



Sygn. akt I CSK 258/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przeciwko "Z.(...)" Spółki z o.o. i J. R.
o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 stycznia 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 4 lutego 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 lutego 2009 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodowego Skarbu Państwa – Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 26 czerwca 2008 r. oddalającego powództwo skierowane przeciwko „Z.(...)” spółce z o.o. i J. R. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między pozwanymi bez uzyskania przez nabywcę wymaganego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Sądy ustaliły, że przedmiotowa nieruchomość o łącznej powierzchni 2,1938 ha położona w M. była w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w ewidencji gruntów określona jako grunty leśne.

Decyzją z dnia 5 października 2004 r. Wojewoda (...) wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 45,7000 ha gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa, na cele nieleśne, a mianowicie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną, pod warunkiem między innymi zakazu ich podziału na działki budowlano-leśne o powierzchni mniejszej niż 2000m. kw., ograniczenia powierzchni wyłączenia z produkcji leśnej (trwałego wylesienia) do 20% powierzchni działki i utrzymania trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki, co miało zabezpieczyć utrzymanie leśnego charakteru gruntu.

Uchwałą Rady Gminy z dnia 14 grudnia 2004 r. dokonano zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w gminie L. w części obrębu M. określając przedmiotowy teren jako teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych (Mne) oraz ustalając powierzchnię wyłączenia z produkcji leśnej (powierzchnię trwałego wylesienia) do 20% powierzchni działki, nie więcej niż 350 m. kw.

Decyzją Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych z dnia 12 stycznia 2006 r. strona pozwana uzyskała zezwolenie na wyłączenie z produkcji gruntów leśnych o typie siedliskowym, celem zabudowy, niektórych działek stanowiących przedmiot sporu.

W dniu 3 marca 2006 r. pozwani zawarli umowę sprzedaży, w której J. R. sprzedał „Z.(...)” spółce z o.o. niezabudowane działki nr 2003-2016 o łącznej powierzchni 2,1938 ha położone w M. za cenę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 614 264 USD. W akcie notarialnym zbywca stwierdził, że zgodnie z wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ważnym do dnia 17 marca 2006 r. działki te położone są na terenie o przeznaczeniu

podstawowym - tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych, są one niezabudowane, porośnięte drzewami i krzewami leśnymi oraz innymi roślinami leśnymi. W chwili sprzedaży działki te w ewidencji gruntów określone były jako lasy (LS VI).

Pozwana spółka jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (j.t: Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.- dalej: „ustawa z dnia 24 marca 1920 r.”). Nie uzyskała zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowej nieruchomości.

Sądy obu instancji, wskazując na uregulowania zawarte w art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r., w świetle których nabycie przez cudzoziemca własności nieruchomości leśnych wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, stwierdziły, że istota sporu sprowadza się do oceny, czy nabyta nieruchomość była w chwili sprzedaży nieruchomością leśną w rozumieniu powyższego przepisu. Wskazując, że ustawa z dnia 24 marca 1920 r. nie zawiera definicji „nieruchomości leśnej”, uznały, że wobec tego należy posłużyć się definicją zawartą w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (j.t: Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 ze zm. - dalej: „ustawa o lasach”), do której odsyła też art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm. - dalej: „uogr”) mającej znaczenie przy wykładni art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. ze względu na cel tego przepisu, którym jest między innymi ochrona ustroju leśnego.

