



Sygn. akt II CSKP 960/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Maciej Kowalski

SSN Marcin Łochowski (sprawozdawca)

Protokolant Agnieszka Łuniewska

w sprawie z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
przeciwko "P." spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie 26 stycznia 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi

z 31 sierpnia 2020 r., sygn. akt I ACa 638/19,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
na rzecz "P." spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
kwotę 12 500 (dwanaście tysięcy pięćset) zł tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 31 sierpnia 2020 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację powoda – Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi, którym oddalono powództwo o stwierdzenie, że nabycie przez pozwaną „P.” sp. z o.o. w W. bliżej określonej nieruchomości jest nieważne.

Sąd Apelacyjny oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W skład spornej nieruchomości wchodzi działki ewidencyjne nr [...], [...]1 i [...]2 o łącznej powierzchni 6,3424 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. nieruchomość ta przeznaczona była w części na las, a w części na grunty orne. W inwentaryzacji stanu lasu wsi D. na okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2017 r. figurują działki nr [...], [...]1, [...]2.

Uchwałą Rady Miejskiej w S. nr [...] przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy S., obejmującej teren oznaczony symbolem 14.1 P-U i ZL, zlokalizowany w miejscowości D. na działkach nr [...]7, [...]6, [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4 o łącznej powierzchni 16,8 ha. Decyzją z 5 kwietnia 2013 r. Marszałek Województwa [...] wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,5221 ha, stanowiących własność prywatną, obejmujących działki o numerach ewidencyjnych: [...], [...]1, [...]2, pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (symbol w planie: 1P-U). Uchwałą nr [...] z 29 maja 2013 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy S.. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P-U w planie ustalono m.in.: 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury.

Decyzją z 21 listopada 2013 r. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi zezwolił na trwałe wyłączenie z produkcji leśnej 0,0231 ha gruntów leśnych, położonych na części działek o numerach [...] i [...]1, z przeznaczeniem pod budowę skarpy i ogrodzenia na terenie C. S.-D. i ustalił należność z tytułu trwałego wyłączenia z produkcji.

Na nieruchomości, w skład której wchodziły działki nr [...], [...]1 i [...]2, zostało wybudowane centrum logistyczne i decyzją z 6 lutego 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Z. udzielił inwestorowi pozwolenia na użytkowanie hali magazynowej wraz z wiatą i instalacjami wewnętrznymi, miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dla samochodów ciężarowych wraz z układem komunikacyjnym i infrastrukturą towarzyszącą, zrealizowanych na działkach o nr [...], [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4 i [...]5.

W dniu 13 listopada 2014 r. między I. sp. z o.o. jako sprzedawcą a spółką P. jako kupującym została zawarta umowa sprzedaży spornej nieruchomości. Wspólnikami spółki P. są dwie spółki zagraniczne. Przy sporządzaniu aktu notarialnego przedstawiono wypis z rejestru gruntów z 29 lipca 2014 r., który zawierał informację, że działka nr [...] o powierzchni 2,3845 ha stanowi lasy (0,0973 ha) i tereny przemysłowe, działka nr [...]1 o powierzchni 2,4192 ha stanowi tereny przemysłowe, lasy (0,3415 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, a działka nr [...]2 o powierzchni 1,5387 ha stanowi tereny przemysłowe oraz lasy (0,0120 ha). Działki te były wyłączone z produkcji rolnej.

Poprzedni właściciel nieruchomości, tj. spółka I., została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego 29 września 2017 r.

Pismem z 3 czerwca 2018 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji poinformował pozwaną spółkę, że działki nr [...], [...]1 i [...]2 będące przedmiotem umowy sprzedaży z 13 listopada 2014 r. były nieruchomością leśną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 672 ze zm., dalej: „u.l.”), toteż ich nabycie wymagało – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278, dalej: „u.n.n.c.”) – uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjął je za własne. Wskazał, że w rozpoznawanej sprawie niepełna legitymacja procesowa bierna prowadziła do oddalenia powództwa. Zdaniem Sądu drugiej instancji przepisy u.n.n.c. nie modyfikują zasad przyjętych w art. 72 k.c. oraz art. 195 k.p.c., zatem w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży

po stronie pozwanej zachodzi współuczestnictwo konieczne (art. 72 § 2 k.p.c.) między stronami umowy (zbywcą i nabywcą). Sąd Apelacyjny zgodził się również ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że utrata bytu prawnego przez jedną ze stron stosunku zobowiązaniowego (sprzedawcy) wyklucza wytoczenie zasadnego powództwa przeciwko drugiej ze stron umowy (nabywcy), nawet z powołaniem się na „konieczność ochrony interesu publicznego”. W konsekwencji pozwana spółka nie ma legitymacji procesowej biernej.

