



Sygn. akt II CSKP 335/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Żmij

SSN Paweł Czubik (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
przeciwko I. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. i gminie S.
o stwierdzenie nieważności umowy,
po rozpoznaniu 15 grudnia 2022 r. na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie
z 29 października 2019 r., sygn. akt I ACa 232/18,

1. oddala skargę kasacyjną;

2. zasądza od powoda Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na rzecz pozwanej I. sp. z o.o. z siedzibą w G. kwotę 12 500 (dwanaście tysięcy pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego;

3. zasądza od powoda Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na rzecz pozwanej gminy S. kwotę 18 750 (osiemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Z uwagi na wagę niniejszej sprawy, podyktowaną wartością i znaczeniem

społeczno-gospodarczym nieruchomości, a także nagromadzeniem w wystąpieniach stron i uzasadnieniach Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie szeregu niebagatelnych argumentów, istotnych w kontekście ewentualnej praktyki w zakresie orzekania sądów powszechnych w przedmiocie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców (niezależnie od tego, że przepisy, o które oparty jest spór rozstrzygany niniejszym wyrokiem, już nie obowiązują), w uzasadnieniu przedstawiono szczegółowo część historyczną sprawy, odchodząc od zwyczajowej praktyki skrótowego jej ujmowania w uzasadnieniach Sądu Najwyższego.

Wyrokiem z 15 lutego 2018 r., I C 1147/17, Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu oddalił powództwo Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wytoczone przeciwko I. spółce z o.o. w G. i gminie S. o stwierdzenie, że nieważne jest nabycie przez S. sp. z o.o. w G. (poprzednika prawnego pozwanego I. sp. z o.o. w G.), na podstawie umowy z 20 sierpnia 2013 r., sporządzonej za numerem Rep A [...] (A. U. – notariusz w S.), przeniesienia prawa własności nieruchomości obejmującej działki nr [...] i [...]1, o powierzchni 25,6706 ha, położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Stalowej Woli prowadzi księgę wieczystą [...]. Rozstrzygnął także o kosztach procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że działki o numerach ewidencyjnych [...] i [...]1 o łącznej powierzchni 25,6706 ha położone w S. stanowiły w przeszłości nieruchomości należące do dawnego Przedsiębiorstwa Państwowego [...]. Znajdowały się one na ogrodzonym terenie Przedsiębiorstwa i były wykorzystywane jako miejsce testowania produkowanych tam wyrobów o przeznaczeniu wojskowym. Na terenie działek widoczna była infrastruktura w postaci dróg betonowych, kanalizacji, kulochwytów i fundamentów dawnych zabudowań. Obie działki były częściowo zadrzewione. Następnie działki te stały się własnością gminy S., która to umową z 28 czerwca 2012 r. wydzierzała je na okres 30 lat poprzednikowi prawnemu pozwanej spółki, tj. S. sp. z o.o. w G.. Dla działek obowiązywał od 2009 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym nieruchomość znajdującą się już wówczas w obszarze [...] Specjalnej Strefy Ekonomicznej oznaczono jako tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (symbol U2). Na nieruchomości ani w tym czasie, ani w okresie

późniejszym nie była faktycznie prowadzona żadna gospodarka leśna. Pomiedzy gminą, a spółką zawarto 16 lipca 2013 r. w formie aktu notarialnego umowę warunkowej sprzedaży działek. W umowie tej stwierdzono, że spółka w trakcie użytkowania działek wybudowała tam magazyn tarcicy suchej, ogrodzenie, drogi utwardzone oraz własnym kosztem i staraniem dokonała wylesienia nieruchomości. 20 sierpnia 2013 r. zawarto ostateczną umowę sprzedaży tych działek. W dacie transakcji nabywająca nieruchomości spółka była cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1920 r. Nr 31, poz. 178 ze zm.; dalej także: „u.n.n.c.”). Równocześnie była przedsiębiorcą państwa strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym.

W trakcie dzierżawy oraz już po nabyciu nieruchomości, na wniosek spółki Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w L. wydał decyzje zezwalające na trwałe wyłączenie z produkcji leśnej części nieruchomości. Decyzje takie zapadły 4 września 2012 r., 8 listopada 2012 r. oraz 11 lutego 2013 r. i dotyczyły następujących powierzchni: 2,0035 ha z działki nr [...]1, 1,0364 ha z działki [...], 4,8377 ha z działki 102661 oraz 1,1526 ha z działki [...].

Starosta stalowowolski decyzją z 8 marca 2013 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę tartaku w S. na przedmiotowych działkach, w ramach pierwszego etapu inwestycyjnego obejmującego magazyn tarcicy suchej, drogi wewnętrznej, parkingu, ogrodzenia i sieci kanalizacji deszczowej. Kolejną decyzją z 18 czerwca 2013 r. wydano kolejne pozwolenie na budowę, zgodnie z którym w ramach drugiego etapu inwestycji powstać miały: hala traków, sortownica tarcicy, magazyny tarcicy i zrębek, budynek socjalno-biurowy, trafostacja, portiernia, kotłownia, suszarnia, place składowe i place manewrowe. Wszystkie inwestycje objęte powyższymi zezwoleniami zostały faktycznie zrealizowane, a spółka planuje dalszą rozbudowę infrastruktury. Jeszcze przed zawarciem spornej transakcji spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie wzniesionego obiektu budowlanego – magazynu tarcicy suchej, a cały teren nieruchomości objęty był placem budowy. W chwili zawierania umowy w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość została zakwalifikowana jako las o łącznej powierzchni 20,115 ha i posiadała plan urządzenia lasu na okres od 2005 do 2014 r. W 2014 r. nastąpiło przejęcie S. sp. z o.o. w G. przez I. sp. z o.o. w G. (KRS nr [...]).

Dla działek prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Stalowej Woli księga wieczysta [...], w której w dziale drugim jako właściciela wpisano pozwaną I. sp. z o.o. w G..

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie powołanych w uzasadnieniu dowodów z dokumentów i zdjęć oraz zeznań świadka M. C.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zachodziły podstawy do uwzględnienia powództwa. Sąd doszedł do przekonania, że stan faktyczny sprawy był między stronami w zasadzie bezsporny, a ustalony został głównie na podstawie niekwestionowanych dokumentów. Spór dotyczył wyłącznie jednej kwestii – tego, czy dla zawarcia spornej umowy konieczne było uprzednie uzyskanie przez nabywcę nieruchomości stosownego zezwolenia ministra właściwego ds. wewnętrznych, a w konsekwencji, czy brak takowego zezwolenia skutkuje bezwzględną nieważnością umowy. Rozstrzygnięcie powyższego zależy wyłącznie od określenia charakteru nieruchomości objętej przedmiotową transakcją. Jak zasadnie wywodził powód, w przypadku nieruchomości leśnej nastąpiłby opisany wyżej skutek.

Zdaniem Sądu Okręgowego działki nabyte przez poprzednika prawnego pozwanej spółki umową z 20 sierpnia 2013 r. nie stanowiły nieruchomości leśnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ponieważ konstrukcja juretyczna zawarta w uzasadnieniu pozwu odwołuje się przede wszystkim do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w wyroku z 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09, Sąd Okręgowy dokonał analizy tego orzeczenia, a jej wynik doprowadził do oddalenia powództwa.

Zdaniem Sądu Okręgowego nieruchomość nabyta w drodze umowy z 20 sierpnia 2013 r. już na długo przed zawarciem umowy stanowiła teren przemysłowy. Znajdowały się tam różne budowle i urządzenia wykorzystywane w przeszłości przez użytkownika tego terenu. W dacie transakcji nie prowadzono też na obszarze nieruchomości żadnej faktycznej produkcji leśnej. Częściowe zadrzewienie działek wynikało m.in. z zaniechania przemysłowego wykorzystania nieruchomości i z zaszłości historycznych. Faktem notoryjnym jest bowiem, że większość ośrodków przemysłowych powstałych w okresie przedwojennym

w ramach Centralnego Okręgu Przemysłowego (np. Stalowa Wola, Nowa Dęba, Ostrowiec Świętokrzyski) posadowiona była na terenie leśnym i zadrzewienie spotyka się tam do dzisiaj, zarówno na terenach przemysłowych, jak i w zabudowie miejskiej. Cytowane wyżej orzeczenie Sądu Najwyższego nie przywiązuje co prawda wagi do planu zagospodarowania przestrzennego, ale zdaniem Sądu Okręgowego, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie jest to fakt bez znaczenia. Oprócz tego nieruchomość położona była na terenie specjalnej strefy ekonomicznej i jak podano już wyżej, w dacie transakcji stanowiła w istocie rzeczy jeden wielki plac budowy. Wszelkie inwestycje wzniesione na nieruchomości wykonane zostały na podstawie stosownych decyzji (dotyczy to także oddania do użytkowania). W tym stanie rzeczy decyzję o częściowym tylko wyłączeniu nieruchomości z produkcji leśnej, istnienie planu urządzenia lasu oraz zapisy w ewidencji gruntów mają znaczenie jedynie formalne i drugorzędne.

Sąd Okręgowy powołał się także na wypowiedzi sądów administracyjnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 10 maja 2006 r., V SA/Wa 2183/05, stwierdził, że przy stosowaniu art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców o zakwalifikowaniu nieruchomości jako rolnej lub leśnej decyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku informacje zawarte w rejestrze gruntów. Z uzasadnienia tego orzeczenia wynika także, że jeszcze do niedawna strona powodowa zajmowała identyczne stanowisko odnośnie do przesłanek kwalifikowania nieruchomości jako leśnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. Gdyby zatem, wbrew pogładowi Sądu Najwyższego wyrażonemu w wyroku wydanym w składzie trzyosobowym, podzielić powyższe stanowisko, to z uwagi na zapisy planu co do przedmiotowych nieruchomości sprawa jest jeszcze bardziej oczywista.