Sąd Apelacyjny uznał, że w świetle tych przepisów za nieruchomość leśną (las) należy uznać grunt spełniający kumulatywnie przesłanki wskazane w art. 3 ust. 1 punkt a, b lub c ustawy o lasach, a więc grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną lub przejściowo jej pozbawiony i przeznaczony do produkcji leśnej lub stanowiący rezerwat przyrody, wchodzący w skład parku narodowego albo wpisany do rejestru zabytków. Nieruchomość będąca przedmiotem sporu byłaby zatem, w ocenie Sądów, nieruchomością leśną, gdyby była przeznaczona do produkcji leśnej; nie wystarczy bowiem, że stanowiła zwarty obszar o powierzchni ponad 0,10 ha, porośnięty roślinnością leśną.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że zgodnie z art. 7 ust. 1 u.o.g.r.l. oraz art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. - dalej: „u.p.z.p.”), o przeznaczeniu terenu oraz o sposobie jego zagospodarowania decydują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, a dopiero przy braku takiego planu powinny być brane pod uwagę informacje zawarte w ewidencji gruntów. Za nieruchomości leśne należy więc uznać te nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały na cele leśne, co wynika też z art. 92 ust. 1 i art. 109 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. - dalej: „ugn”). Z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została przeznaczona na cele nieleśne, nie jest to nieruchomość leśna w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. Nie ma przy tym znaczenia, zdaniem Sądu Apelacyjnego, że tylko część działek wchodzących w skład nieruchomości została wyłączona spod produkcji leśnej i że w świetle decyzji Wojewody (...) z dnia 5 października 2004 r. oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utrzymana została trwała uprawa leśna na pozostałej części działek. W ocenie Sądu, nie jest to argument przemawiający za tym, że nieruchomość zachowała charakter leśny, bowiem art. 4 upzp rozróżnia przeznaczenie gruntu od sposobu jego zagospodarowania zaś ustawa o ochronie ustroju rolnego i leśnego odróżnia wyłączenie gruntu spod produkcji leśnej od zmiany jego przeznaczenia, a zatem przeznaczenie gruntu nie jest tożsame ze sposobem jego zagospodarowania. Utrzymanie produkcji leśnej na części spornej nieruchomości stanowi, zdaniem Sądu Apelacyjnego, jedynie sposób jej zagospodarowania i nie powoduje, że wbrew zapisom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego straciła ona przeznaczenie na cele nieleśne. Zarówno w tym planie jak i w decyzji Wojewody całe sporne działki oznaczone zostały symbolem Mne, a więc zgodnie z zał. Nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) zostały uznane za tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i nie zmienia takiego ich charakteru zapis w ewidencji gruntów jako grunty leśne.

Sąd Apelacyjny wskazał też, że zgodnie z art. 11 ust. 1 u.o.g.r.l. warunkiem wyłączenia gruntów spod produkcji leśnej jest ich uprzednie przeznaczenie na cele nieleśne, a zatem decyzje Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych z dnia 12 stycznia 2006 r. o wyłączeniu części powierzchni działek z produkcji leśnej nie przesądzają o przeznaczeniu gruntów a jedynie określają sposób ich zagospodarowania.

Sądy obu instancji stwierdziły zatem, że nieruchomości traci charakter nieruchomości leśnej w wyniku przeznaczenia jej na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a nie wskutek decyzji o wyłączeniu jej z produkcji leśnej, która dotyczy tylko sposobu zagospodarowania nieruchomości. Podkreśliły też, że przedmiotowa nieruchomość została także przez organy podatkowe potraktowana jako nieruchomość budowlana a nie leśna, choć zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. nr 200, poz. 1682 ze zm.) lasem jest grunt leśny sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków jako las, a tak oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków przedmiotowa nieruchomość.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, strona powodowa zarzuciła naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że przedmiotowa nieruchomość nie stanowi nieruchomości leśnej oraz naruszenie art. 6 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 1 i art. 8 ust. 2 pkt 1 tej ustawy przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zakwestionowana umowa sprzedaży nieruchomości nie jest nieważna.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i zasądzenie w obu przypadkach kosztów procesu w tym kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak trafnie stwierdziły Sądy obu instancji, rozstrzygnięcie sprawy zależy od oceny, czy nieruchomość stanowiąca przedmiot sporu jest nieruchomością leśną w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r., bowiem tylko w takim przypadku pozwana spółka musiałaby uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na jej nabycie, a brak zezwolenia powodowałby nieważność zakwestionowanej umowy sprzedaży, w myśl art. 6 ust. 1 powyższej ustawy.

W ustawie z dnia 24 marca 1920 r. brak definicji pojęcia „nieruchomości leśnej”, a zatem, jak słusznie stwierdziły Sądy obu instancji należy określić jego treść przy uwzględnieniu celu regulacji zawartej w art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy. Niewątpliwie celem tym jest ochrona ustroju leśnego, jak trafnie uznał Sąd Apelacyjny, co pozwala na posłużenie się przy definiowaniu pojęcia „nieruchomości leśnej” użytego w tym przepisie, pojęciem zbliżonym, użytym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, której przepisy mają na celu właśnie utrzymanie i ochronę gruntów leśnych. Ustawa ta

wprawdzie nie posługuje się pojęciem „nieruchomości leśnej”, jednak używa i definiuje pojęcie „gruntu leśnego”, co w świetle definicji „nieruchomości” przyjętej w art. 46 § 1 k.c. pozwala na posłużenie się definicją „gruntu leśnego” także do określenia znaczenia „nieruchomości leśnej”.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 u.o.g.r.l., gruntami leśnymi są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, a zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o lasach - lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami, krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony: a) przeznaczony do produkcji rolnej lub b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo c) wpisany do rejestru zabytków.