Odnosząc się natomiast do zarzutów naruszenia przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Sąd drugiej instancji, odwołując się do orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego, wskazał, że decydujące dla określenia, czy dany grunt ma charakter leśny, jest nie tylko ustalenie, czy miał on odpowiednią powierzchnię (kryterium przestrzenne) oraz czy był pokryty roślinnością leśną (kryterium przyrodnicze), ale także, czy był on przeznaczony do prowadzenia produkcji leśnej (kryterium przeznaczenia). Ponieważ nieruchomość nie była przeznaczona do produkcji leśnej, co wynika z postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Sąd Apelacyjny wskazał, że sporna nieruchomość nie jest lasem w rozumieniu art. 3 pkt 1 u.l. Przy czym, w ocenie Sądu drugiej instancji, skarżący nie zaprezentował w apelacji przekonującej argumentacji jurystycznej, którą można by przeciwstawić wykładni pojęcia lasu w utrwalonym i jednolitym orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wnosząc o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1) art. 8 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 1 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1, a także art. 6 ust. 2 u.n.n.c., co doprowadziło do błędnego przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, że pozwana spółka będąca cudzoziemcem nie była zobowiązana uzyskać zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, wydawanego na podstawie art. 1 ust. 1 u.n.n.c., wykładanego ze zrozumieniem celu i funkcji tej ustawy;

2) art. 8 ust. 2 pkt 1 u.n.n.c. przez uznanie, iż nabyta przez pozwanego cudzoziemca nieruchomość nie była nieruchomością leśną w tego przepisu, co spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia;

3) art. 6 ust. 1 oraz ust. 2 u.n.n.c. w zw. z art. 72 § 2 oraz art. 195 § 1 k.p.c. przez ustalenie, że w sprawach o stwierdzenie przez sąd nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca bez wymaganego prawem zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, wytaczanych na podstawie art. 6 ust. 2 u.n.n.c., istnieje współuczestnictwo konieczne po stronie spółki prawa handlowego jako zbywcy nieruchomości cudzoziemcowi, w sytuacji likwidacji takiej spółki i ustalonego przez sąd braku jej następców prawnych pod tytułem ogólnym.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wnosił o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, względnie o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.n.n.c. nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. Przepis ten przewiduje nieważność bezwzględną czynności prawnej, mającej na celu nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, dokonanej bez wymaganego zezwolenia (uchwały SN: z 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 98; z 24 marca 2022 r., III CZP 48/22, OSNC 2022, nr 11, poz. 104, por. jednak uchwałę SN z 20 listopada 2015 r., III CZP 80/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 141 oraz wyroki SN z 1 czerwca 2017 r., I CSK 585/16, i z 17 kwietnia 2019 r., II CSK 135/18). Oczywiście w wypadku innych zdarzeń prawnych, prowadzących do nabycia nieruchomości, niezbędne jest na tle art. 6 ust. 1 u.n.n.c. odwołanie się do innych niż nieważność czynności prawnej konsekwencji prawnych. Jednak kwestia ta pozostaje poza zakresem skargi kasacyjnej.

Artykuł 6 ust. 2 u.n.n.c. stanowi, że o nieważności czynności prawnej („nieważności nabycia”) orzeka sąd m.in. na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Uprawnienie do wystąpienia z żądaniem stwierdzenia (ustalenia) nieważności czynności prawnej nie jest związane z realizacją cywilnoprawnych interesów Skarbu Państwa w zakresie *dominium* i ochroną majątkowych interesów

Skarbu Państwa, lecz związane jest z uprawnieniami władczymi Skarbu Państwa z zakresu *imperium* i ochroną porządku publicznego przez reglamentację obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców. Dlatego art. 6 ust. 2 u.n.n.c. kreuje samodzielną, szczególną zdolność sądową i legitymację procesową podmiotów w nim wymienionych – niemających osobowości prawnej ani zdolności sądowej według art. 64 k.p.c. – w tym Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (wyrok SN z 20 kwietnia 2012 r., III CSK 247/11, postanowienie SN z 30 października 2013 r., V CSK 509/12).