Ostatecznie Sąd Okręgowy powołał jeszcze jeden argument przemawiający za uznaniem powództwa za bezzasadne. W ocenie Sądu I instancji, nie można kategorycznie wykluczyć możliwości zastosowania w tym wypadku instytucji nadużycia prawa podmiotowego przewidzianej w art. 5 k.c. Sąd Okręgowy uzasadniał, że znane mu są orzeczenia kwestionujące taką ewentualność (m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 22 września 1987 r., III CRN 265/87, i z 15 września 2016 r., I CSK 615/15), ale w doktrynie można spotkać poglądy przeciwne

nieprzewidujące takiego wyłączenia. Sąd Okręgowy podkreślał, że od daty zawarcia transakcji do chwili wytoczenia powództwa upłynął bardzo długi czas, a strona powodowa nie wyjaśniła racjonalnie przyczyn zwłoki w wytoczeniu powództwa. Ponadto brak leśnego charakteru nieruchomości nie budził dotąd żadnych wątpliwości szeregu organów i instytucji (organy wydające decyzje, notariusz, sąd wieczystoksięgowy itd.). Aktualnie na nieruchomości poczyniono już tak wiele inwestycji, że skutki ich są nieodwracalne. Wzruszenie umowy naruszyłoby stabilność sytuacji prawnej inwestora i zbywcy nieruchomości, a jej przywrócenia nie można uzależniać jedynie od dobrej woli stron umowy.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył powód – Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, który zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości i zarzucił błędy w ustaleniu stanu faktycznego polegające na:

- braku ustalenia stanu faktycznego istniejącego na przedmiotowej nieruchomości na dzień jej nabycia przez pozwaną spółkę, w szczególności to, że Sąd I instancji, dokonując opisu ustalonego stanu faktycznego, uwzględnił w nim okoliczności zarówno z lat 70. i 80. XX wieku, jak i okoliczności związane z zagospodarowaniem przedmiotowej nieruchomości już po jej nabyciu;

- przyjęciu, iż nabyta nieruchomość była ogrodzona, podczas gdy nie wynika to z żadnego dowodu przeprowadzonego w sprawie (na chwilę obecna – jak wynika z zeznań świadka – nieruchomość jest ogrodzona jedynie w części obejmującej zrealizowane inwestycje, zaś po ogrodzeniu z lat 70. można spotkać w terenie jedynie pozostałości);

- przyjęciu, że obie działki były częściowo zadrzewione, podczas gdy działki te w przeważającej mierze były porośnięte lasem, co wynika z dokumentów urzędowych (decyzji RDLP w L.) powołanych w sprawie niniejszej jako dowody;

- nieuzasadnionym przyjęciu, iż „częściowe zadrzewienie działek wynikało po części z zaniechania przemysłowego wykorzystania nieruchomości i z zaszłości historycznych”;

- przyjęciu, iż na przedmiotowej nieruchomości nie była faktycznie prowadzona żadna gospodarka leśna, w sytuacji gdy z dokumentów urzędowych (decyzji RDLP w L.) powołanych w sprawie niniejszej jako dowody wynikają wnioski

przeciwne;

- nieuwzględnieniu okoliczności związanych z istniejącym dla przedmiotowej nieruchomości na dzień nabycia Planem Urządzenia Lasu na okres od 2005 r. do 2014 r.;

- nieuwzględnieniu, iż nawet wg aktualnego stanu nieruchomości (tj. po przeprowadzeniu szeregu inwestycji) jest ona zagospodarowana przemysłowo na około połowie powierzchni;

- nieuwzględnieniu rzeczywistych terminów realizacji inwestycji na części nieruchomości, lecz oparcie się na terminach uzyskania przez pozwaną spółkę pozwoleń na budowę i nieuwzględnieniu, iż dopiero wyłączenie gruntów z produkcji leśnej umożliwia realizację inwestycji;

- nieoparte żadnym dowodem twierdzenie, iż przedmiotowa nieruchomość w chwili nabycia stanowiła „w istocie rzeczy jeden wielki plac budowy”.

Nadto MSWiA zarzucił naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego; całkowicie dowolną ocenę zebranych w sprawie dowodów, rażącym przykładem czego jest uznanie, iż wszelkie dowody niepozostające w zgodzie ze stanowiskiem Sądu I instancji, w tym dowody z dokumentów urzędowych zostały skwitowane w uzasadnieniu stwierdzeniem „mają znaczenie jedynie formalne i drugorzędne”; uznanie za wiarygodne w całości zeznań świadka M. C. w sytuacji, gdy z racji pełnionej funkcji kierownika projektu - inwestycji pozwanej spółki jest on żywotnie zainteresowany w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść spółki, zaś jego zeznania pozostają w niektórych aspektach w sprzeczności z zebrany w sprawie innym materiałem dowodowym, w szczególności, gdy zeznania te dotyczą roślinności znajdującej się na przedmiotowej nieruchomości, którą - w ocenie świadka - stanowią samosiejki;

- art. 227 k.p.c. poprzez: uznanie, iż określone dowody, wnioskowane przez powoda, zostały uznane przez sąd jako mające znaczenie jedynie formalne i drugorzędne, podcza, gdy ocena taka powinna zostać przeprowadzona

w stosunku do przedmiotu dowodu, nie zaś samego dowodu; uznanie, iż dowód z dokumentów, w tym dokumentów urzędowych na okoliczność charakteru nieruchomości jako nieruchomości leśnej ma znaczenie formalne i drugorzędne, w sytuacji gdy spór w sprawie niniejszej koncentruje się wyłącznie wokół ustalenia, czy dana nieruchomość była na dzień jej nabycia przez pozwaną spółkę nieruchomością leśną;

– art. 244 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie mocy dowodowej i znaczenia powołanych w pozwie dowodów z dokumentów urzędowych, tj. decyzji wydanych przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w L. w przedmiocie wyłączenia gruntów z produkcji leśnej, a także wypisu z rejestru gruntów;

– art. 328 § 2 k.p.c. poprzez: niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku pojęcia „nieruchomości leśnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców” przy jednoczesnym przyjęciu na potrzeby wydanego rozstrzygnięcia, iż przedmiotowa dla sprawy niniejszej nieruchomość takową nie była; niewskazanie w uzasadnieniu wyroku dowodów, na których sąd się oparł, a którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, w szczególności brak jest powyższych wskazań w stosunku do dowodów, które sąd uznał za mające jedynie znaczenie formalne i drugorzędne, co prowadzi do braku wiedzy, czy dowody te zostały wzięte pod uwagę przez sąd przy wydawaniu rozstrzygnięcia, a jeśli nie to z jakiej przyczyny (odmowa przyznania wiarygodności, czy też mocy dowodowej);

– art. 16 k.p.a. w związku z art. 7 i art. 10 Konstytucji RP poprzez ich niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie) i nieuwzględnienie związania sądu powszechnego decyzjami administracyjnymi, tj. decyzjami wydanymi przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w L., zgodnie z którymi grunty leśne wchodzące w skład przedmiotowej dla sprawy niniejszej nieruchomości zostały wyłączone z produkcji jedynie w niewielkiej części, niezbędnej dla przeprowadzenia zaplanowanej inwestycji.

MSWiA wskazał również na naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

– art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do uznania, iż nieruchomość spełniająca kryteria, o których

mowa w ww. przepisie, nie stanowi lasu;

- art. 3 pkt 1 ustawy o lasach poprzez jego niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie), będące konsekwencją błędnej wykładni, poprzez uznanie, iż przedmiotowa dla sprawy niniejszej nieruchomość nie stanowi lasu, w sytuacji, gdy obejmuje ona grunt o powierzchni większej niż 0,10 ha pokryty roślinnością leśną;

- art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie), co doprowadziło do uznania, iż grunt określony jako las w rozumieniu przepisów o lasach nie został uznany za grunt leśny;

- art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w związku z art. 3 pkt 1 ustawy o lasach poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do uznania, iż nieruchomość spełniająca kryteria, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy o lasach, nie stanowi nieruchomości leśnej, o której mowa w art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, co w konsekwencji doprowadziło do niewłaściwego zastosowania (niezastosowania) ww. przepisów;

- naruszenie art. 8 ust. 2 w związku z art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców poprzez ich niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie) w związku z wadliwym ustaleniem, iż do nabycia przedmiotowej dla sprawy niniejszej nieruchomości pozwana spółka będąca cudzoziemcem nie potrzebowała zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych;

- naruszenie art. 6 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców poprzez ich niezastosowanie i nie orzeczenie o nieważności wskazanego w żądaniu pozwu nabycia;

- art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do uznania, iż powód w sprawie niniejszej realizuje swoje prawo podmiotowe, a także niewłaściwe zastosowanie do sprawy, w której podstawą roszczenia jest nieważność bezwzględna czynności prawnej.

Wskazując na powyższe naruszenia, powód wniósł o: zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa w całości, tj. stwierdzenie, że nabycie

przez S. spółka z o.o. w G., wpisanej do KRS pod numerem [...], obecnie: I. spółka z o.o. w G., wpisanej do KRS pod numerem [...], na podstawie umowy przeniesienia prawa własności z 20 sierpnia 2013 r. sporządzonej przez notariusza A. U. (Kancelaria Notarialna w S. przy ulicy [...], Rep. A nr [...])2) prawa własności nieruchomości obejmującej działki nr [...] i [...]1, o powierzchni 25,6706 ha, położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Stalowej Woli prowadzi księgę wieczystą [...] jest nieważne; zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje wg norm przepisanych; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego.

Ponadto powód wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka (M. C.) na okoliczność stanu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości w 2013 r., a także w latach wcześniejszych i późniejszych w stosunku do dnia nabycia, w szczególności na okoliczność istniejącej na nieruchomości roślinności i podstaw faktycznych do konieczności ubiegania się pozwanej spółki o uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji leśnej w związku z planowanymi inwestycjami. Potrzebę powołania ww. świadka powód uzasadniał tym, że Sąd I instancji odmówił uwzględnienia dowodów powołanych w pozwie z dokumentów urzędowych w postaci decyzji Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w L. o wyłączeniu części nieruchomości z produkcji leśnej oraz innych, związanych z tymi dokumentami sporządzonych na etapie postępowania administracyjnego prowadzącego do wydania ww. decyzji (notatek z lustracji terenowej wraz z dokumentacją zdjęciową).

W odpowiedzi na apelację obaj pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie wyrokiem z dnia 29 października 2019 r., I ACa 232/18, oddalił apelację powoda jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę wynik procesu.

Sąd Apelacyjny stwierdził, iż nie znalazł podstaw do zmiany bądź uchylenia zaskarżonego wyroku, wskazał jednak na trafność części argumentów powoda, nie miały one jednak wpływu na końcowy wynik sprawy.

Sąd Apelacyjny podkreślił przeprowadzenie postępowania dowodowego w wyczerpującym zakresie przez Sąd Okręgowy oraz prawidłowe (w pełni podzielone przez Sąd Apelacyjny) ustalenia faktyczne. Zasadniczo wskazał też, że błędy wytknięte przez apelującego Sądowi Okręgowemu w zakresie ustalenia stanu faktycznego wynikają bądź z niezrozumienia uzasadnienia bądź z chęci uściślenia tych ustaleń w sposób dogodny dla niego.

Odnosząc się do zgłoszonych w apelacji zarzutów dotyczących faktów, Sąd Apelacyjny wskazał, iż: „[n]ie jest prawdą, iż sąd I instancji nie ustalił stanu faktycznego istniejącego na przedmiotowej nieruchomości w dacie umowy (...), Sąd uczynił to wskazując, że „Obie działki były częściowo zadrzewione”, „W chwili zawierania umowy w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość została zakwalifikowana jako las o łącznej powierzchni 20,115 ha i posiadała plan urządzenia lasu na okres od 2005 do 2014 r.”. Nie jest prawdą, iż sąd I instancji stwierdził, że nabyta nieruchomość była ogrodzona (...), albowiem z uzasadnienia Sądu Okręgowego jasno wynika, że nieruchomość była ogrodzona w czasie, gdy należała do dawnego Przedsiębiorstwa Państwowego – [...]. Ustalenie, że działki były częściowo zadrzewione jest prawdą, albowiem sąd nie wypowiadał się czy były zadrzewione w przeważającej i w innej części (...). Jest to zbędna gra słów, z której powód chce uczynić użytek na potrzeby procesu. Zresztą w sprawie w ogóle nie zostało ustalone na jakiej części nieruchomości w dniu podpisywania umowy z dnia 20 sierpnia 2013 r. faktycznie rósł las. Powód dowodów takich nie wnioskował i sąd dowodów takich nie przeprowadzał. Sąd Okręgowy przy ustalaniu stanu faktycznego nie stwierdził, że „częściowe zadrzewienie działek wynikało po części z zaniechania przemysłowego wykorzystania nieruchomości i z zaszłości historycznych” (...). Stwierdzenie takie padło w części zważającej uzasadnienia, tam gdzie sąd I instancji dokonywał już rozważań prawnych w związku z ustalonym stanem faktycznym (...). Prawidłowe jest przyjęcie przez sąd I instancji, że „na przedmiotowej nieruchomości nie była faktycznie prowadzona żadna gospodarka leśna” (...). Analiza uzasadnienia