Ustalenie definicji nieruchomości leśnej wymaga w pierwszej kolejności stwierdzenia, czy za las (nieruchomość leśną) może być uznany każdy grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokryty roślinnością leśną- drzewami, krzewami oraz runem leśnym, czy też, jak przyjęły Sady obu instancji, grunt taki musi ponadto spełniać jedno z kryteriów wymienionych pod literą a, b lub c, czy też te dodatkowe kryteria dotyczą tylko gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, przejściowo pozbawionego roślinności leśnej. Innymi słowy wyjaśnienia wymaga, czy grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną jest lasem (nieruchomością leśną) w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy o lasach bez względu na to, czy jest przeznaczony do produkcji leśnej albo czy spełnia jedno z pozostałych kryteriów wskazanych w punktach b i c.

W kwestii tej wypowiedział się już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 stycznia 2009 r. IV CSK 353/08 (OSNC ZD 2009/D/99), stwierdzając, że w świetle art. 3 pkt 1 ustawy o lasach - za las należy uznać także grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym, który nie spełnia żadnego dodatkowego kryterium z art. 3 pkt 1 lit. a, b, i c tej ustawy (nie jest przeznaczony do produkcji leśnej, nie stanowi rezerwatu przyrody ani nie został wpisany do rejestru zabytków); dodatkowe kryteria dotyczą gruntów o obszarze co najmniej 0,10 ha przejściowo pozbawionych roślinności leśnej. Dokonując wykładni wskazanego przepisu, Sąd Najwyższy stwierdził, że jego treść nie jest jasna a wykładnia językowa przyjmująca, iż lasem jest tylko grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokryty roślinnością leśną, o ile dodatkowo spełnia jedno z kryteriów wskazanych w punktach a, b, lub c, prowadzi do rezultatów nie do przyjęcia, bowiem a contrario należałoby uznać w jej wyniku, że nie jest lasem, np. nieruchomość o

powierzchni 10 ha, pokryta roślinnością leśną, ale nie przeznaczona do produkcji leśnej ani nie stanowiąca rezerwatu przyrody i nie wpisana do rejestru zabytków.

Sąd Najwyższy odwołał się zatem do wykładni systemowej i wskazał, że w świetle przepisów ustawy z dnia 17 maja 1999 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t: Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.) informacje dotyczące gruntów i budynków, ich charakteru, położenia, przeznaczenia, powierzchni i granic zawarte są w ewidencji gruntów i budynków a przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) odwołują się wprost do legalnej definicji „lasu” zawartej w art. 3 pkt 1 ustawy o lasach. W pkt 2 załącznika nr 6 do powyższego rozporządzenia odróżnia się „lasy”, przez odwołanie do definicji ustawowej lasu w ustawie o lasach oraz „grunty zadrzewione i zakrzewione”, wśród których wymienia się m.in. „grunty porośnięte roślinnością leśną, których pole powierzchni jest mniejsze od 0,10 ha”. Jak stwierdził Sąd Najwyższy, ze sformułowania tego wynika jasno, że podstawą rozróżnienia między „lasem”- jako gruntem pokrytym roślinnością leśną, a „gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi”- jako również gruntami pokrytymi roślinnością leśną- jest wyłącznie kryterium obszarowe, a nie przeznaczenia do produkcji leśnej. Lasem jest zatem grunt pokryty roślinnością leśną o zwartym obszarze co najmniej 10 arów, zaś gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi są grunty pokryte roślinnością leśną o obszarze poniżej 10 arów. Zakładając spójność systemu, trzeba uznać, że jeżeli rozporządzenie wykonawcze do ustawy regulującej ewidencję gruntów, wskazuje na określony sposób rozumienia pojęcia „lasu” użytego w ustawie o lasach, a gramatyczna i funkcjonalna wykładnia art. 3 pkt 1 ustawy o lasach, zawierająca legalną definicję „lasu” powołaną w rozporządzeniu, nie daje podstaw do tego, by temu pojęciu nadać odmienną treść, możliwa jest wykładnia systemowa, oparta na założeniu niesprzeczności norm wchodzących w skład danego systemu i ściśle ze sobą powiązanych. Z tych względów Sąd Najwyższy w omawianym orzeczeniu uznał, że o tym, czy dana nieruchomość jest nieruchomością leśną, nie decyduje jej przeznaczenie do produkcji leśnej, lecz decyduje obszar, rzeczywisty stan gruntu oraz rzeczywisty cel, na który był wykorzystywany w chwili zawarcia zakwestionowanej umowy sprzedaży.