Wyrok wydany na skutek powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wytoczonego na podstawie art. 6 ust. 2 u.n.n.c. ma charakter deklaracyjny i stwierdza nieważność czynności prawnej, w tym umowy przenoszącej własność nieruchomości ze skutkiem *ex tunc* (zob. uchwałę SN z 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08).

2. Nie ulega wątpliwości, że w wypadku wytoczenia przez osobę trzecią powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego ze względu na nieważność umowy (art. 189 k.p.c.) zachodzi po stronie pozwanej współuczestnictwo konieczne obu stron umowy, wynikające z istoty spornego stosunku prawnego (zob. np. uchwały SN: z 17 września 1969 r., III CZP 65/69, OSNCP 1970, nr 2, poz. 28; z 17 czerwca 1993 r., III CZP 71/93; z 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 98, a także wyroki SN: z 16 września 2009 r., II CSK 104/09; z 26 stycznia 2017 r., I CSK 27/16). Chodzi bowiem o objęcie zakresem mocy wiążącej wyroku ustalającego obu stron umowy (art. 365 § 1 k.p.c.). W przeciwnym razie wyrok taki nie byłby w pełni skuteczny, skoro wiązałby tylko jedną stronę czynności prawnej. Co najistotniejsze w takiej sytuacji nie zostałby zrealizowany interes prawny, o jakim mowa w art. 189 k.p.c., polegający z reguły na potrzebie usunięcia obiektywnie istniejącej niepewności prawnej.

W konsekwencji nieuczestniczenie w sprawie w charakterze pozwanych wszystkich osób, których łączny udział jest w takim postępowaniu konieczny, podlega ocenie na podstawie prawa materialnego i powinno prowadzić do oddalenia powództwa (wyroki SN: z 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 78; z 29 listopada 2012 r., II CSK 86/12).

W toku postępowania ewentualne uzupełnienie legitymacji po stronie biernej może nastąpić na podstawie art. 195 k.p.c. Przepis ten nie ma przy tym zastosowania w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 zd. 2 k.p.c.).

3. Przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie przewidują zasadniczych odstępstw od przedstawionej procesowej konstrukcji legitymacji łącznej i współuczestnictwa koniecznego w sprawach o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego. Artykuł 6 ust. 2 u.n.n.c. niewątpliwie przyznaje Ministrowi Spraw Wewnętrznych samodzielną legitymację do wszczęcia procesu w interesie publicznym (w celu ochrony porządku prawnego), wyposażając go również w tej sprawie w zdolność sądową. Nie modyfikuje jednak ogólnych zasad wypracowanych w odniesieniu do wytaczanego przez osobę trzecią powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego. Nie ma przy tym istotnego znaczenia, że art. 6 ust. 2 u.n.n.c. przewiduje ustalenie nieważności umowy, a nie, tak jak art. 189 k.p.c., ustalenie nieistnienia stosunku prawnego. Taka konstrukcja wyznacza jedynie inny przedmiot rozstrzygnięcia (nieważność czynności prawnej – umowy, a nie nieistnienie stosunku prawnego, będące następstwem tej nieważności). Dla odróżnienia powództwa wytoczonego na podstawie art. 6 ust. 2 u.n.n.c. od powództwa o ustalenie, o jakim mowa w art. 189 k.p.c., uprawnione jest wobec tego posługiwanie się, dosyć rozpowszechnionym w orzecznictwie, pojęciem powództwa o stwierdzenie nieważności umowy lub o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości. Jednak charakter i skutki wyroku są w wypadku obu tych powództw (art. 6 ust. 2 u.n.n.c. i art. 189 k.p.c.) takie same. Przy czym art. 6 ust. 2 u.n.n.c. wyłącza konieczność wykazywania interesu prawnego jako materialnoprawnej przesłanki powództwa (postanowienie SN z 30 października 2013 r., V CSK 509/12). Nie ingeruje natomiast w kwestię legitymacji biernej.

Zatem sprawa o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca, wszczęta przez organ, o którym mowa w art. 6 ust. 2 u.n.n.c., może się toczyć tylko łącznie przeciwko obu stronom czynności prawnej, mającej na celu nabycie nieruchomości przez cudzoziemca (współuczestnictwo konieczne – art. 72 § 2 k.p.c.).