zaskarżonego wyroku wskazuje, że sądowi chodziło o rzeczywisty stan działalności na gruncie, dlatego użył słowa faktycznie. Sąd wziął przecież pod uwagę, że „przedmiotowa nieruchomość została zakwalifikowana jako las o łącznej powierzchni 20,115 ha i posiadała plan urządzenia lasu na okres od 2005 do 2014 r.”. Jednak objęcie nieruchomości planem urządzenia lasu nie przesądza o faktycznym wykorzystywaniu jej do produkcji leśnej. Takich okoliczności w niniejszym procesie powód nie wykazał. Nie zaoferował też sądowi I instancji żadnych dowodów wskazujących na inne rzeczywiste czynności kogokolwiek wskazujące na rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości do produkcji leśnej (poza istnieniem planu urządzenia lasu). Nie jest prawdą, iż sąd I instancji nie uwzględnił, że dla przedmiotowej nieruchomości na dzień nabycia istniał Plan Urządzenia Lasu na okres od 2005 r. do 2014 r. (...), skoro w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w części ustalającej stan faktyczny znalazło się stwierdzenie sądu I instancji „W chwili zawierania umowy w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość została zakwalifikowana jako las o łącznej powierzchni 20,115 ha i posiadała plan urządzenia lasu na okres od 2005 do 2014 r.”. Nietrafny jest też zarzut wskazujący, iż Sąd Okręgowy nie uwzględnił rzeczywistych terminów realizacji inwestycji na części nieruchomości, lecz oparł się na terminach uzyskania przez pozwaną spółkę pozwoleń na budowę i nie uwzględnił, iż dopiero wyłączenie gruntów z produkcji leśnej umożliwia realizację inwestycji (...). Takie stwierdzenia przy ustalaniu stanu faktycznego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie padły. Sąd ustalił natomiast fakty poczynienia inwestycji na dzień wyrokowania w sprawie. Wiadomym jest powszechnie, że żadna inwestycja nie powstaje w dacie wydania pozwoleń na budowę. Przy ustalaniu stanu faktycznego nie padło także stwierdzenie, że przedmiotowa nieruchomość w chwili nabycia stanowiła „w istocie rzeczy jeden wielki plac budowy” (...). Sąd Okręgowy wyraził się tak w części zważającej uzasadnienia (...).”

Nadto Sąd Apelacyjny, z uwagi na fakt, że Sąd Okręgowy nie podniósł w uzasadnieniu, w jakiej części zbyte nieruchomości w dacie umowy z 20 sierpnia 2013 r. stanowiły w istocie las (nieruchomość leśną), a jaka część nieruchomości miała inne przeznaczenie, dodatkowo kwestię tę ustalił. Wypisy z ewidencji gruntów datowane na lata 2012-2018 wskazywały, że nie odnotowano w niej zmian

przeznaczenia gruntu, które następowałyby na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie decyzji Dyrektora Regionalnego Dyrekcji Lasów Państwowych w L.. Tymczasem Sąd Apelacyjny ustalił, że na dzień 25 czerwca 2012 r. grunty objęte nieruchomością składającą się z działek nr [...] i [...]1 o łącznej powierzchni 25,6706 ha stanowiły tereny przemysłowe (łącznie 5,5591 ha) i lasy (łącznie 20,1115 ha), zaś w dniu zawarcia kwestionowanej umowy 20 sierpnia 2013 r. część gruntów stanowiących lasy po wyłączeniu ich trwale z produkcji gruntów leśnych mocą następujących po sobie decyzji Dyrektora Regionalnego Dyrekcji Lasów Państwowych w L. (z dni: 4.09.2012 r., 8.11.2012 r., 11.02.2013 r.), nie stanowiło już gruntów leśnych przeznaczonych do produkcji leśnej. Łączna powierzchnia tych gruntów stanowiła 9,0303 ha. W sumie więc lasów (gruntów leśnych) pozostało 11,0812 ha, co stanowiło 43% całej nieruchomości. Po dalszych wyłączeniach (już po zawarciu umowy sprzedaży kwestionowanej co do ważności) decyzjami Dyrektora Regionalnego Dyrekcji Lasów Państwowych w L. (z dni: 5.08.2015 r., 19.05.2015 r., 9.08.2016 r., 21.07.2016 r.) łączna powierzchnia na trwale wyłączona z produkcji leśnej wynosiła 11,4734 ha. Na dzień wniesienia pozwu łączna powierzchnia lasów (gruntów leśnych) to 8,6381 ha, co stanowi niespełna 34% nieruchomości.

Na kanwie tej analizy zmian procentowych kategorii gruntów wyłączonych spod produkcji leśnej Sąd Apelacyjny, uznając, że apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie i jako bezzasadna podlega oddaleniu, wskazał inne przyczyny takiego rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, naruszył bowiem przepisy prawa procesowego wskazane w apelacji i częściowo przepisy prawa materialnego (choć nie miało to wpływu na rozstrzygnięcie).

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd powoda co do pojęcia nieruchomości leśnej, zgodny z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09 („Nieruchomością leśną w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców 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 umowy”).

W ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców rzeczywiście brak definicji pojęcia „nieruchomości leśnej”. Pojęcie to w zbliżonej językowo formie jest zdefiniowane w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art. 2 ust. 2), przy czym tam ustawodawca posługuje się pojęciem gruntu leśnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w świetle definicji „nieruchomości” przyjętej w art. 46 § 1 k.c. można było przyrównać definicję „gruntu leśnego” do definicji „nieruchomości leśnej”. Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami leśnymi są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, natomiast 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.

Niewątpliwie w rozpoznawanej sprawie na terenie nieruchomości objętej umową z dnia 20 sierpnia 2013 r. składającą się z działek nr [...] i [...]1 znajdowały się obszary porośnięte lasem. Świadczą o tym zapisy w ewidencji gruntów, decyzje Dyrektora Regionalnego Dyrekcji Lasów Państwowych w L. wyłączające część gruntów na trwałe z produkcji gruntów leśnych, protokoły z ustalenia jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu, dołączone przez obie strony zdjęcia. Bezsporne także jest to, że nieruchomość była objęta planem urządzenia lasów oraz, że poprzednik prawny pozwanego I. Spółce z o.o. w G., a następnie pozwany I. zwracali się do Dyrektora Regionalnego Dyrekcji Lasów Państwowych w L. o trwałe wyłączenie części gruntów objętych lasem z produkcji gruntów leśnych.

Sam fakt, że na terenie nieruchomości nie była prowadzona żadna faktyczna produkcja leśna nie wyłącza lasów z definicji nieruchomości leśnej. Wystarczy, że lasy były objęte planem urządzenia lasu. Pozwani nie wykazali, by na terenach porośniętych lasami była prowadzona jakakolwiek inna działalność nieleśna. Ta inna działalność była prowadzona na gruntach o przeznaczeniu przemysłowym, a następnie na gruntach, które zostały na trwałe wyłączone z produkcji gruntów leśnych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego obszary w obrębie nieruchomości objętej umową z 20 sierpnia 2013 r. porośnięte lasem, w swej istocie tworzyły grunty leśne zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stwierdzeniu temu nie zaprzecza przeznaczenie gruntów na podstawie uchwalonego w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie takiego stanowiska (za Sądem Okręgowym i pozwanymi) stanowiłoby w istocie aprobatę na samowolę organów samorządowych, które bez respektowania prawa dowolnie zmieniałyby przeznaczenie gruntów leśnych na nieleśne wbrew art. 20 ustawy o lasach, który nakazuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnianie planów urządzenia lasu dotyczące granic i powierzchni lasów. Plan zagospodarowania przestrzennego ma być odzwierciedleniem planu urządzenia lasu w zakresie granic i powierzchni terenów leśnych. Takie rozwiązanie czyni plan urządzenia lasu dokumentem nadrzędnym w stosunku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a Rada Gminy w zasadzie obligatoryjnie powinna uwzględnić granice i powierzchnię lasów, co oznacza, że we wskazanym zakresie jest związana ustaleniami planu urządzenia lasu. Plan urządzenia lasu jest traktowany w orzecznictwie jako szczególny rodzaj miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z 6 czerwca 2008 r., I OSK 844/07, wyrok NSA z 22 lutego 2012 r., I OSK 355/11).

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Apelacyjny nie ma wątpliwości, że tereny porośnięte lasem i objęte planem urządzenia lasu są gruntami leśnymi w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Uznał jednak, że ten sam teren może być też uważany za nieruchomość leśną na podstawie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, pod warunkiem, że cała nieruchomość jest gruntem leśnym. W rozpoznawanej sprawie tak jednak nie jest. Nieruchomość objęta umową z 20 sierpnia 2013 r. nie stanowiła w dniu nabycia w całości gruntów

leśnych, a składała się z gruntów leśnych (łącznie 11,0812 ha, co stanowiło 43% całej nieruchomości), przemysłowych (łącznie 5,5591 ha) i gruntów nieleśnych – wyłączonych uprzednio z produkcji gruntów leśnych (łącznie 9.0303 ha). Grunty wyłączone na trwałe z produkcji gruntów leśnych można zatem zakwalifikować jako objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (symbol U 2). Cała nieruchomość objęta umową z 20 sierpnia 2013 r. miała charakter nieruchomości przemysłowo-usługowo-leśnej, przy czym poszczególne części gruntów o odmiennym przeznaczeniu nie zostały z nieruchomości wydzielone. W tej sytuacji formalno-prawnej nieruchomość objęta umową z dnia 20 sierpnia 2013 r. nie była nieruchomością leśną w całości w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Jedynie jej część miała charakter leśny, albowiem w części składała się z gruntów leśnych (43% całej nieruchomości).

Następnie, wychodząc od definicji nieruchomości z art. 46 § 1 k.c. oraz obowiązku prowadzenia odrębnej księgi wieczystej dla każdej nieruchomości (art. 24 u.k.w.h.), która niezależnie od tego, czy obejmuje jedną czy więcej niż jedną działkę ewidencyjną, w sensie prawnym istnieje jako jedna nieruchomość, Sąd Apelacyjny dokonał korelacji gruntu leśnego, nieruchomości i nieruchomości leśnej, i doszedł do przekonania, że nieruchomość objęta umową z 20 sierpnia 2013 r., składająca się z dwu działek ewidencyjnych, w obrębie których z kolei bez geodezyjnego wydzielenia znajdują się grunty przemysłowe, usługowe i leśne, nie jest nieruchomością jedynie leśną, a ma charakter mieszany – nieruchomości przemysłowo-usługowo-leśnej. Następnie uznał, iż poprzednik prawny pozwanego I. Spółki z o.o. w G. nie miał obowiązku uzyskać zezwolenia na nabycie całej nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zezwoleniem mogła być objęta tylko część nieruchomości, albowiem tylko część z niej miała charakter gruntu leśnego i można by ją zakwalifikować jako w części leśną.

Powód tymczasem, jak wskazał Sąd Apelacyjny, żądał stwierdzenia nieważności nabycia całej nieruchomości, która nie miała jednolitego charakteru. W 57% nieruchomość nie była nieruchomością leśną. Zdaniem Sądu poszczególne części nieruchomości o odmiennym przeznaczeniu (przemysłowym, usługowym, leśnym) nie zostały geodezyjnie wydzielone, dlatego żądanie stwierdzenia

nieważności nabycia całej nieruchomości nie mogło zostać uwzględnione, 57% nieruchomości nie stanowiło nieruchomości leśnej ani w świetle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ani na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dalej Sąd Apelacyjny podniósł, iż zgodnie z art. 58 § 3 k.c., jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. W niniejszej sprawie natomiast żądanie mogłoby zostać ewentualnie uwzględnione, co do części czynności prawnej, gdyby część nieruchomości o charakterze leśnym była wydzielona – brak wydzielenia części nieruchomości (leśnej) i brak żądania powoda w tym przedmiocie czyni powództwo bezzasadnym i podlegającym oddaleniu. Sąd Apelacyjny powołał się przy tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego dopuszczające ograniczenie nieważności do części czynności prawnej, która dotyczyła podzielnego przedmiotu umowy (np. wyrok z 20 stycznia 1977 r., IV CR 576/76, wyrok z 24 czerwca 2009 r., I CSK 534/08, oraz uchwała z 6 sierpnia 1991 r., III CZP 67/91).

W efekcie Sąd Apelacyjny wskazał, iż w kontekście powyższych rozważań trudno zarzucić Sądowi Okręgowemu, że naruszył art. 8 ust. 2 pkt 1, także w związku z art. 1 ust. 1 i art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, albowiem przedmiotowa nieruchomość nie była w całości nieruchomością leśną, a więc na nabycie całej nieruchomości poprzednik prawny pozwanego I. sp. z o.o. w G. nie potrzebował zezwolenia, a jedynie na nabycie jej części. Sformułowanie powództwa co do całej nieruchomości, bez wydzielenia części objętej dyspozycją art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie mogło więc odnieść pozytywnego skutku.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 k.c., Sąd Apelacyjny nie stwierdził takiego naruszenia przez Sąd Okręgowy w rozpoznawanej sprawie. Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za

wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że: klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się (w przeciwieństwie do regulacji tych zasad w przepisach szczególnych mających charakter norm prawnych) do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. (...) W niniejszej sprawie powód Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wystąpił o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości, które nastąpiło na podstawie umowy między pozwanymi. Znaczące w tej sprawie jest to, że powód zwlekał z wniesieniem pozwu przez ponad cztery lata, utwierdzając tym samym strony, że nabycie jest ważne. Zgodnie bowiem z art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców notariusz przesyła ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia, wypis z aktu notarialnego, mocą którego cudzoziemiec nabył lub objął nieruchomość. Pełnomocnik powoda na rozprawie apelacyjnej w dniu 17.10.2019 r. nie zaprzeczył, że powód otrzymał od notariusza wypis aktu notarialnego z umową pozwanym w terminie oznaczonym przez ustawę. Powód nie wyjaśnił z jakich przyczyn ze złożeniem pozwu czekał tak długi czas. Z pozwu, dalszych pism procesowych powoda oraz apelacji nie wynika, jaki cel miało złożenie pozwu w sytuacji, gdy obie strony umowy nie chcą stwierdzenia jej nieważności (konsekwentnie wnoszą o oddalenie powództwa). Ponadto pozew został złożony w okresie (grudzień 2017 r.), w którym pozwany I. sp. z o.o. w G. nie potrzebował już zezwolenia na nabycie nieruchomości leśnej, albowiem art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wymagał zezwolenia od cudzoziemców będących przedsiębiorcami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym przez 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. W sprawie niesporne jest, że pozwany I. sp. z o.o. w G. jest przedsiębiorcą państwa – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, co ustalił Sąd Okręgowy, a czego powód nie kwestionował. Po 1 maja 2016 r. pozwany I. sp. z o.o. w G. może nabywać nieruchomości leśne bez zezwolenia, a

więc strony umowy, po stwierdzeniu jej nieważności mogłyby do kontraktu przystąpić ponownie. W sprawie znamienne jest i to, że po uchwaleniu przez pozwanego gminę S. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ rządowy, jakim jest wojewoda nie wnosił do niego żadnych zastrzeżeń, mimo iż uchybiał on art. 20 ustawy o lasach i grunty leśne przeznaczył do zagospodarowania innego niż leśne. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz lub prezydent miasta przedstawia Wojewodzie uchwałę o planie miejscowym wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Także organy leśne (Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych czy Nadleśniczy Nadleśnictwa R.) nie złożyły skargi w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym na uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie podniosły, że tereny objęte planem urządzenia lasu zostały wbrew prawu (art. 20 ustawy o lasach) przeznaczone w planie zagospodarowania do zabudowy usługowej – usługi komercyjne. Zgodnie z tym przepisem każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Podnieść jeszcze należy, że Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w L. nie czynił żadnych przeszkód w wyłączeniu części gruntów z produkcji gruntów leśnych, o czym świadczą załączone do akt przez powoda decyzje. Na dzień wniesienia pozwu grunty nieleśne stanowiły ok. 66% nieruchomości. Wszystkie powyższe wskazane okoliczności czynią zasadne uznanie wystąpienia powoda o stwierdzenie nieważności umowy za dokonane z nadużyciem prawa. Sąd Apelacyjny nie dostrzega żadnego celu, któremu miałyby przyświecać takie wystąpienie i stwierdzenie nieważności nabycia, tym bardziej, że aktualnie strony umowy mogłyby ją zawrzeć ponownie, bez wymaganego wcześniej zezwolenia. Zasady współżycia społecznego, określane także mianem zasad słuszności, mają charakter klauzuli generalnej, której istotą i funkcją jest uelastycznienie systemu prawa w celu zapobiegania rażąco niesprawiedliwym skutkom zastosowania określonej normy prawa w określonym stanie faktycznym. Takim rażąco niesprawiedliwym skutkiem byłoby stwierdzenie nieważności nabycia

nieruchomości objętej umową z dnia 20.08.2013 r., w sytuacji gdy nieruchomość jedynie w części (43%) miała charakter leśny, pozwany I. sp. z o.o. w G. poczynił olbrzymie nakłady na nieruchomość, a skutki stwierdzenia nieważności mogłyby mieć niewyobrażalnie negatywne konsekwencje nie tylko dla samych stron umowy, ale także całego regionu – Gminy S.. Zasady współżycia społecznego odgrywają doniosłą rolę, ponieważ umożliwiają dostosowanie ogólnych norm prawa do konkretnego stanu faktycznego przy uwzględnieniu systemu ocen lub zasad postępowania o charakterze pozaprawnym.

Skargę kasacyjną od opisanego powyżej szczegółowo wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 29 października 2019 r., I ACa 232/18, wniósł powód, zaskarżając wyrok ten w całości oraz wnosząc o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Rzeszowie do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania przed Sądem Najwyższym, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz uwzględnienie apelacji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu z 15 lutego 2018 r., wydanego w sprawie o sygn. akt I C 1147/17, poprzez zmianę tego wyroku i stwierdzenie, że nabycie przez S. sp. z o.o. w G., wpisanej do KRS pod numerem [...], obecnie: I. sp. z o.o. w G., wpisanej do KRS pod numerem [...], na podstawie umowy przeniesienia prawa własności z 20 sierpnia 2013 r. sporządzonej przez notariusza A. U. (Kancelaria Notarialna w S. przy ulicy [...], Rep. A nr [...]2) prawa własności nieruchomości obejmującej działki nr [...] i [...]1, o powierzchni 25,6706 ha, położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Stalowej Woli prowadzi księgę wieczystą [...] jest nieważne, a nadto o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za wszystkie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie prawa materialnego, poprzez:

– błędną wykładnię art. 8 ust. 2 pkt 1 i art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w związku z art. 46 § 1 k.c. i art. 3 pkt 1 ustawy o lasach poprzez przyjęcie, iż nieruchomość niewypełniająca w całości (tj. na całej powierzchni) kryteriów lasu przewidzianych w art. 3 ustawy o lasach nie stanowi

„nieruchomości leśnej” w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, co w konsekwencji skutkowało wadliwym przyjęciem, iż nieruchomość o łącznej powierzchni 25,6706 ha, w części pokryta lasem w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o lasach obejmującym powierzchnię wynoszącą 11,0812 ha, nie stanowi nieruchomości leśnej w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a tym samym do jej nabycia przez cudzoziemca nie było wymagane uprzednie uzyskanie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców; - niewłaściwe zastosowanie art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców poprzez uznanie, iż nabycie przez pozwanego cudzoziemca przedmiotowej dla sprawy niniejszej nieruchomości nie wymagało zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, pomimo, iż nieruchomość ta obejmowała na części swojej powierzchni grunt stanowiący las w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o lasach;

– niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie) art. 6 ust. 1 i 2 w związku z art. 8 ust. 2 pkt 1 i art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, czego konsekwencją było uznanie, iż zakwestionowane przez powoda nabycie przedmiotowej dla sprawy niniejszej nieruchomości, pomimo braku zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, nie jest nieważne;

– niewłaściwe zastosowanie art. 5 k.c. do sprawy, w której podstawą roszczenia jest nieważność bezwzględna czynności prawnej.

Uzasadniając skargę kasacyjną i wnosząc o jej przyjęcie do rozpoznania na podstawie art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. z uwagi na potrzebę wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, w szczególności z uwagi na przewidzianą w art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców sankcję nieważności bezwzględnej nabycia nieruchomości w przypadku naruszenia przepisów ustawy, którego przejawem jest brak uzyskania wymaganego zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, powód wskazał doniosłe jej znaczenie. Powstała wątpliwość dotyczy zdefiniowania pojęcia „nieruchomości leśnej” w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 u.n.n.c. i wymaga odpowiedzi na następujące

pytania: „Czy do uznania danej nieruchomości za nieruchomość leśną w rozumieniu przepisów u.n.n.c. konieczne jest, aby w całości (tj. na całej powierzchni) wypełniała ona definicję lasu w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach? oraz Czy do uznania danej nieruchomości za nieruchomość leśną w rozumieniu przepisów u.n.n.c. wystarczająca jest okoliczność, że obejmuje ona choćby na części swojej powierzchni grunt odpowiadający definicji lasu w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września o lasach?”

Zdaniem powoda odpowiedź na powyższe pytania pozwoli na właściwą w świetle przepisów u.n.n.c. ocenę legalności nabyć przez cudzoziemców bez uprzedniego uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych nieruchomości, które co najmniej na części swojej powierzchni spełniają definicję lasu w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach. Co prawda okres przejściowy, ustanowiony w art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zakończył się 1 maja 2016 r., jednakże zajęte przez Sąd Najwyższy stanowisko będzie miało istotny wpływ nie tylko na rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie, ale także na ocenę ważności nabyć nieruchomości leśnych przez cudzoziemców dokonanych na podstawie szeregu zdarzeń prawnych zaistniałych przed ww. dniem, które są obecnie przedmiotem toczących się postępowań sądowych lub będą w przyszłości.