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela tę wykładnię pojęcia „lasu”, użytego w art. 3 pkt 1 ustawy o lasach.

Przenosząc ją na grunt ustawy z dnia 24 marca 1920 r., należy stwierdzić, że nieruchomością leśną w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 tej ustawy jest nieruchomość o

zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryta roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym i faktycznie wykorzystywana jako las w chwili zawarcia umowy sprzedaży. Kryterium dodatkowe „przeznaczenia do produkcji leśnej” jest konieczne tylko przy ocenie, czy jest gruntem leśnym grunt przejściowo pozbawiony roślinności leśnej, pozwala bowiem odróżnić taki grunt od innych nie pokrytych roślinnością leśną, a będących, np. gruntami rolnymi. Natomiast kryterium to nie ma znaczenia w odniesieniu do gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokrytego roślinnością leśną, bowiem taki grunt z istoty rzeczy jest lub może być przeznaczony do produkcji leśnej. Decydujące jest zatem, w jaki sposób był rzeczywiście wykorzystywany w chwili zawarcia kwestionowanej umowy.

Nie można zatem, jak uczyniły to Sądy obu instancji, przypisać decydującego znaczenia dla określenia charakteru nieruchomości jako leśnej lub nie, ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość. Wprawdzie zgodnie z art. 7 ust. 1 uogrl oraz zgodnie z art. 2 i art. 4 ust.1 obowiązującej w chwili zawarcia kwestionowanej umowy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 ze zm.) – stanowiącymi odpowiedniki art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 1 obowiązującej obecnie upup - przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednak przeznaczenie gruntu w takim planie na cele nieleśne, nie przesądza, w świetle tego co powiedziano wyżej, o tym, że grunt nie jest nieruchomością leśną w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. Grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, porośnięty roślinnością leśną i położony na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne, może mimo to być faktycznie wykorzystywany jako las i nie przestaje być wówczas nieruchomością leśną.

Nie można pominąć, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach leśnych, które nadal mają być wykorzystywane jako leśne w części swojej powierzchni wynoszącej co najmniej 80%. Bezsporne jest także, że w chwili sprzedaży nieruchomość była oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako las i była pokryta roślinnością leśną, co strony zaznaczyły w umowie sprzedaży. Nie można zatem wykluczyć, że nieruchomość była faktycznie wykorzystywana jako leśna mimo zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przeznaczenia terenu, na którym jest położona, a w takim wypadku nie utraciłaby

charakteru nieruchomości leśnej w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r.

W świetle przedstawionej wyżej wykładni pojęcia nieruchomości leśnej jako związanego z rzeczywistym stanem gruntu i faktycznym celem, w jakim był on wykorzystywany, można przyjąć, że z punktu widzenia przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (obecnie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nieruchomość położona na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe na działkach leśnych traci charakter nieruchomości leśnej dopiero wtedy, gdy jej właściciel (lub inwestor), ubiegający się o pozwolenie na budowę, przed jego otrzymaniem uzyska wyłączenie działki z produkcji leśnej (art. 11 ust. 1 i 4 u.o.g.r.l.), co powinno znaleźć odzwierciedlenie w ewidencji gruntów i budynków przez zmianę dotychczasowego oznaczenia nieruchomości jako leśnej na oznaczenie jej jako budowlanej (art. 20 ust. 3 i 3 a oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1999 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne). Podkreślić trzeba, że zgodnie z art. 21 prawa geodezyjnego i kartograficznego, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. Powinny być zatem także uwzględniane przez strony i organy administracyjne do oceny charakteru nieruchomości jeżeli ma on znaczenie dla czynności, o których mowa w powyższym przepisie.

W odniesieniu do nieruchomości o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokrytej roślinnością leśną można zatem mówić o utracie jej charakteru leśnego dopiero od chwili wyłączenia tej nieruchomości spod produkcji leśnej, w trybie art. 11 ust. 1 i 4 u.o.g.r.l., jeżeli oznacza rozpoczęcie innego niż leśne wykorzystania tej nieruchomości.

Z tych wszystkich względów za uzasadnione należało uznać zarzuty skargi kasacyjnej błędnej wykładni pojęcia „nieruchomości leśnej” użytego w art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r., co prowadzi do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.). Ewentualne zastosowanie art. 6 ust. 1 powyższej ustawy będzie zależało od oceny, czy sprzedana zakwestionowaną umową nieruchomość była nieruchomością leśną w rozumieniu właściwie wyłożonego art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy.