

## مؤسسة المنتدى البولندي للهجرة

يعمل "المنتدى البولندي للهجرة" (Polskie Forum Migracyjne) منذ تأسيسه عام 2007 على مساعدة الأجانب المقيمين في بولندا والترويج للحوار بين الثقافات.



info@forummigracyjne.org  
zapisy@forummigracyjne.org  
www.forummigracyjne.org

شارع Szpitalna، المبنى رقم 5، المكتب رقم 14، وارسو  
ul. Szpitalna 5/14, Warszawa  
هاتف: +48 22 110 00 85، +48 692 913 993  
من الاثنين إلى الجمعة، 10:00 صباحاً إلى 05:00 مساءً  
رقم KRS: 0000272075



ملاد آمن.

يندرج هذا المنشور في إطار مشروع "دعم اندماج الأجانب في محافظة مازوفشيه"، والممول جزئياً من قبل برنامج الصندوق الوطني للجوء والهجرة والاندماج.

تقع مسؤولية محتوى هذا المنشور حصراً على مؤلفه، ولا تتحمل المفوضية الأوروبية أو وزارة الشؤون الداخلية والإدارة أي مسؤولية عن طريقة استخدام المعلومات المحتواة في هذا المنشور.

## فترة صدور القرار

تأخذ معاينة القرار صيغة إدارية من قبل وزير الشؤون الداخلية والإدارة، الذي تعود إليه الموافقة على منح الإذن بشراء عقار من قبل أجنبي. وتستغرق العملية نحو شهرين، وفقاً للجدول الزمنية الواردة في ميثاق الإجراءات الإدارية،<sup>21</sup> ولكن من المستحسن الأخذ في عين الاعتبار بأن الامر قد يستغرق وقتاً أطول على أرض الواقع.

## ما هو „التعهد“؟

في حال كنت تنوي شراء عقار في بولندا، بإمكانك أيضاً تقديم طلب للحصول على «تعهد» ( يدعى بالبولندية promesa) بحصولك على هذا الإذن، وهو سائرٌ لمدة سنة كاملة اعتباراً من تاريخ صدوره، ولا يمكن رفض طلبك طيلة مدى سريانه، إلا في حال طرأ تغير ملموس ومؤثر على عناصر سير معاملتك. ويتطلب الحصول على التعهد تقديم الوثائق ذاتها المطلوبة في الاستمارة الأصلية.

## أين يمكن الحصول على المزيد من المعلومات؟

يمكن الحصول على مزيد من المعلومات بهذا الخصوص مباشرة من وزارة الشؤون الداخلية والإدارة، والتي تعتبر مسؤولة عن إصدار هذا النوع من التصاريح والتعهدات، والواقع مقرها في العنوان التالي:

شارع Stefana Batorego، المبنى رقم 5، الرمز البريدي 02-591، وارسو (ul. Stefana Batorego 5, 02-591 Warszawa).

الموقع الإلكتروني: <https://www.gov.pl/web/mswia>.

البريد الإلكتروني: [kontakt@mswia.gov.pl](mailto:kontakt@mswia.gov.pl).

الهاتف: 222 500 112، الفاكس: 22 601 39 88. العنوان على موقع تقديم الطلبات الإلكترونية (ePUAP): /MSWIA/domyslna/ و /MSWIA/SkrytkaESP/ وذلك عبر الرابط:

<https://www.gov.pl/web/mswia/uzyskaj-zezwolecie-na-nabycie-nieruchomosci-akcji-udzialow-przez-cudzoziemcow>

(5) في حالة الكيانات القانونية<sup>19</sup>، يجب تقديم وثائق حديثة صادرة خلال مدة أقصاها 3 أشهر قبل التقدّم بالاستمارة، حيث تؤكد الوثائق امتلاك الكيان المشتري للموارد المالية الكافية كي يقتني العقار، وتمويل الأنشطة الاقتصادية. وفي ما يلي قائمة تفصيلية بهذه الوثائق:

- وثيقة من البنك الذي يحتضن الحساب الجاري الذي ستتم عملية الشراء منه، أو المساهمين الذين يؤكدون قدرته الائتمانية والشرائية؛
- براءة ذمة من دائرة الضرائب المعنية، تؤكد بأن المشتري ملتزم تمام الالتزام بواجباته الضريبية؛
- براءة ذمة من الفرع المعني لمؤسسة التأمينات الاجتماعية (ZUS) تؤكد بأن المشتري ملتزم بسداد أقساطه التأمينية في مواعيدها المحددة.

**قد تطالب الوزارة المشتري بوثائق إضافية تراها لا غنى عنها لمعاينة الطلب.**

يجب تقديم هذه الوثائق في نسختها الأصلية أو في نسخ مصدقة طبق الأصل.

## الرسوم

يجب أن يترافق طلب الحصول على إذن لشراء العقارات مع إيصال تسديد الرسوم الضريبية<sup>20</sup>، والتي يجب إرسالها على شكل حوالة إلى حساب دائرة الضرائب في العاصمة وارسو، فرع حي «موكوتوف» (**Urząd Miasta St. Warszawy Dzielnica Mokotów**). ورقم الحساب هو:

18 1030 1508 0000 0005 5002 3113.

## وتشمل الرسوم:

- رسم استصدار إذن لشراء عقار وحصص وأسهم من قبل أجنبي - 1570 زلوتي
- "تعهد" (promesa) - 98 زلوتي.
- رسم توكيل - 17 زلوتي.

19 الفقرة 5 من المرسوم الصادر عن وزير الشؤون الداخلية بتاريخ 20 حزيران/يونيو 2012 (...). والمتعلق بالبنك 2 من المادة 1 (النقاط من 2 إلى 4) من القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920 (...).

20 البنك 1 من المادة 6 من القانون الصادر بتاريخ 16 تشرين الثاني/نوفمبر 2006. بخصوص تسديد الضرائب.

يشتمل المرسوم الوزاري على كافة المعلومات التفصيلية حول الاستمارة ونوع الوثائق الواجب تقديمها.<sup>16</sup>

## ما الذي يجب إرفاقه بالاستمارة؟

يجب إرفاق الوثائق التالية بالاستمارة:<sup>17</sup>

- (1) وثائق تؤكد علاقة الأجنبي ببولندا (مثلاً صور عن وثائق السجلات المدنية، أو وثائق تؤكد إقامة الأجنبي وعمله في بولندا، بما يشمل إذن الإقامة)؛
- (2) نسخة طبق الأصل أو صورة عن الهوية الشخصية لصاحب الطلب، أو إخراج قيد من الجهة المعنية أو وثيقة سجل (في حال الكيانات القانونية)؛
- (3) وثائق تؤكد مواصفات وتفصيل العقار، شرط ألا تكون صادرة قبل 6 شهر من تاريخ تقديم الطلب كحد أقصى:

- (أ) نسخة عن سجل الأراضي والعقارات أو وثيقة تفي بهذا الغرض.
- (ب) إخراج قيد من سجل الأراضي مع رسم بياني على الخريطة صادر عن السجل،
- (ج) في حال عدم تحديد حالة العقار في سجل الأراضي والعقارات، يجب تقديم وثائق بديلة تمثل أساساً قانونياً لتعديل حالة العقار.
- (د) إخراج قيد عن مخطط ساٍ حالياً ومعتمد من قبل دائرة المساحات، أو القرار الصادر بشأن الاستثمار لغاية عامة أو القرار بشأن ظروف المبنى (في حال صدوره). وعند تعذر تقديم مخطط مساحي للعقار، يتوجب تقديم وثيقة صادرة عن الجهة المعنية تؤكد عدم توافر المخطط.

**ملاحظة:** في حال كان الطلب متعلقاً بعقار يشكل كيان ملكية منفصل، **ليس مطلوباً تقديم الوثائق الوارد ذكرها من النقطة «ب» إلى «ت» أعلاه.** وفي حال لم يكن لهذا الكيان سجل عقاري خاص به، سيتعين استصدار نسخة (odpis) عن هذا السجل وإخراج قيد من سجل قطع الأراضي (rejestr gruntów) بخصوص العقار المبني الذي يتواجد ضمنه العقار السكني المقتنى.<sup>18</sup>

- (4) تصريح من المالك الأصلي يؤكد فيه نيته بيع العقار لصالح الأجنبي، وذلك في حال شراء العقار في إطار عملية تقسيم الحصص- والمخطط المتفق عليه لتوزيع (تقسيم) الحصص مع مرفقاته/تصاميمه، والموافقة على التقسيم مع نسخة عن الاتفاق أو ميثاق الشركة البائعة.

16 مرسوم وزير الشؤون الداخلية والإدارة الصادر بتاريخ 20 حزيران/يونيو 2012 (...).

17 البند 4 من المادة a1 من القانون الصادر بتاريخ 24 مارس/أذار 1920 (...). والفقرة 3 من المرسوم الصادر عن وزير الشؤون الداخلية بتاريخ 20 حزيران/يونيو 2012 (...).

18 البند 2 من الفقرة 3 من المرسوم الصادر عن وزير الشؤون الداخلية بتاريخ 20 حزيران/يونيو 2012 (...).

# ما الذي يجدر فعله في حال أردتُ شراء عقارات لا يشملها الإعفاء؟

يجب تقديم طلب بهذا الشأن إلى وزارة الشؤون الداخلية والإدارة، والتي تصدر الإذن في الحالات التالية:<sup>11</sup>

- إن كان امتلاك الأجنبي للعقار لا يشكل تهديداً للأمن أو السلامة أو الاستقرار في الدولة، ولا يخالف سياسة السلامة والصحة الاجتماعيين في بولندا.
- **تأكيد الأجنبي لطبيعة العلاقات التي تربطه ببولندا، وذلك من خلال تأكيد أحد العناصر التالية:** أن يكون الأجنبي منحدراً من أصول بولندية بالكامل أو جزئياً، أو متزوجاً من مواطنة/بولندي/ة؛ أو حائزاً على تصريح إقامة مؤقت (غير التصريح الخاص بضحايا الاتجار بالبشر أو تصريح الإقامة المؤقت الصادر لقضايا إنسانية)؛ أو حائزاً على تصريح إقامة دائم أو إقامة طويلة الأمد في الاتحاد الأوروبي؛ أو التمتع بعضوية في هيئة تتولى الإشراف على رواد الأعمال من الكيانات القانونية والشركات العاملة في إطار القانون التجاري تحت إدارة أجنبى؛ أو مزاولته أعمالاً اقتصادية أو زراعية في بولندا في إطار القانون البولندي.<sup>12</sup> **ثمة شروط أخرى أيضاً، ولكن المساحة الإجمالية للعقارات السكنية التي يحق للأجنبي امتلاكها لا يمكن أن تتعدى 0.5 هكتار.**<sup>13</sup> كما أن امتلاك الأجانب للعقارات الزراعية يكون ممكناً فقط مع مراعاة بنود ومواد قانون تشكيل النظام الزراعي.<sup>14</sup>

## ما الذي يجب أن تحويه استمارة الطلب المقدمة عند تعدُّر الاستفادة من الإعفاء؟

يجب أن تحوي استمارة طلب الأذن ما يلي:<sup>15</sup>

- أ) تحديد صاحب الطلب ووضعه القانوني؛
- ب) تحديد العقار المراد شراؤه؛
- ج) تحديد الجهة البائعة للعقار؛
- د) تحديد الصيغة القانونية لشراء العقار؛
- هـ) المعلومات المتعلقة بشراء العقار؛
- و) مصدر الدخل الذي سيتم من خلاله تمويل شراء العقار.

11 البند 1 من المادة a1 من القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920 (...).

12 البند 2 من المادة a1 القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920 (...).

13 البند 5 من المادة a1 من القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920 (...).

14 القانون الصادر بتاريخ 11 نيسان 2003 بخصوص تشكيل النظام الزراعي.

15 البند 3 من المادة a1 من القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920 (...)، والفقرة 2 من المرسوم الصادر عن وزير الشؤون الداخلية بتاريخ 20 حزيران/يونيو 2012 (...).

## ما هي الحالات التي يكون إذن امتلاك العقارات غير مطلوب فيها؟

- (1) في حال كان الأجنبي مواطناً أو رائد أعمال من إحدى دولة المنطقة الاقتصادية الأوروبية أو سويسرا، يكون **معفى** من شرط الحصول على إذن لشراء العقارات<sup>8</sup>.
- (2) يكون كذلك الأجنبي معفى من شرط الحصول على إذن في الحالات التالية<sup>9</sup>:
  - (أ) شراء عقار سكني.
  - (ب) شراء مرآب سيارات أو جزء منه، في حال كان يفتني أو يمتلك أصلاً عقاراً سكنياً.
  - (ج) في حال كان يعيش في بولندا لمدة لا تقل عن 5 سنوات منذ الحصول على حق الإقامة الدائمة أو إقامة الاتحاد الأوروبي طويلة الأمد.
  - (د) في حال الزواج من مواطن/ة بولندي/ة وقيم في بولندا لمدة سنتين على الأقل منذ الحصول على الإقامة الدائمة أو إقامة الاتحاد الأوروبي طويلة الأمد، شرط أن يكون العقار موقع السكن المشترك للزوجين.
  - (هـ) في حال كان الأجنبي يوم شراء العقار مخلوفاً لتحويل ملكية عقار إليه بحسب القانون البولندي، بشرط أن يكون هذا العقار مملوكاً من قبل صاحب الانتفاع، أو أن يكون الأجنبي ذاته صاحب حق الانتفاع فيه لمدة 5 سنوات على الأقل.
  - (و) العقارات المبنية لأهداف غير تجارية - بصفة شخص قانوني وكيان تجاري خاضع لتحكم أجنبي، وذلك شرط أن لا يتعدى إجمالي سطح العقارات في الدولة بأكملها 0.4 هكتار .
  - (ز) العقارات المملوكة من قبل كيان يمثل بنكاً ودائن رهن عقاري، في إطار استحواذ هذه الجهة على العقار كنتيجة لمزاد غير ناجح وفق إجراء تنفيذي.
  - (ح) في حال امتلاك الأجنبي لحصص في شركة تملك عقارات، بصفة بنك يمثل كياناً قانونياً وشركة تعمل وفق القانون التجاري وتخضع لإدارة أجنبية، وذلك في إطار تسديد البنك لدعاوى ناجمة عن مزاولته لأعماله.

ملاحظة: الإعفاء آنف الذكر لا يشمل شراء العقارات المتواجدة في المناطق الحدودية من الأراضي البولندية (strefa nadgraniczna)، ولا قطع الأرض الزراعية التي تزيد مساحتها عن 1 هكتار<sup>10</sup>.

8 البند 2 من المادة 8 من القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920. (...): إلغاء شرط الإذن اعتباراً من 1 أيار/مايو 2016.

9 البند 1 من المادة 8 من القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920. (...).

10 البند 3 من المادة 8 من القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920 (...).

يخضع شراء العقارات من قبل الأجانب في بولندا إلى قانون خاص<sup>1</sup>، وإلى الجهة التنظيمية المسؤولة عن تنفيذ هذا القانون<sup>2</sup>، ويشير إلى أن شراء عقار ما يعني حصول المشتري على ملكية العقار، وحق الانتفاع الدائم، وذلك بناء على أساس كل حالة قانونية<sup>3</sup>.

## ما تعريف العقارات وفقاً للقانون البولندي؟

العقار هو أي مساحة أو منشأة قائمة فوق سطح الأرض، وتمثل كياناً قابلاً للامتلاك (قطعة أرض، تدعى بالبولندية **nieruchomość gruntowa**، بغض النظر إذا ما كان تم البناء عليها أم لا)، وكذلك المباني الدائمة مع قطع الأرض التي تقوم عليها (عقار مبني). يدعى بالبولندية **nieruchomość budynkowa** ويشمل المباني السكنية المنشأة على قطع أرض مملوكة من قبل الدولة، أو أجزاء المباني في حال كانت تشكل، بحسب المتطلبات القانونية، كياناً مستقلاً عن العقار الأساسي وتعتبر قابلة للامتلاك (عقار سكني)، يدعى بالبولندية **nieruchomość lokalowa**، ويشمل مثلاً الشقق السكنية<sup>4</sup>. وكذلك هناك العقارات الزراعية (وتدعى **nieruchomość rolna** بالبولندية)، وهي العقارات المستخدمة أو التي يمكن استخدامها من أجل مواولة الأعمال الزراعية<sup>5</sup> ويضاف إلى ذلك أيضاً العقارات الحراجية (**nieruchomości leśne**)<sup>6</sup>.

## ما شروط التقدم بطلب الحصول على إذن لامتلاك العقارات في بولندا؟

إذا كنت أجنبياً راجباً بشراء عقار في بولندا، **يتوجب عليك** الحصول على إذن بذلك، علماً بأن «الأجنبي» يعرّف قانوناً كما يلي<sup>7</sup>:

- (أ) أي شخص لا يحمل الجنسية البولندية.
- (ب) كيان قانوني (مثلاً شركة رأسمالية: شركة مساهمة مشتركة أو شركة ذات مسؤولية محدودة) يقع مقره خارج بولندا.
- (ج) شركة لا تتمتع بكيان قانوني ولكن ملكيتها تعود للأشخاص/الكيانات الواردة أعلاه، ويقع مقرها خارج بولندا، وكانت قد تأسست وفقاً لقوانين دولة أخرى.
- (د) كيان وشركة تجارية لا تتمتع بصفة قانونية ولكن ملكيتها تعود للأشخاص/الكيانات الواردة أعلاه، ويقع مقرها داخل بولندا، وتخضع لإدارة مباشرة أو غير مباشرة من الأشخاص أو الشركات الواردة أعلاه.

1 القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920 بخصوص شراء العقارات من قبل الأجانب

2 يخضع لمرسوم وزير الداخلية الصادر بتاريخ 20 حزيران/يونيو 2012 بخصوص المعلومات التفصيلية والوثائق المطلوبة من الأجانب من أجل الحصول على إذن امتلاك عقار ومرسوم مجلس الوزراء الصادر بتاريخ 23 تشرين الثاني/نوفمبر 2004 بخصوص الإجراءات القانونية والقواعد التفصيلية لسجلات العقارات. والحصص المستنوخ عليها أو الخاضعة لإدارة أجنبي.

3 البند 4 من المادة 1 من القانون الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920 بخصوص شراء العقارات من قبل الأجانب.

4 الفقرة 1 من المادة 46 من القانون الصادر بتاريخ 23 نيسان/أبريل 1964. القانون المدني.

5 الفقرة 1 من المادة 46 من القانون الصادر بتاريخ 23 نيسان/أبريل 1964. القانون المدني.

6 المادة 3 من القانون الصادر بتاريخ 28 أيلول/سبتمبر 1991 بخصوص الغابات.

7 البند 2 من المادة 1 من القانون الثاني الصادر بتاريخ 24 آذار/مارس 1920 بخصوص شراء العقارات من قبل الأجانب.



# شراء وامتلاك العقارات من قبل الاجانب في بولندا