Powód przyznaje przy tym, że przepisy u.n.n.c. nie zawierają definicji pojęcia „nieruchomości leśnej”, stąd też odwołuje się do definicji lasu zawartej w art. 3 ustawy o lasach. Do definicji zawartej w ustawie o lasach odsyła także art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, który stanowi, iż gruntami leśnymi są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach (ustawy te nie posługują się wprawdzie pojęciem „nieruchomości leśnej” używając pojęcia „gruntu”, czy też „gruntu leśnego”, co jednak w świetle definicji przyjętej w art. 46 § 1 k.c. pozwala na posłużenie się definicją „gruntu leśnego” także do określenia znaczenia „nieruchomości leśnej”). Zgodnie zaś z art. 3 pkt 1 ww. ustawy lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym. Przywołał przy tym wskazany już wcześniej wyrok Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09, a także inne orzeczenia Sądu Najwyższego (wyrok z 28 stycznia 2009 r., IV CSK 353/08,

oraz postanowienie z 20 września 2012 r., IV CSK 41/12).

Z orzeczeń tych wynika, iż o tym, czy dana nieruchomość jest nieruchomością leśną, nie decyduje jej przeznaczenie do produkcji leśnej, lecz decyduje obszar i rzeczywisty stan gruntu. W orzeczeniach tych przyjęto brak znaczenia, jeśli chodzi o określenie przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, gdyż nawet przeznaczenie w ww. planie na cele nieleśne nie powoduje utraty przez daną nieruchomość charakteru leśnego, jeżeli spełnia ona nadal przesłanki dotyczące obszaru i gruntu.

Zdaniem powoda wskazane orzeczenia Sądu Najwyższego, dokonujące wykładni art. 3 ustawy o lasach, a także pojęcia nieruchomości leśnej w rozumieniu u.n.n.c., nie dają jednak odpowiedzi na przedstawione na wstępie wątpliwości, gdyż nie zawierają wskazania, czy stanowisko zaprezentowane w ich uzasadnieniach należy odnosić do całej nieruchomości, czy też wystarczające jest, by część nieruchomości spełniała kryteria kwalifikujące do uznania za las w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach.

Jednocześnie powód przeanalizował całościowo, jak wskazał, orzecznictwo sądów powszechnych w tym zakresie, podnosząc, że jest ono całkowicie rozbieżne. Powołał wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 28 sierpnia 2019 r., I ACa 114/19, oraz zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 29 października 2019 r., I ACa 232/18 – orzeczenia te są jedynymi, w których sądy powszechne w tak bezpośredni sposób zajęły stanowisko odnośnie przedmiotowego zagadnienia i jako całkowicie rozbieżne nie rozwiewają powstałych wątpliwości. Z treści innych przytoczonych przez powoda orzeczeń sądów powszechnych można było wywnioskować zachowanie jednego lub drugiego kierunku orzeczniczego. Przy czym argumentację powoda wspierały wyrok Sądu Okręgowego w Tarnowie z 28 lutego 2018 r., I Ca 619/18, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 7 grudnia 2017 r., IV C 134/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 14 stycznia 2020 r., V ACa 447/18. Odmienne stanowisko zajęły Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 29 sierpnia 2012 r., I ACa 617/12, oraz Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 10 maja 2019 r., I ACa 969/18.

Powód podjął się polemiki z poglądem Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie

wyrażonym w zaskarżonym wyroku, zgodnie z którym ten sam teren może być też uważany za „nieruchomość leśną” na podstawie u.n.n.c. pod warunkiem, że cała nieruchomość jest gruntem leśnym. Zdaniem powoda: „nieruchomość może się bowiem składać z różnego rodzaju użytków, ale jeżeli choć część tych użytków to grunty leśne, całą nieruchomość należy traktować na potrzeby u.n.n.c. jak nieruchomość leśną, gdyż tylko cała nieruchomość może być przedmiotem obrotu (nie sposób stwierdzić nieważności nabycia części nieruchomości). Dla uznania danej nieruchomości za nieruchomość leśną wymagane jest, by zwarta jej powierzchnia pokryta była roślinnością leśną o powierzchni co najmniej 0,10 ha, przy czym zarówno z definicji ustawowej, jak i wykładni celowościowej wskazanych przepisów nie wynika to, aby grunt pokryty taką powierzchnią objęty był jedną działką geodezyjną. Las w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o lasach może znajdować się na kilku działkach ewidencyjnych, bądź nawet nieruchomościach i bardzo często tak się dzieje z uwagi na dynamiczny charakter lasu. Zatem każda działka (nieruchomość), która wchodzi w skład gruntu leśnego (nieruchomości leśnej) powinna być traktowana jako nieruchomość leśna. Dokonując wykładni art. 8 ust. 2 pkt 1 u.n.n.c. należy także – czego Sąd Apelacyjny w Rzeszowie nie wziął pod uwagę – mieć na uwadze zasadę „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość” (...), co prowadzi do wniosku, iż las znajdujący się na danej nieruchomości nadaje jej jako całości leśny charakter (...). Nie sposób bowiem przyjąć, iż dla uznania nieruchomości za leśną należy wymagać, by w całości stanowiła ona las”.

Drugą z istotnych wątpliwości, która powinna być – w ocenie powoda – poddana analizie Sądu Najwyższego celem zajęcia stanowiska prowadzącego do ujednolicenia orzecznictwa sądów jest możliwość zastosowania art. 5 k.c. w sprawach, w których podstawą roszczenia jest art. 6 ust. 2 u.n.n.c.

Powód podkreślił, iż art. 6 ust. 1 i 2 u.n.n.c. wskazuje, że ustawodawca wprowadził skutek nieważności bezwzględnej nabycia nieruchomości dokonanego z naruszeniem ustawy, tj. bez wymaganego zezwolenia, zaś art. 6 ust. 2 wskazuje, że sąd orzeka o nieważności nabycia, a nie o unieważnieniu nabycia. Tym samym, dokonując oceny zgodności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca z zapisami ustawy, sąd wydaje orzeczenie deklaratoryjne, nie zaś kształtujące stosunek prawny, co właściwie z logicznego punktu widzenia uniemożliwia zastosowanie art.

5 k.c. w celu oddalenia powództwa opartego na art. 6 ust. 2 u.n.n.c. Tymczasem Sąd Apelacyjny w Rzeszowie jednoznacznie opowiedział się za taką możliwością. Powód wskazał, że zarzuty oparte na art. 5 k.c. były niejednokrotnie formułowane przez pozwanych i uwzględniane w orzeczeniach sądów powszechnych jako podstawa oddalenia powództwa o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca (co często było weryfikowane w toku kontroli instancyjnej) i przytoczył bogate orzecznictwo sądów powszechnych w tym zakresie. Jednocześnie stwierdził, że doktryna co do zasady wyklucza taką możliwość, także orzecznictwo Sądu Najwyższego w zakresie możliwości stosowania art. 5 k.c. przy bezwzględnej nieważności czynności prawnej wydaje się być jednolite (wskazał wyroki Sądu Najwyższego: z 18 maja 2016 r., V CSK 578/15, z 26 lutego 2016 r., IV CSK 257/15, z 28 stycznia 2016 r., III CSK 79/15, z 10 października 2002 r., V CK 370/02, czy też z 6 stycznia 2000 r., I CKN 1361/98; odmiennie natomiast wyrok Sądu Najwyższego z 8 grudnia 1971 r., II CR 532/71 – choć jak wskazał sprawy te nie dotyczyły sporów powstałych na tle stosowania art. 6 u.n.n.c.). Powód podnosi także, iż „gwarantem przestrzegania tej zasady [koncesjonowania nabycia nieruchomości przez cudzoziemców] jest sankcja nieważności bezwzględnej na wypadek naruszenia przepisów u.n.n.c., statuowana w art. 6 ust. 1 u.n.n.c. Podkreślić należy, iż wskazana sankcja nie jest obwarowana żadnymi dodatkowymi warunkami, a przede wszystkim następuje z mocy prawa. Tym samym sąd nie jest władny dokonać w oparciu o art. 5 k.c. pewnego rodzaju konwalidacji bezwzględnie nieważnego skutku czynności prawnej. Czynność prawna w tym zakresie jest bowiem nieważna *ex tunc*.

Uzasadniając podstawy kasacyjne odnosząc się do wskazywanych naruszeń prawa, powód w zasadniczym zakresie powtórzył argumenty przytoczone przy okazji formułowania pytań prawnych, stwierdzając jednocześnie, że „okolicznością najistotniejszą dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej jest więc właściwe ustalenie prawnego charakteru nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży z 20 sierpnia 2013 r.”.

Powód wskazał m.in., iż wykładnia art. 3 ustawy o lasach dokonana przez Sąd Najwyższy w wyroku z 28 stycznia 2009 r., IV CSK 353/08 („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 0,10 ha przejściowo pozbawionych roślinności leśnej”) prowadzi do wniosku, iż o tym czy dana nieruchomości jest nieruchomością leśną, nie decyduje jej przeznaczenie do produkcji leśnej, lecz decyduje obszar i rzeczywisty stan gruntu. Nie ma tym samym znaczenia określenie przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, gdyż nawet przeznaczenie w ww. planie na cele nieleśne nie powoduje utraty przez daną nieruchomości charakteru leśnego, jeżeli spełnia ona nadal ww. przesłanki.

Nadto powód przytoczył liczne argumenty wskazujące na naruszenie przez Sąd Apelacyjny prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 5 k.c. do sprawy, w której podstawą roszczenia jest nieważność bezwzględna czynności prawnej.

Na skargę kasacyjną powoda w dniu 28 lutego 2020 r. odpowiedź złożyła pozwana I. sp. z o.o., wnosząc o wydanie postanowienia odmawiającego przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania z uwagi na brak przesłanek z art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., albowiem w sprawie nie zaistniały ustawowe przesłanki przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej; oddalenie w całości skargi kasacyjnej – w przypadku przyjęcia jej do rozpoznania; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej I. sp. z o.o. kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając wniosek, pozwana podniosła m.in., że niezamieszczenie w u.n.n.c. definicji pojęcia „nieruchomość leśna” oznacza, że o uznaniu danej nieruchomości za „nieruchomość leśną” każdorazowo decydować powinna analiza całokształtu okoliczności dotyczących danej konkretnej nieruchomości (co zresztą zdaniem powoda wynika także z definicji „nieruchomości leśnej” wskazanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09). Zdaniem pozwanej istotą sporu w niniejszym procesie są zatem okoliczności faktyczne dotyczące nieruchomości, a w szczególności to, jak była ona faktycznie wykorzystywana

w chwili jej nabycia przez pozwaną, tym samym w sprawie nie występuje zatem „istotne zagadnienie prawne” (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.), bo istota sporu dotyczy stanu faktycznego, a nie stanu prawnego nieruchomości. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy, pozwana stwierdziła, że wyjątek w postaci obowiązku uzyskiwania zezwolenia nie może być interpretowany rozszerzająco i dowolnie, a dokonana przez powoda interpretacja art. 8 ust. 2 pkt 1 u.n.n.c. sprowadza się w istocie do stwierdzenia wbrew literalnej treści ustawy, że ustawodawca wprowadził obowiązek uzyskiwania zezwolenia na nabywanie „lasów”, a nie obowiązek uzyskiwania zezwolenia na nabywanie „nieruchomości leśnych”.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 k.c., pozwana wskazała, iż działanie powoda (podjęte po wielu latach od uzyskania wypisu aktu notarialnego umowy sprzedaży – przekazanego przez notariusza w ustawowym terminie oraz po wielu latach od wygaśnięcia wyjątków dotyczących ograniczeń w nabyciu nieruchomości leśnych niegdyś przewidzianych w u.n.n.c.) „w ocenie pozwanej w sposób rażący narusza zasadę działania organów administracji w sposób budzący zaufanie do organów władzy publicznej. Działania takie, w ocenie pozwanej, mogą być korygowane poprzez zastosowanie klauzul generalnych zawartych w art. 5 k.c., gdyż taki właśnie jest cel tego przepisu. Pozwana podnosi także, iż o możliwości zastosowania art. 5 k.c. każdorazowo rozstrzygają okoliczności danej konkretnej sprawy. Rozbieżności w orzecznictwie sądów odnośnie zastosowania art. 5 k.c. są zatem nieuniknione”. Nadto nadmieniła, iż: „stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości skutkować może także koniecznością zwrotu przez Gminę S. (sprzedawcę nieruchomości) nakładów poniesionych na nieruchomości przez pozwaną (jest to kwota ponad 200 milionów złotych przy dochodach budżetu Gminy S. w roku 2018 w wysokości 375,7 miliona złotych) - co może całkowicie uniemożliwić funkcjonowanie Gminy S.”.