4. Jednak, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 12 stycznia 2022 r., II CSKP 212/22, aby mówić o koniecznym udziale w postępowaniu danego podmiotu, oczywiste jest, że musi on istnieć, a więc musi mu przysługiwać zdolność prawna, a w konsekwencji – zdolność sądowa. Jeżeli określony podmiot nie istnieje i nie ma następcy prawnego, nie jest możliwe, aby występował w procesie. Nie oznacza to, że wyrok ustalający nieistnienie stosunku prawnego (nieważność umowy) nie może zostać wydany w procesie toczącym się tylko z udziałem pozostałych (istniejących) podmiotów będących stronami kwestionowanej umowy. Pomiedzy tymi pozostałymi podmiotami zachodzi współuczestnictwo konieczne. Innymi słowy, utrata zdolności prawnej i sądowej przez stronę umowy, której ustalenia nieważności żąda osoba trzecia, nie oznacza utraty legitymacji procesowej (łącznej) przez pozostałe strony tej umowy (art. 72 § 2 i art. 195 k.p.c.). Zasadą jest bowiem, że uprawnionemu podmiotowi przysługuje ochrona prawna.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela to stanowisko. Nie sposób bowiem w ogóle analizować zagadnienia legitymacji łącznej i wynikającego z niej współuczestnictwa koniecznego w odniesieniu do nieistniejącego podmiotu. Oczywiście jest przecież, że takiemu podmiotowi jakakolwiek legitymacja w ogóle nie może przysługiwać, a ponieważ nieistniejący podmiot nie może być stroną procesu, nie może być także współuczestnikiem procesu. Zagadnienie współuczestnictwa powstaje bowiem tylko wówczas, gdy istnieje więcej niż jeden podmiot mający legitymację do występowania w danej sprawie, niezależnie od tego, czy jest to legitymacja grupowa albo łączna.

5. Wobec tego oczywiście nietrafny jest zaakceptowany przez Sąd Apelacyjny pogląd, że w razie niemożności pozwania jednej ze stron umowy, ze względu na utratę przez nią bytu prawnego i brak jej następcy prawnego, nie jest możliwe w ogóle wytoczenie zasadnego powództwa o stwierdzenie nieważności umowy nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

Po pierwsze, pogląd ten prowadziłby do uniemożliwienia organom, o których mowa w art. 6 ust. 2 u.n.n.c., realizacji ich ustawowych uprawnień. Wykluczałby bowiem uzyskanie przewidzianej w tym przepisie ochrony prawnej.

Po drugie, przyjęcie takiego stanowiska prowadziłoby do podważenia zasadniczego celu powództwa o ustalenie, jakim jest ochrona prewencyjna, a więc następująca jeszcze przed powstaniem dalej idących roszczeń.

Po trzecie, niemożność skutecznego wytoczenia takiego powództwa nie konwalidowałaby przecież nieważności umowy, która obiektywnie i tak byłaby nieważna. Zatem oddalenie powództwa osoby trzeciej o stwierdzenie nieważności umowy z uwagi na brak legitymacji nie poprawiałoby sytuacji prawnej ani istniejącej strony umowy, ani tejże osoby trzeciej. Co więcej, wprowadzałoby dodatkową niepewność, skoro w obrocie funkcjonowałby wyrok oddalający powództwo o stwierdzenie nieważności umowy, co mogłoby się stać podstawą do formułowaniu *a contrario* twierdzeń (błędnych) o ważności tej umowy.

Po czwarte, na nieważność umowy mógłby się powołać każdy w sytuacji, gdyby dotyczyły go skutki takiej umowy (zob. uchwałę SN z 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08, i postanowienie SN z 30 października 2013 r., V CSK 509/12). Zatem ustalenie jej nieważności zostałoby jedynie przesunięte na płaszczyznę innego sporu (procesu). Takie rozwiązanie trudno zaakceptować z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu.

Po piąte, w razie nieistnienia jednej ze stron umowy odpada argument o konieczności objęcia zakresem mocy wiążącej orzeczenia (dla zapewnienia mu pełnej skuteczności) obu stron umowy, a także konieczności ochrony praw tego podmiotu w toku procesu (zob. wyrok SN z 14 listopada 2014 r., I CSK 713/12, OSNC 2015, nr 12, poz. 144). W takiej sytuacji wyrok dotyczący tylko jednej (istniejącej) strony umowy będzie wystarczający dla zrealizowania zasadniczego celu powództwa o stwierdzenie nieważności umowy, skoro będzie wiązał wszystkie (istniejące) podmioty związane umową.

Nie ma więc żadnych przeszkód natury procesowej, aby powództwo o stwierdzenie nieważności umowy zostało wytoczone tylko przeciwko jednej stronie umowy, jeżeli druga strona już nie istnieje (utraciła byt prawny) i nie ma następcy prawnego. W konsekwencji w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy nabycia nieruchomości przez cudzoziemca, wszczętej przez organ, o którym mowa w art. 6 ust. 2 u.n.n.c., powództwo może zostać skutecznie wytoczone tylko

przeciwko nabywcy nieruchomości, jeżeli zbywca już nie istnieje i nie ma następcy prawnego. W takim wypadku nabywca dysponuje indywidualną legitymacją bierną.

6. W tym kontekście wymaga weryfikacji teza Sądów *meriti* o braku następcy prawnego spółki I., powiązana z argumentacją wykluczającą istnienie nieruchomości niczych, co jakoby mogłoby być niepożądanym następstwem wyroku uwzględniającego powództwo.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 20 listopada 2015 r., III CZP 80/15 (OSNC 2016, nr 12, poz. 141), w postępowaniu unormowanym w art. 6 ust. 2 u.n.n.c. stwierdzenie nieważności umowy nie prowadzi do utworzenia kategorii nieruchomości niczych. Obowiązujące normy prawne pozwalają bowiem bez trudu wskazać właściciela nieruchomości, która nie przeszła na cudzoziemca. Jeżeli podmiot, który zbywa prawo, nadal istnieje, to zbycie nie wywiera skutku prawnego, a zatem wciąż jest on właścicielem nieruchomości. Jeżeli natomiast zbywcą była osoba prawna, której był prawny ustał skutek wykreślenia jej z rejestru, to zastosowanie znajdzie art. 25e ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 112 ze zm., dalej: „u.KRS”). Przepis ten przewiduje, że Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie pozostałe po wykreślonym z Krajowego Rejestru Sądowego podmiocie, bez względu na przyczynę wykreślenia, którym nie rozporządził przed wykreśleniem właściwy organ.

Przy czym art. 25e ust. 1 u.KRS ma zastosowanie do mienia podmiotu wykreślonego z KRS po 1 stycznia 2015 r. (uchwała SN z 15 lutego 2019 r., III CZP 83/18, OSNC 2020, nr 1, poz. 5). Bardziej złożona sytuacja dotyczy majątku pozostałego po podmiotach wykreślonych z KRS przed tym dniem (zob. uchwałę SN z 3 grudnia 2014 r., III CZP 90/14, OSNC 2015, nr 10, poz. 112). Jednak ze względu na wykreślenie zbywcy nieruchomości z KRS 29 września 2017 r. nie ulega wątpliwości, że kwestia własności nieruchomości – w razie przyjęcia, że stanowisko powoda co do nieważności umowy sprzedaży jest uzasadnione – podlegałaby regulacji art. 25e ust. 1 u.KRS.

Skoro tak, to przy przyjęciu, że stanowisko powoda jest trafne, a umowa z 13 listopada 2014 r. nieważna, nieruchomość będąca przedmiotem sporu

stanowiłaby na podstawie art. 25e ust. 1 u.KRS przedmiot własności Skarbu Państwa.

7. W ocenie Sądu Najwyższego, wobec uregulowania w art. 25e u.KRS losów mienia pozostałego po podmiocie wykreślonym z KRS oraz ponoszenia przez Skarb Państwa odpowiedzialności z tego mienia za zobowiązania podmiotu wykreślonego, wykluczone jest – wbrew stanowisku skarżącego – wszczęcie tzw. likwidacji uzupełniającej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano, że jeżeli po wykreśleniu z rejestru spółki okaże się, że pozostała po niej część majątku nieobjęta likwidacją, dopuszczalne jest ustanowienie likwidatora w celu dokończenia likwidacji. Celem takiego rozwiązania było rozstrzygnięcie wątpliwości co do statusu mienia pozostałego po zlikwidowanym podmiocie (uchwały SN: z 24 stycznia 2007 r., III CZP 143/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 166, i z 3 grudnia 2014 r., III CZP 90/14, OSNC 2015, nr 10, poz. 112, zob. też wyrok SN z 27 kwietnia 2018 r., IV CSK 182/17, i postanowienie SN z 19 września 2013 r., I CZ 69/13).

Wejście w życie 1 stycznia 2015 r. art. 25e u.KRS częściowo zdezaktualizowało argumentację, która legła u podstaw powyższego stanowiska. Skoro bowiem mienie pozostałe po podmiocie wykreślonym z KRS staje się własnością Skarbu Państwa, to nie pozostaje żaden majątek, co do którego mogłoby toczyć się postępowanie likwidacyjne. Z drugiej strony, gdyby dopuścić możliwość wszczęcia likwidacji uzupełniającej, to art. 25e u.KRS byłby normą pustą, skoro losy mienia pozostałego po podmiocie wykreślonym z KRS byłyby rozstrzygane w toku tej likwidacji. Nie jest przy tym jasne, w jaki sposób Skarb Państwa miałby tracić własność mienia, nabywanego *ex lege* na podstawie art. 25e ust. 1 u.KRS. Należy zatem przyjąć, że likwidacja uzupełniająca może mieć zastosowanie tylko wobec podmiotów wykreślonych z KRS do 31 grudnia 2014 r. (tak postanowienie SN z 7 czerwca 2019 r., IV CSK 175/18).

8. Wymaga zatem rozważenia, jakie są konsekwencje procesowe nabycia przez Skarb Państwa mienia pozostałego po podmiocie wykreślonym z KRS. Sąd Najwyższy w wyroku z 17 lutego 2022 r., II CSKP 368/22 (OSNC 2022, nr 12, poz 124) wskazał, że art. 25e u.KRS nie stanowi o wstąpieniu przez Skarb Państwa

w ogół praw i obowiązków wykreślonego podmiotu, lecz poprzestaje na unormowaniu skutków nabycia mienia oraz odpowiedzialności za zobowiązania. Nie zawiera także normy, która wprost rozstrzygałaby o następstwie procesowym Skarbu Państwa jako nabywcy z mocy prawa mienia, które uprzednio przysługiwało rozwiązanemu i wykreślonemu podmiotowi prawa. Skoro jednak przepis ten reguluje określone skutki w sferze prawa materialnego, to z tej perspektywy należy rozważyć kwestię ewentualnego wstąpienia Skarbu Państwa do postępowania sądowego. W świetle takiego ukształtowania sytuacji prawnej mienia, czyli własności i innych praw majątkowych pozostałych po zlikwidowanym podmiocie, będącym w chwili wykreślenia stroną postępowania sądowego, można uznać, że – mimo braku regulacji normującej tę kwestię wprost – materialnoprawne następstwo Skarbu Państwa uzasadnia także procesowe następstwo tego podmiotu w toczących się postępowaniach dotyczących składników nabytego mienia.

Powiązanie następstwa procesowego z nabyciem mienia, ocenianym w kontekście nabycia konkretnego składnika majątkowego, mogłoby rodzić wątpliwości we wszystkich przypadkach, w których przedmiotem sporu jest istnienie danego prawa. Podstawy do następstwa byłyby bowiem w istocie warunkowane tym, czy w wyniku postępowania sądowego nastąpi potwierdzenie przysługiwania danego składnika majątku wykreślonemu podmiotowi, a w konsekwencji także dojdzie do uzyskania go, z mocy prawa, przez Skarb Państwa. Zachodzą jednak podstawy do uznania, że nabycie całego mienia rozwiązanego i wykreślonego podmiotu stanowi w istocie przejaw sukcesji uniwersalnej uzasadniającej wstąpienie przez Skarb Państwa do postępowania w miejsce podmiotu wykreślonego z KRS. Następstwo procesowe nie jest zatem zależne od tego, czy ostatecznie wynik postępowania potwierdzi przysługiwanie danego prawa lub istnienie podstaw do udzielenia powodowi ochrony prawnej.

9. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela to stanowisko. Nie powinno ulegać wątpliwości, że w sporach dotyczących mienia pozostałego po podmiocie wykreślonym z KRS po 1 stycznia 2015 r. Skarb Państwa ma legitymację procesową, skoro spór dotyczy mienia Skarbu Państwa. Odnosi się to także do sprawy wszczętej przez uprawniony organ na podstawie art. 6 ust. 2 u.n.n.c.

Przemawiają za tym dodatkowe argumenty związane ze skutkami stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, jeżeli jej zbywcą był podmiot wykreślony następnie z KRS. Jeżeli umowa okazałaby się nieważna, nabywcy przysługiwałoby wobec Skarbu Państwa roszczenie o zwrot świadczeń spełnionych na podstawie tej umowy na rzecz zbywcy, w szczególności uiszczonej ceny sprzedaży (art. 410 § 2 k.c.), a ewentualnie także roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomość w granicach określonych w art. 226 k.c. Nie można też wykluczyć dochodzenia roszczeń odszkodowawczych dochodzonych na ogólnych zasadach. Z drugiej strony Skarb Państwa mógłby domagać się wydania nieruchomości (art. 222 § 1 k.c.), a także dochodzić roszczeń uzupełniających na podstawie art. 224-225 k.c. W konsekwencji między cudzoziemcem a Skarbem Państwa na tle nieważnej umowy istniałaby wiązka wzajemnych roszczeń ingerujących w istotny sposób w sferę prawną obu tych podmiotów. Zatem badanie ważności umowy sprzedaży nieruchomości w istocie oznacza w takiej sytuacji rozstrzyganie także o prawach i obowiązkach Skarbu Państwa.

Udział Skarbu Państwa w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy nabycia nieruchomości w sytuacji, gdy zbywca został wykreślony z KRS, jest konieczny nie tylko ze względu na *sui generis* sukcesję uniwersalną przewidzianą w art. 25e ust. 1 u.KRS, ale także ze względu na konieczność ochrony praw Skarbu Państwa zarówno z perspektywy nabycia własności mienia pozostałego po wykreślonym podmiocie, jak i odpowiedzialności za zobowiązania tego podmiotu. Nie powinno budzić wątpliwości, że w takim wypadku między Skarbem Państwa i cudzoziemcem zachodzi współuczestnictwo materialne (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.) i jednolite (art. 73 § 2 k.p.c.). Jest to także współuczestnictwo konieczne w rozumieniu art. 72 § 2 k.p.c., wynikające z istoty spornego stosunku prawnego, uzasadnione nie tylko następstwem prawnym Skarbu Państwa, ale także ścisłą więzią prawną między Skarbem Państwa i nabywcą nieruchomości.

Jeżeli zatem zbywca nieruchomości został wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego a pozostałe po nim mienie nabył Skarb Państwa (art. 25e ust. 1 u.KRS), wówczas w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy nabycia nieruchomości (art. 6 ust. 2 u.n.n.c.) po stronie pozwanej, obok cudzoziemca, powinien

występować Skarb Państwa (art. 72 § 2 k.p.c.). Pozwanie tylko nabywcy nieruchomości oznacza, że w sprawie występuje podmiot niemający legitymacji procesowej, skoro w takiej sytuacji zachodzi wypadek legitymacji łącznej.

10. Zarzut naruszenia art. 6 ust. 1 oraz ust. 2 u.n.n.c. w zw. z art. 72 § 2 k.p.c. jest zatem uzasadniony w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny przyjął, że po stronie pozwanej istnieje współuczestnictwo konieczne pozwanego nabywcy nieruchomości i nieistniejącego zbywcy tej nieruchomości.

Uchybienie to miałooby istotne znaczenie, o ile nie byłoby następcy prawnego zbywcy spornej nieruchomości. Wówczas pozwany nabywca dysponowałby indywidualną legitymacją bierną. Taka sytuacja nie ma jednak miejsca, skoro mienie pozostałe po wykreślonej z KRS spółce nabył z mocy prawa Skarb Państwa. Utrata bytu prawnego, a w konsekwencji zdolności sądowej, l. sp. z.o.o. nie miała więc charakteru bezsukcesyjnego.

Sąd Apelacyjny trafnie zatem oddalił apelację od wyroku oddalającego powództwo, skoro powództwo zostało wytoczone tylko przeciwko nabywcy nieruchomości, czyli jednemu z podmiotów, które powinny być w sprawie pozwane, a nie zostało skierowane przeciwko drugiemu z podmiotów, który powinien brać udział w sprawie po stronie pozwanej – Skarbowi Państwa.

Wobec tego Sądy *meriti* słusznie uznały, że oddalenie powództwa jest uzasadnione ze względu na brak legitymacji biernej pozwanej spółki, przedstawiając jednak wadliwą argumentację co do tego, komu w sprawie przysługiwała legitymacja łączna. Legitymacja ta przysługiwała bowiem pozwanemu i Skarbowi Państwa, a nie pozwanemu i nieistniejącemu już zbywcy nieruchomości. W tym zatem zakresie zaskarżony wyrok, mimo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu (art. 398¹⁴ k.p.c.). Zarzut naruszenia art. 6 ust. 1 oraz ust. 2 u.n.n.c. w zw. z art. 72 § 2 w zw. z art. 195 § 1 k.p.c. nie mógł więc być skuteczny.

