii)	zarządom portów - w stosunku do nieruchomości położonych w granicach portu morskiego;
(viii)	the State Treasury (represented by the State Forests) has a pre-emption right with respect to the forest properties (fulfilling the criteria of forest property specified in the Forestry Act of 28 September 1991);	(viii)	Skarbowi Państwa (reprezentowanemu przez Lasy Państwowe) - w odniesieniu do nieruchomości leśnych określonymi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o leśnictwie;
(ix)	under the Property Management Act of 21 August 1997, the State Treasury and the City of Warsaw have a pre-emption right to the rights and claims arising from the decree of 26 October 1945 on ownership and perpetual usufruct of land in Warsaw, as well as the right of perpetual usufruct established pursuant to claims arising therefrom;	(ix)	Miastu Stołecznemu Warszawa - w stosunku do praw i roszczeń wynikających z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na podstawie roszczeń z niego wynikających (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami);
(x)	municipalities have a pre-emption right to real properties situated within revitalization areas, i.e. areas for which a municipality has adopted a	(x)	gminom przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości położonych w obszarze rewitalizacji tj. w obszarach objętych uchwałą rady gminy o

resolution on the establishment of a Special Revitalization Zone.

utworzeniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

1.6 Restrictions on the acquisition of the title to agricultural real properties.

On 30 April 2016, a law entered into force that fundamentally changed the rules of trade in private and public agricultural properties, applying also to foreign investors.

Subject to a few exceptions, this law prohibits the sale of real properties constituting a Resource of the Agricultural Property of the State Treasury (Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa) that are at the disposal of the National Agriculture Support Institution (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) for five years from the entering into force of the law. After this five-year period, the sale of such real properties will be permitted, as an exception, to a limited group of persons and in the form of limited tender.

Moreover, this law also limits the trade in private agricultural properties. The law introduces a number of criteria that a purchaser of agricultural property should meet (individual farmers, religious associations and unions). Entities that do not meet these criteria are obliged to obtain the consent of the Head of the National Agriculture Support Institution.

This law introduced a pre-emption right of the National Agriculture Support Institution in relation to the purchase of shares in commercial companies that own agricultural property and in the case of any personal changes in partnerships that own agricultural property.

Legislative work recently got underway on another amending the Act on the Shaping of the Agricultural System, so it is probable that the above rules of trading in agricultural land may change in the near future.

1.7 Restrictions on acquisition of properties by foreigners

The acquisition of real property in Poland may require an additional permit from the Minister of Internal Affairs and Administration.

1.6 Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych

Od 30 kwietnia 2016 r. obowiązuje ustawa, która zasadniczo zmienia zasady handlu prywatnymi i publicznymi nieruchomościami rolnymi, mając również zastosowanie do inwestorów zagranicznych.

Ustawa ta wprowadza, z nielicznymi wyjątkami, zakaz sprzedaży nieruchomości stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa będących w dyspozycji Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, przez pięć lat po wejściu w życie wspomnianej ustawy. Po tym terminie sprzedaż takich nieruchomości zostanie dopuszczona, w drodze wyjątku, do ograniczonej grupy osób oraz w formie przetargu.

Ponadto prawo to ogranicza również handel prywatnymi nieruchomościami rolnymi. Ustawa wprowadza szereg kryteriów, które powinien spełniać nabywca nieruchomości rolnych (indywidualni rolnicy, zrzeszenia i związki wyznaniowe). Podmioty, które nie spełniają tych kryteriów, są zobowiązane do uzyskania zgody Prezesa Krajowego Funduszu Wsparcia Rolnictwa.

Ustawa ta wprowadziła prawo pierwokupu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w związku z nabyciem udziałów w spółce handlowej, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, oraz zmian osobowych w spółce, która jest właścicielem nieruchomości.

Aktualnie rozpoczęta została kolejna procedura zmiany Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Dlatego też powyżej opisane zasady obrotu ziemią rolną mogą ulec jeszcze zmianie.

1.7 Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Nabywanie nieruchomości w Polsce może wymagać dodatkowego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zakup bez takiej

Purchase without approval renders a transaction null and void. These rules also apply to the acquisition of perpetual usufruct rights. Companies from the European Economic Area are released from the duty to obtain a permit from the Minister of Internal Affairs and Administration.

2. ZONING AND PLANNING LAW

Strategic planning and zoning in Poland is regulated by statutory law under a number of acts. Zoning requirements for potential local investments in specific areas within territorial districts called communes (gmina) are set out in local zoning plans issued by local authorities. A local zoning plan is a document containing text and graphic elements, adopted by a resolution of a municipality council, which determines the admissible types of land use, land development, and the admissibility of the location of particular investments in areas covered by the plan. Therefore, first the local zoning plan should be checked to identify whether a particular investment in a particular area is possible. If, under the existing local zoning plan, a particular investment is not allowed, the investor should apply to the commune for an amendment to the local zoning plan.

In practice, the majority of land located in undeveloped areas is designated as agricultural land. In such situations, a potential investor is not allowed to commence any construction work and should, in the first instance, apply to the local authorities for an amendment to the existing local zoning plan, or for the adoption of a local zoning plan, to change the designation from agricultural land to land that can be developed. This may prove particularly difficult in areas of special natural or ecological value.

Thereafter, it is the local authority that decides to change the designation by amending or adopting the local zoning plan. If a given investment falls within the category of a public interest investment (which are specified in

zgody powoduje, że transakcja jest nieważna. Zasady te dotyczą również nabycia prawa użytkowania wieczystego. Podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego są zwolnione z obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

2. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Planowanie przestrzenne w Polsce reguluje szereg ustaw. Wymagania zagospodarowania przestrzennego danej nieruchomości określone są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wydanych przez władze lokalne. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego to dokument składający się z części tekstowej i graficznej, uchwalonej uchwałą rady gminy, która określa dopuszczalne sposoby użytkowania terenu, sposoby zagospodarowania terenu i dopuszczalność lokalizacji poszczególnych inwestycji na obszarach objętych planem. Dlatego najpierw należy sprawdzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, aby określić, czy inwestycja w danym obszarze jest możliwa. Jeżeli zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dana inwestycja nie jest dozwolona, inwestor powinien wystąpić do gminy o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego.

W praktyce większość gruntów położonych na niezabudowanych obszarach jest określana jako grunty rolne. W takich sytuacjach potencjalny inwestor nie może rozpocząć prac budowlanych i powinien, w pierwszej kolejności, zwrócić się do władz lokalnych o zmianę istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub o przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby zmienić oznaczenie z gruntów rolnych na grunty, które można przeznaczyć na inne niż rolne cele. Może to być szczególnie trudne w obszarach o szczególnych walorach ekologicznych lub naturalnych.

Władze lokalne podejmują decyzję o zmianie przeznaczenia nieruchomości poprzez zmianę lub przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli dana inwestycja należy do inwestycji celu publicznych (które są

Polish law), the cost of amending or adopting the local zoning plan to introduce this investment is financed by the investor, or, in specific cases, by authorities other than communes. In other situations, i.e. when an investment does not fall into the category of a public interest investment, the cost are borne by the local authorities. Any provision of a local zoning plan (irrespective of whether it is the result of an amendment or not) is equally accessible to each interested entity, i.e. any person can act on the basis of a binding zoning plan.

In practice, the process of amending a local zoning plan, as well as the process of adopting one, usually takes a year or more.

If there is no local zoning plan for the area where an investment will be located (which is still the case in the majority of rural areas), the investor can also obtain individual zoning regulations in the form of either: (i) a public purpose investment decision or (ii) a zoning decision. The applicable type of individual zoning regulations depends on the type of investment to which it relates.