Także pozwana gmina S. złożyła 27 lutego 2020 r., na podstawie art. 398⁷ § 1 k.p.c., odpowiedź na skargę kasacyjną powoda, wnosząc o odmówienie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania w związku z tym, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.; w przypadku nieuwzględnienia wniosku o

nieprzyjęcie skargi do rozpoznania – o jej oddalenie; o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi tej pozwana gmina przeprowadziła pewną polemikę z poglądem Sadu Najwyższego wyrażonym w wyroku z 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09, na pojęcie nieruchomości leśnej, wskazując, iż pojęcie to nie powinno być rozszerzane poza stan faktyczny sprawy, w której wyrok ten został wydany. Powołując się na krytyczne poglądy doktryny na wspomnianą sprawę, wskazała, iż „nie sposób zgodzić się z SN, że kryterium przeznaczenia jest jakimś kryterium dodatkowym, odnoszącym się wyłącznie do gruntów przejściowo pozbawionych roślinności leśnej”. Wskazała, że istnieje zasadnicza różnica między lasem w znaczeniu przyrodniczym oraz prawnym. Podzieliła również pogląd doktryny (W. Radecki, Paragraf i Środowisko. Prawna definicja gruntu leśnego i lasu, „Aura” 2011/5, s. 36) że: „las w znaczeniu przyrodniczym stanie się lasem w znaczeniu prawnym dopiero wtedy, gdy zostanie w określonym trybie przeznaczony do produkcji leśnej, co w państwie dbającym o ład przestrzenny może nastąpić tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”. Wreszcie pozwana wskazała na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 maja 2006 r., V SA/Wa 2183/05, w którym Sąd orzekł, że zakwalifikowanie nieruchomości jako rolnej lub leśnej następuje w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a dopiero w razie braku aktualnie obowiązującego planu pod uwagę brane są informacje zawarte w rejestrze gruntów.

Pozwana oceniła także działania powoda, które uznała za „wysoce wątpliwe i krzywdzące dla obu stron umowy przeniesienia własności, które w żadnym wypadku nie chcą stwierdzenia nieważności zawartej umowy, co więcej w toku postępowania konsekwentnie wносиły o oddalenie powództwa”. Wskazała także, że „nie może uciec uwadze Sądu, jakie ogromne konsekwencje finansowe dla obu stron kontraktu mogłoby mieć uznanie przedmiotowej umowy za nieważną. Wszystkie te okoliczności pozwalają uznać, że działania powoda polegające na wystąpieniu z powództwem o stwierdzenie nieważności zawartej umowy należy zakwalifikować, jako dokonane z nadużyciem prawa”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie daje podstaw do zmiany bądź uchylenia zaskarżonego wyroku, choć część z zarzutów powoda jest trafna. Nie ma to jednak wpływu na końcowy wynik sprawy, który zasadniczo odpowiada prawu, choć po części z innych przyczyn niż wskazano w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego, a po części także uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego. Oddalenie powództwa i apelacji było, zdaniem Sądu Najwyższego, całkowicie słuszną decyzją procesową, nawet jeśli argumentacja co do przyczyn takiej decyzji różni się nieco od przedstawionej poniżej argumentacji Sądu Najwyższego. Swoje rozważania w przedmiocie zarzutów kasacyjnych Sąd Najwyższy rozpocznie od odniesienia się do kwestii, w których zgadza się z powodem, niezależnie od przyjętego końcowego rozstrzygnięcia.

Przepisy u.n.n.c. służą dwóm zasadniczym celom – mają charakter reglamentacyjny, wprowadzając ograniczenia o charakterze publicznoprawnym w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, lub charakter notyfikacyjny (związany z przekazywaniem informacji w przedmiocie nabycia reglamentowanego i niereglamentowanego i utrzymywaniem przez MSWiA stosownego rejestru nieruchomości nabytych przez cudzoziemców). Nieobowiązujące już dziś przepisy (natomiast obowiązujące w chwili dokonywania czynności prawnej – umowy sprzedaży nieruchomości), stanowiące podstawę zarzutów, miały charakter reglamentacyjny. Istota reglamentacyjnych przepisów ustawy sprowadza się do konieczności uprzedniego uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Zezwolenie to ma charakter warunku prawnego, a tym samym stanowi obligatoryjną część zdarzenia prawnego obejmującego nabycie nieruchomości przez cudzoziemca. Zasadniczo zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca jest regułą. Natomiast wyjątki – konstytuujące zwolnienie od konieczności uzyskiwania zezwolenia – stanowią (i stanowiły już w chwili zawierania umowy sprzedaży) *gros* czynności dotyczących nabycia nieruchomości przez cudzoziemców. Wyjątki stanowią sytuacje wprost

enumeratywnie przewidziane w ustawie – w sytuacjach tych nie wymaga się uzyskania zezwolenia. Jednym z wyjątków przewidzianych w ustawie jest ustanowione dla obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Konfederacji Szwajcarskiej generalne zwolnienie z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabywanie nieruchomości. Jednakże, zgodnie z treścią art. 8 ust. 2 pkt 1 u.n.n.c. cudzoziemcy ci, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej (tj. do 1 maja 2016 r.), zobowiązani byli w dalszym ciągu do uzyskiwania zezwolenia na zasadach ogólnych w przypadku nabywania m.in. nieruchomości leśnych. Ten kluczowy dla sprawy przepis – w chwili obecnej nie znajduje już zastosowania w bieżących przypadkach nabywania nieruchomości leśnych – wygasły bowiem wskazane powyżej ograniczenia.

Innymi słowy, w przedmiotowej sprawie to, czy nabycie nieruchomości było wyjątkiem od ogólnej reguły ustawowej (*ergo* nie wymagało zezwolenia), czy też stanowiło wyjątek od wyjątku (*ergo* konieczne było uzyskanie zezwolenia), zależy od tego, czy nieruchomość jest, czy też nie jest nieruchomością leśną w rozumieniu ustawy. Stąd też w przedmiotowej sprawie konieczne jest przede wszystkim ustalenie charakteru nieruchomości – od kwalifikacji przez sąd statusu nieruchomości zależy to, czy nabycie nieruchomości jest ważne czy też nie.

Nabycie przy tym nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego z naruszeniem ww. ustawy jest bezwzględnie nieważne *ex tunc* (art. 6 ust. 1 u.n.n.c.), a o nieważności orzeka sąd na żądanie m.in. ministra właściwego do spraw wewnętrznych (art. 6 ust. 2 u.n.n.c.). Nieważność nabycia wynikająca z art. 6 ust. 1 u.n.n.c. ma charakter bezwzględny, a wymagane przez art. 6 ust. 2 u.n.n.c. orzeczenie sądu ma charakter wyłącznie deklaratoryjny (por. uchwała Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08). Jeżeli więc w efekcie ustaleń sąd zakwalifikuje nieruchomość jako nieruchomość leśną, to musi podzielić wniosek powoda o nieważności czynności, jeśli natomiast uzna, że nieruchomość nie ma charakteru nieruchomości leśnej – podzielić winien wnioski pozwanych i czynność przeniesienia własności zakwalifikować jako ważną.

Tym samym właściwe określenie pojęcia „nieruchomości leśnej”

w rozumieniu u.n.n.c. właściwie kończy spór, ma bowiem wyłączny wpływ na określenie obowiązków nabywcy będącego obywatelem lub przedsiębiorcą państwa-strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej w zakresie uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości bądź na stwierdzenie braku takiego obowiązku.

Biorąc to pod uwagę, pozbawione jakiejkolwiek doniosłości prawnej w niniejszej sprawie są rozważania zarówno Sądów *meriti*, jak i poglądy pozwanych odnoszące się do zakresu zastosowania art. 5 k.c. Tym samym Sąd Najwyższy w pełni zgadza się ze stanowiskiem MSWiA, iż zastosowanie art. 5 k.c. w stosunku do powództwa o stwierdzenie nieważności umowy, to całkowicie mylna koncepcja. Celem działań MSWiA nie jest unieważnienie czynności, lecz ustalenie jej nieważności w chwili jej dokonania. Nieważność nie zależy bowiem od wystąpienia z powództwem – powództwo ma jedynie za zadanie ustalić, że czynność *ex tunc* była nieważna. Zdaniem Sądu Najwyższego, przyjęcie, że art. 5 k.c. może mieć zastosowanie, gdy roszczenie jest oparte na zarzucie nieważności bezwzględnej czynności prawnej z uwagi na wypełnienie przesłanki z art. 6 ust. 1 i 2 u.n.n.c. jest nietrafne. Sąd orzeka o nieważności nabycia, a nie o unieważnieniu nabycia (stwierdza nieważność, a nie ustala), wydaje tym samym orzeczenie deklaratoryjne, nie kształtuje sytuacji prawnej, lecz tylko ją potwierdza. Nie można tym samym, poprzez roszczenie w tym zakresie, nadużyć prawa, jeśli czynność jest nieważna, a samo rozstrzygnięcie kwestii tej nie kształtuje. Powołując się na zasady współżycia społecznego, nie można co do zasady podważać ani modyfikować dyspozycji przepisów prawnych, które przewidują sankcję bezwzględnej nieważności czynności prawnych. Przepisy te bowiem samodzielnie, w sposób niewątpliwy i nieprzewidujący alternatywnego rozwiązania, przesądzają o prawach stron, niezależnie od orzeczenia stwierdzającego nieważność.

Sąd Najwyższy zgadza się przy tym z powodem, iż argumentacja Sądu Apelacyjnego zawarta w uzasadnieniu jest niekonsekwentna. Powołanie na art. 5 k.c. mogłoby mieć sens jedynie wówczas, gdyby zakładać, że roszczenie z materialnoprawnego punktu widzenia jest zasadne, natomiast *per se* kreuje nadużycie prawa podmiotowego. Równoległe wskazanie przez Sąd Apelacyjny,

iż nieruchomości nie jest leśna oraz powołanie się na art. 5 k.c. jest wewnętrznym sprzecznym.

Nie można przyjąć także, że powód realizuje w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy swoje prawo podmiotowe. Należy zdecydowanie przyznać powodowi rację, że powództwo stanowi realizację jego zadań ustawowych w zakresie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców. Działa dla ochrony sfery publicznoprawnej – nie wykonuje przy tym swojego prywatnego prawa do nieruchomości, takowego bowiem nie posiadał ani nie posiada. Wnosząc o stwierdzenie nieważności umowy, powód korzysta ze szczególnej zdolności sądowej przyznanej mu na podstawie art. 6 ust. 2 u.n.n.c. Przyznanie takiej zdolności nie oznacza jednak, że powodowi przyznano jednocześnie zdolność prawną w sferze prawa materialnego. Powód nie działa jednocześnie jako *statio fisci* osoby prawnej, jaką jest Skarb Państwa. Sprawia to, że powodowi w ogóle nie przysługują prawa podmiotowe, których mógłby nadużyć w rozumieniu art. 5 k.c.

Należy wskazać również, że orzecznictwo Sądu Najwyższego w zakresie stosowania art. 5 k.c. w sprawach o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa zasadniczo wskazuje na brak takiej możliwości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2015 r., III CSK 123/14, a także wyroki Sądu Najwyższego: z 23 stycznia 1998 r., I CKN 432/97, z 6 stycznia 2000 r., I CKN 1361/98, z 5 lutego 2002 r., II CKN 726/00, czy z 10 października 2002 r., V CK 370/02) i konsekwentnie na tym stanowisku stoi również Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, oceniając wpływ tego przepisu na zastosowanie art. 6 u.n.n.c.

Na marginesie, odnosząc się w pełni krytycznie do argumentów sugerujących nadużycie przez MSWiA „prawa podmiotowego”, a wykraczających poza zakres orzekania w niniejszej sprawie, Sąd Najwyższy wskazuje, że sprawa nie jest oceną sposobu działania MSWiA, czego zdają się oczekiwać pozwani. Ustawa nie wskazuje terminu do wystąpienia z powództwem o ustalenie ani nie wskazuje żadnych dobrych praktyk dotyczących działania MSWiA. Niewątpliwie występowanie z powództwem o uznanie za nieważną umowy zawartej przed

wieloma laty (przy czym wiedza powoda o tej umowie została powzięta w ciągu kilku dni od jej zawarcia) jest mało poważne, nie zmienia jednak istoty rzeczy – tzn. pełnej możliwości, a nawet konieczności prawnej, wystąpienia z takim powództwem każdorazowo, jeśli tylko powód jest przekonany, że oceniane nabycie jest nieważne. Niemniej jednak argumenty pozwanych odnoszące się do naruszania przez pozwy składane po wielu latach zasad współżycia społecznego nie mają uzasadnienia w przepisach prawa.

Sąd Najwyższy nie ocenia również w tym kontekście jakości legislacyjnej przepisów u.n.n.c. (ocena ta nie mogłaby być bowiem inna niż krytyczna), nie pełni roli Trybunału Konstytucyjnego, by przesądzać o ich oddziaływaniu na konstytucyjne prawa jednostki. Niewykluczone, że konstrukcja ta może mieć negatywny wpływ na prawo własności, szczególnie w formule, w której w praktyce jest stosowana. Natomiast strony nie przytoczyły żadnych dowodów w tym zakresie; analizując kwestię tę *motu proprio* Sąd nie dostrzega niekonstytucyjności analizowanych przepisów (na marginesie określony w przepisie, z którego wynika spór, okres przejściowy już wygaś), stąd też nie występuje z żadnymi pytaniami prawnymi do Trybunału Konstytucyjnego w tym zakresie.

Sąd Najwyższy zgadza się również z powodem, iż w całości wadliwe są rozważania z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie odnoszące się do „mieszanego charakteru nieruchomości przemysłowo-usługowo-leśnej” i w konsekwencji wniosku, że pozwany nie miał obowiązku uzyskać zezwolenia na nabycie całej nieruchomości, zaś zezwoleniem mogła być objęta tylko co najwyżej część nieruchomości, albowiem tylko część z niej miała charakter gruntu leśnego i można by ją zakwalifikować jako w części leśną. Uznał następnie, że teren może być też uważany za nieruchomość leśną na podstawie u.n.n.c. o ile cała nieruchomość jest gruntem leśnym. Tego typu pogląd jednoznacznie godzi w sens zasady „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”. Nieruchomość może się bowiem składać z różnego rodzaju użytków gruntowych, jeśli część z nich to użytki leśne, to działkę należy traktować jako nieruchomość leśną, biorąc w tym kontekście pod uwagę ewentualne ograniczenia zbycia. Tym samym działka (nieruchomość), w której skład wchodzi użytki leśne powinna być traktowana jako nieruchomość leśna. Ewentualne wyłączenia z nieruchomości wymagają

wyodrębnienia geodezyjnego odrębnej działki i przeniesienia w efekcie zbycia do odrębnej księgi wieczystej założonej dla odrębnej nieruchomości. Teoria podnoszona przez Sąd Apelacyjny zakładałaby wydawanie zgody przez MSWiA dotyczącej jedynie fragmentów (niewyodrębnionych) nieruchomości lub zbywanie bez wyszczególnienia odrębnych działek ewidencyjnych, co z perspektywy wieczystoksięgowej byłoby niemożliwe. Rozważania powyższe Sądu Apelacyjnego były więc mylne, niezależnie od faktu, że w niniejszej sprawie pozostawały one bez znaczenia dla jej istoty, jak wskazane zostanie bowiem poniżej, przedmiotowa nieruchomość nie była nieruchomością leśną w rozumieniu u.n.n.c.

Niezależnie od przyznania racji powodowi w powyższych kwestiach, Sąd Najwyższy wskazuje, że pozostałe zarzuty nie dają podstaw do uchylenia zaskarżonego orzeczenia, w swojej istocie odpowiada ono bowiem prawu. W sprawie nie doszło bowiem do naruszenia przepisów u.n.n.c. Wręcz przeciwnie, doszło do skutecznego nabycia nieruchomości przez cudzoziemca. Objęta aktem notarialnym nieruchomość nie była nieruchomością leśną i nie wymagała tym samym stosownego zezwolenia MSWiA.

Sąd Najwyższy, w odróżnieniu od Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego oraz stanowiska powoda, krytycznie odnosi się bowiem do argumentacji dotyczącej podporządkowania pojęcia „nieruchomości leśnej” zastosowanego w u.n.n.c. definicji „lasu”, przywołanej w wyroku Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09, a przyjętej jako podstawa definicyjna przez Sądy obu instancji w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu Najwyższego, definicja ta nie odzwierciedla realiów społeczno-gospodarczych nabywania nieruchomości, w rzeczy samej tworzy komplikację stojącą w oderwaniu od praktyki zawierania umów nabycia nieruchomości, zaś występowanie z pozwami o ustalenie nieważności umów nabycia, jak w niniejszej sprawie, stanowi prostą konsekwencję tejże interpretacji i przyjętej definicji.

Przyjęcie definicji wynikającej z art. 3 ustawy o lasach jako mającej zastosowanie w przypadku stosowania u.n.n.c., byłoby, zdaniem Sądu Najwyższego, w niniejszej sprawie całkowicie błędnie. Wydaje się przy tym, że w ww. wyroku Sądu Najwyższego definicja ta została oktrojowana w realia u.n.n.c.

w oderwaniu systemowym od innych przepisów dotyczących gospodarki nieruchomościami i kwalifikacji nieruchomości. Pod względem teleologicznym zaś taka przyjęta interpretacja pojęcia „lasu” nie wiedzie do logicznego celu, jakim jest bez wątpienia stabilność warunków zawierania umów przeniesienia własności nieruchomości. W tym kontekście zastosowanie definicji wypracowanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z 2010 r. do nabywania nieruchomości leśnych zupełnie oderwane jest od realiów doświadczenia życiowego.

Jak wskazuje bowiem przytoczone również przez skarżącego rozbieżne orzecznictwo sądów powszechnych, uzależnienie definicji „lasu” na potrzeby ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców od kwestii faktycznych (np. roślinności leśnej), przy niezastosowaniu jednolitego indykatora prawnego, prowadzi jedynie do konfuzji. Trudno bowiem inaczej niż jako kuriozum traktować orzeczenia, w których dosłownie kilka arów faktycznie rosnącego na gruncie lasu przesądzałoby o podporządkowaniu przepisom ustawy kilkuhektarowej nieruchomości albo też orzeczenia, w których *au rebours* nieznaczną procentowo przestrzeń rzeczywistego użytkowania przemysłowego miałyby decydować o nieleśnym przeznaczeniu całego pozostałego w działce kilkuhektarowego gruntu. Każdy sposób przyjęcia kwalifikacji opartej na kwestiach faktycznych (w szczególności przyrodniczych) tworzyć będzie potencjalnie materię sporną. O ile z perspektywy ustawy o lasach, której celem jest ochrona i gospodarka lasem (a nie zasadniczo kwestie komercyjne), tego typu mechanizmy kwalifikacji są zasadniczo dopuszczalne i nie niosą konsekwencji oddziałujących na prawo własności nieruchomości, o tyle z perspektywy u.n.n.c. i skutków wynikających z art. 6 tej ustawy – wiążą się z ogromnymi konsekwencjami praktycznymi.

Ich zastosowanie natomiast w przypadku osób zamierzających zbyć czy nabyć obszar leśny, czy też w szczególności w przypadku notariusza, który – jak w analizowanej sprawie – ma za zadanie zapewnić wykonanie tej transakcji zgodnie z arkanami prawa, nie tylko w odniesieniu do jej formy, ale też materii, wiedzie do wewnętrznej niedorzeczności. Notariusz nie jest leśniczym ani ekonomem obszaru leśnego, nie jest w stanie, w świetle definicji odniesionej do u.n.n.c. przez Sąd Najwyższy w 2010 r., dokonać właściwej kwalifikacji nieruchomości, która ma być objęta czynnością. Nie ma on obowiązku inspekcji wizualnej nieruchomości

stanowiącej przedmiot transakcji. Trudno też, by taki obowiązek obciążał stronę (czy jej pełnomocnika), tym bardziej, że wbrew pozorom, uznanie danego obszaru przyrodniczego za las w świetle wzmiankowanej definicji przyrodniczej wcale nie jest jednoznaczne (osoba nie będąca specjalistą w dziedzinie leśnictwa nie jest w stanie ocenić, czy ma do czynienia np. z lasem tylko przejściowo pozbawionym roślinności leśnej – zob. definicja z art. 3 ustawy o lasach). Oznacza to, że przyjęcie definicji prawnej, mającej zastosowanie do sytuacji nabycia nieruchomości, uzależniającej reglamentację nabycia od stanów faktycznych odnoszących się do zadrzewienia etc. (a więc walorów czysto przyrodniczych), jest już na pierwszy rzut oka systemowo wadliwe.

Aby zapewnić właściwe stosowanie analizowanych przepisów prawa powinien istnieć czynnik miarodajny, funkcjonujący w znaczeniu czysto prawnym, oderwany od kwestii faktycznych, którymi przesyciona jest definicja oparta o art. 3 ustawy o lasach. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców pełni systemowo zasadniczo inną rolę niż ustawa o lasach. Jej charakter jest – jak wspomniano – reglamentacyjno-notyfikacyjny (a obecnie, po 2016 r. bardziej notyfikacyjny niż reglamentacyjny), stanowi regulację związaną z licznymi instytucjami prawnymi, uregulowanymi w innych aktach polskiego prawa. Dla właściwego funkcjonowania wymaga przyjęcia definicji opartych na kryteriach ściśle prawnych. Podobnie jak zezwolenie udzielane w trybie przepisów u.n.n.c. jest wydawane w odniesieniu do nieruchomości w znaczeniu prawnym (nie ma więc, choćby z braku możliwości prawnego sprecyzowania przedmiotu zezwolenia, możliwości udzielenia zezwolenia na nabycie gruntu w rozumieniu przyrodniczym, czy też części nieruchomości niewydzielonej geodezyjnie), i nie istnieje możliwość wydawania decyzji odnoszących się do części nieruchomości, która miałaby stanowić „przedmiot” niezgodnego z u.n.n.c. nabycia, tak samo istnieć musi kwalifikacja nieruchomości rolnej czy leśnej określona wyłącznie poprzez informację odzwierciedloną w treści dokumentu, mającą wyłączne skutki prawne, w całkowitym oderwaniu od – z perspektywy nabywcy – niemożliwych niekiedy do ustalenia aspektów faktycznych. Trudno bowiem zakładać, by ustawa ta po części stanowiła instrument opierający się na ustaleniach prawnych (wynikających z decyzji odzwierciedlonych w treści dokumentów urzędowych odnoszących się do

nieruchomości), a po części (w tym samym zakresie zastosowania) na kwestiach faktycznych.