3. ENVIRONMENTAL ISSUES

In Poland, the following major acts deal with environmental issues affecting construction works:

- Environment Protection Law dated 27 April 2001,
- Water Law dated 18 July 2001,
- Waste Law dated 14 December 2012.

Under Polish environmental law, the basic rule is that liability for pollution or contamination can only be imposed on the buyer (the owner of the property) if it was caused by the buyer's fault (whether intentional or due to negligence).

In the Polish legal system, the user of land is liable for any environmental damage caused to that land. Pursuant to Polish law, in the event of a threat of direct environmental damage, the user of the land is obliged to promptly take precautionary measures. When any damage

wyszczególnione w polskim prawie), koszt zmiany lub przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu realizacji tej inwestycji jest finansowany przez inwestora lub, w szczególnych przypadkach, przez władze inne niż gminy. W innych sytuacjach, tj. gdy inwestycja nie jest zaliczana do kategorii inwestycji celu publicznego publiczny, koszty ponoszone są przez gminy. Wszelkie postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, są powszechnie dostępne.

W praktyce procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także jego przyjęcia trwa zwykle rok lub dłużej.

Jeśli nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym będzie zlokalizowana inwestycja (co nadal ma miejsce na większości obszarów wiejskich), inwestor może uzyskać indywidualne warunki zagospodarowania swoje nieruchomości w postaci: (i) decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub (ii) decyzja o warunkach zabudowy. Rodzaj decyzji zależy od rodzaju inwestycji, do której się odnosi.

3. KWESTIE ŚRODOWISKOWE

W Polsce, najistotniejsze ustawy dotyczące kwestii środowiskowych i mające wpływ na prace budowlane, to m. in:

- Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001,
- Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001,
- Ustawa o odpadach z dnia 14 grudnia 2012.

Zgodnie z polskim prawem ochrony środowiska, odpowiedzialność za zanieczyszczenie lub skażenie nieruchomości może być nałożona wyłącznie na nabywcę (właściciela nieruchomości), jeśli wynika z jego winy (umyślnej lub niedbalstwa).

Polski system prawny przewiduje, że użytkownik nieruchomości odpowiada za szkody środowiskowe wyrządzone na gruncie. Zgodnie z polskim prawem, w przypadku zagrożenia bezpośrednią szkodą dla środowiska, użytkownik nieruchomości jest zobowiązany do niezwłocznego

actually occurs, action should be taken to limit any new damage and to initiate corrective activities.

Therefore, the Polish legal system limits the liability for environmental damage to the person or entity using the land (with the exception of the owner of the land who was aware that the user of the land was causing damage and consented to it, in which case the owner is jointly liable for the damage).

In some cases, an environmental decision should be obtained prior to a building permit being obtained. These cases are specified in the ordinance of the Council of Ministers of 9 November 2010 on investments that may significantly affect the environment, and relate, for example, to power plants, refineries, major roads, airports, etc.

A building must be used in a manner consistent with its designation and environmental protection requirements, and its condition and external appearance must be maintained to protect it against excessive damage.

podjęcia środków ostrożności. W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek szkody, należy podjąć działania w celu ograniczenia wszelkich nowych szkód i rozpocząć działania naprawcze.

W związku z tym, polski system prawny ogranicza odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną w środowisku naturalnym do osoby lub podmiotu używającego grunty (z wyjątkiem właściciela gruntu, który był świadomy, że użytkownik gruntu wyrządził szkodę i wyraził na to zgodę, w którym to przypadku właściciel jest wspólnie z użytkownikiem odpowiedzialny za szkodę).

W niektórych przypadkach decyzja środowiskowa powinna zostać uzyskana przed wydaniem pozwolenia na budowę. Przypadki te są określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, i dotyczą na przykład elektrowni, rafinerii, głównych dróg, lotnisk itp.

Budynek musi być użytkowany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska, a jego stan i wygląd zewnętrzny muszą być utrzymywane, aby chronić go przed nadmiernym zniszczeniem.