Wobec braku sprecyzowania, co jest takim dokumentem, stanowiącym dowód kwalifikacji nieruchomości jako leśnej w samej u.n.n.c., konieczne jest poszukiwanie systemowe w ramach innych aktów prawnych, także korzystając *per analogiam* z ustaleń odnoszących się do innych kategorii nieruchomości. Aby poprawnie określić czy w sprawie mamy do czynienia z nieruchomością leśną, zauważyć należy mechanizmy systemowe kwalifikacji nieruchomości jako należącej do danej kategorii, które wyłaniają się na tle innych aktów prawnych, w szczególności w przepisach odnoszących się do czynności prawnych skutkujących zmianą własności nieruchomości i przysługującym prawie pierwokupu. I tak przykładowo, w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm. – wskazane poniżej przepisy tej ustawy w zbliżonym brzmieniu obowiązywały w czasie dokonywania czynności przeniesienia własności objętej wnioskiem o stwierdzenie nieważności umowy) w art. 92. ust. 1 (dotyczącym podziałów nieruchomości) pojawia się informacja, iż „przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne (...)”. A więc obszarem leśnym w myśl tego przepisu jest ten przeznaczony w miejscowym planie na cele leśne. Podobnie art. 109 tej ustawy, przewidujący prawo pierwokupu gminy, nie znajduje zastosowania do nieruchomości „przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne” (zaś dopiero w przypadku braku planów miejscowych do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne). Istotne znaczenie planu zagospodarowania dla kwalifikacji nieruchomości (co prawda w tym przypadku nieruchomości rolnej – co jednakże systemowo *per analogiam* odnieść można do podobnego postrzegania nieruchomości leśnych) przewiduje ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 461 ze zm., wskazany przepis miał identyczne brzmienie w czasie zawarcia umowy objętej wnioskiem o stwierdzenie jej nieważności) w art. 2. Przepis ten stanowi: „ilekroć w ustawie jest mowa o: 1) „nieruchomości rolnej” – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na

obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne (...). Wreszcie sama ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 672 ze zm.) w art. 37a, w ust. 1 przewidującym prawo pierwokupu, a w ust. 2 odkupu Skarbu Państwa gruntu leśnego, kwalifikuje jako taki (w formie alternatywy) grunt oznaczony jako las w ewidencji gruntów i budynków lub przeznaczony do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub o którym mowa w art. 3, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 tej ustawy. Co prawda art. 37a jest przepisem nowym i nie obowiązywał w 2013 r., jednak jego późniejsze umiejscowienie w ustawie, i to w ramach przepisów odnoszących się do kwestii sprzedaży i innych form przeniesienia własności nieruchomości (i konsekwencji w postaci odpowiednio pierwokupu i odkupu uprawnionego), świadczy o konkretnej inklinacji ustawodawcy co do kwalifikowania gruntu w przypadku jego nabywania – tzn. kwalifikacji na podstawie konkretnego oznaczenia prawnego, a nie przyrodniczego. Ustawodawcę charakteryzuje w tym przypadku daleko idąca racjonalność, która powinna być wewnątrzsystemowo odnoszona również do u.n.n.c. Warto również zwrócić uwagę, że ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409), trudno uznać za negującą znaczenie planu zagospodarowania przestrzennego w jakimkolwiek aspekcie analizowanego zakresu (choć odnosi się ona do warunków i ograniczeń w sporządzaniu planu).

Jak wspomniano, dalece niezrozumiała systemowo byłaby więc sytuacja, w której kwalifikacja danego obszaru jako leśnego lub nieleśnego odbywałaby się według innych kryteriów w przypadku praw do nabycia niż kryterium jednoznacznie weryfikowalne prawnie – odzwierciedlone w rejestrach i dokumentach. Godziłoby to także w sposób niczym nieuzasadniony w zasadę równości podmiotów w transakcjach cywilnoprawnych. Nie ma bowiem żadnych przesłanek do tego, aby w odniesieniu do nabywania nieruchomości leśnych przez obywateli polskich stosować definicję prawną charakteryzującą się pełną racjonalnością, zaś w stosunku do nabycia przed 2016 r. nieruchomości leśnych przez cudzoziemców stosować definicję przyrodniczą, która z pewnością nie jest racjonalna

z perspektywy istoty czynności przeniesienia własności nieruchomości.

Należy zgodzić się w tym miejscu przede wszystkim z D. Danecką i W. Radeckim, w świetle poglądów których należy poddać powstałą na bazie sprawy I CSK 258/09 definicję orzeczniczą (a w zasadzie jej odniesienie do u.n.n.c., definicja ta bowiem pierwotnie została wskazana na bazie sprawy IV CSK 353/08, a swoją kontynuację miała np. w sprawie IV CSK 41/12, która jednak nie odnosiła się do nabycia nieruchomości przez cudzoziemców) zasadnej krytyce, uznając iż doszło w niej do pomylenia definicji przyrodniczej (czy też ściślej mówiąc: przyrodniczo-gospodarczej) lasu z definicją prawną. Sąd Najwyższy w sprawie I CSK 258/09, tam gdzie należało oprzeć się na prawnej kwalifikacji lasu, przyjął jako taką kwalifikację w zasadzie przyrodniczą, wywodząc tym samym kierunek orzeczniczy skutkujący sporami, takimi jak występujący w niniejszej sprawie. Tymczasem, jak podkreślają D. Danecka i W. Radecki, w państwie dbającym o ład przestrzenny uznanie, że las w znaczeniu przyrodniczym stanie się lasem w znaczeniu prawnym może nastąpić tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (zob. D. Danecka, W. Radecki, Ustawa o lasach. Komentarz, wyd. III, 2021, LEX, art. 3). Tym samym to plan zagospodarowania przestrzennego przesądzać musi o nieruchomości leśnej jako przedmiocie transakcji, także gdy nabywcą jest cudzoziemiec.

Jednocześnie Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, odstępując od stanowiska wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09, nie widzi potrzeby przedstawiania zagadnienia prawnego powiększonemu składowi. Przede wszystkim przesądza o tym to, że na bazie powyżej wskazanego orzeczenia nie powstała istotna linia orzecznicza (kwestie dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców są nieczęstym przedmiotem rozstrzygania sądów powszechnych i Sądu Najwyższego), zaś przepisy, których dotyczy kwestia sporna, nie wywołują już bieżących problemów prawnych (ograniczenia z art. 8 ust. 2 pkt 1 u.n.n.c., dotyczące nieruchomości rolnych lub leśnych, wygasły 1 maja 2016 r.).

Sąd Najwyższy przyznaje przy tym, że w ustawach krajowych istnieje pewien nieład definicyjny, a pojęcia odnoszące się do terytoriów leśnych zyskują różne

określenia: „las”, „nieruchomość leśna”, „obszar leśny”, „grunt leśny”. Nie wiąże się to jednak z ich całkowicie odmiennym znaczeniem, zdaje się ma charakter przypadkowy (choć Sąd Najwyższy przychylił się do uwag pozwanej I. odnośnie do odmiennego znaczenia pojęć „las” i „nieruchomość leśna”). Niezależnie jednak od zastosowanych w różnych ustawach pojęć, ustalają one bądź kwalifikację lasu dla celów przyrodniczych (gospodarki leśnej), irrelewantną patrząc z perspektywy niniejszej sprawy, bądź kwalifikację lasu w znaczeniu prawnym, którą determinuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i wyłącznie która znaleźć powinna zastosowanie w niniejszej sprawie.

Odnosząc powyższe uwagi do realiów niniejszej sprawy, należy zauważyć, że z ustaleń Sądów *meriti* wynika, iż zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Specjalnej Strefy Ekonomicznej w [...]. zatwierdzonego uchwałą nr [...] z 6 listopada 2009 r. Rady Miejskiej w S. działki składające się na nieruchomość będącą przedmiotem transakcji położone są na terenach zabudowy usługowej – usługi komercyjne oznaczonej symbolem U2. Nie ulega więc jakiegokolwiek wątpliwości, że działki te w świetle planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowiły nieruchomości leśnej, *ergo* nie stanowiły również nieruchomości takiej w świetle u.n.n.c., co czyni w całości wniosek MSWiA o stwierdzenie nieważności umowy bezzasadnym.

Tym samym bezzasadne są również zarzuty stawiane przez powoda wyrokowi Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie, który to wyrok, pomimo błędów zawartych w argumentacji uzasadnienia, jest prawidłowy i musi się ostać. Wbrew zarzutom powoda w sprawie, jak wskazano powyżej, nie doszło bowiem do naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 1 u.n.n.c., nabycie przez pozwanego cudzoziemca nieruchomości składającej się z działek nr ewid. [...] i [...]1 (S., obręb [...]) nie wymagało zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, tym samym ważność umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z 20 sierpnia 2013 r. sporządzonej za numerem Rep. A [...] (A. U. – notariusz w S.) nie może być przedmiotem kwestionowania.

Na marginesie należy również podkreślić, że nieobowiązujące już przepisy art. 8 ust. 2 pkt 1 u.n.n.c., kreujące wyjątek od wyjątku uzyskania zezwolenia na

nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, powinny być interpretowane w duchu unijnej swobody przepływu kapitału, którą odzwierciedla ogólna zasada odzwierciedlona w art. 8 ust. 2 u.n.n.c. Innymi słowy, rozwiązanie o charakterze protekcyjnym nie powinno być interpretowane rozszerzająco, co w gruncie rzeczy uczynił powód poprzez proste utożsamienie szerokiej (przyrodniczej) definicji lasu z pojęciem nieruchomości leśnej zastosowanym w u.n.n.c. Również z tych przyczyn stanowisko powoda uznać należy w niniejszej sprawie za wadliwe.

Nadto, również w kontekście powyższego spostrzeżenia, należy podkreślić, że brak racjonalnie i obiektywnie sformułowanej definicji, która pozwalałaby w łatwy, czytelny sposób ustalenie każdej zainteresowanej stronie czynności, nawet działającej zza granicy przez pełnomocnika, z jakim charakterem nieruchomości mamy do czynienia, przy jednoczesnym zastosowaniu definicji przyrodniczej, powyższych walorów czytelności i jednoznaczności oceny bez wątpienia pozbawionej, można postrzegać, w przypadku gdy mamy do czynienia z cudzoziemcem z UE, jako formułę dyskryminacyjną, niedozwoloną w kontekście swobód unijnych. Stąd też orzeczenia wskazujące kryteria obiektywne kwalifikacji nieruchomości zapobiegają takiemu naruszeniu.

Z powyższych przyczyn Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na zasadzie art. 398¹⁴ k.p.c., rozstrzygając jednocześnie o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.).