11. Na marginesie można jeszcze wskazać, że nie jest możliwe skuteczne postawienie sądowi drugiej instancji zarzutu naruszenia art. 195 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie. Stosowanie tego przepisu jest bowiem w postępowaniu apelacyjnym wyłączone (art. 391 § 1 k.p.c.). Ponadto argumentacja pozwanego

zdaje się wykluczać konieczność pozwania w okolicznościach sprawy podmiotu innego niż pozwana spółka, co czyni zarzut naruszenia art. 195 § 1 k.p.c. tym bardziej nieuzasadnionym.

12. Drugą przyczyną oddalenia powództwa, a następnie apelacji powoda, było uznanie przez Sądy *meriti*, że nieruchomość będąca przedmiotem kwestionowanej w pozwie umowy sprzedaży nie była w chwili zawarcia tej umowy „nieruchomością leśną” w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c. Zarzuty skargi kasacyjnej odnoszące się do naruszenia na tym polu art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c. są również częściowo zasadne, co jednak nie może przekładać się na zasadność skargi kasacyjnej.

13. Przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie definiują pojęcia „nieruchomość leśna”. Nie powinno jednak ulegać wątpliwości, że pojęcie „nieruchomość” zostało użyte w art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c. w znaczeniu rzeczy stanowiącej przedmiot obrotu. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dotyczy bowiem wszystkich czynności prawnych, a także innych zdarzeń prawnych, których celem lub skutkiem jest nabycie własności nieruchomości (rzeczy), i w tym zakresie ogranicza możliwość nabywania nieruchomości przez cudzoziemców.

W orzecznictwie dominuje koncepcja wieczystoksięgowego (formalnego) ujmowania nieruchomości. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z 21 marca 2013 r., III CZP 8/13 (OSNC 2013, nr 9, poz. 108), zestawiając treść art. 46 § 1 k.c. i art. 24 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 146), za trafną należy uznać koncepcję wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości, wyrażającą się w formule „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”, jako najlepiej uargumentowaną, racjonalną i odpowiadającą potrzebom obrotu, zwłaszcza w praktyce notarialnej.

Stąd też pojęcie „nieruchomość leśna” w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c. należy w pierwszej kolejności wiązać z nieruchomością w ujęciu wieczystoksięgowym, a nie z nieruchomością w rozumieniu materialnym (zob. art. 46 § 1 k.c.) lub np. z konkretną działką ewidencyjną. Jeśli jednak

nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, to pozostaje odwołanie się do materialnego rozumienia nieruchomości.

Przyjęcie na tle przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości nie stoi to na przeszkodzie zbyciu jednej z kilku działek objętych jedną księgą wieczystą. O tym, czy taka czynność wymaga zezwolenia, o jakim mowa w art. 1 ust. 1 u.n.n.c., decydować będzie wówczas to, czy nowo utworzona nieruchomość (obejmująca działkę ewidencyjną wyodrębnioną do nowej księgi wieczystej) stanowi nieruchomość leśną (art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c.).

14. W konsekwencji należy uznać, że „nieruchomością leśną” w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c. jest nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym (w znaczeniu materialnym jedynie w sytuacji braku księgi wieczystej) posiadająca określoną cechę, pozwalającą na uznanie jej za „leśną”. Nieruchomość musi być więc powiązana przestrzennie z lasem, a tak jest tylko wtedy, gdy znajduje się na niej las.

Konieczne jest na wstępie podkreślenie, iż pojęcia „nieruchomość leśna” i „las” mają odmienne desygnaty i nie można ich utożsamiać. O ile bowiem „nieruchomość leśna” jest pewną kategorią nieruchomości mających określoną cechę, o tyle „las” jest kategorią przyrodniczą (choć zdefiniowaną prawnie) rozpatrywaną w oderwaniu od granic nieruchomości i prawa własności (zob. m.in. wyroki NSA: z 9 września 2015 r., II OSK 95/14; z 20 października 2015 r., II OSK 308/14). Z tego względu jedynie w kategoriach nieścisłości językowej należy traktować wypowiedzi Sądów *meriti* oraz stron, że dana „nieruchomość jest lasem”.

15. Takie ujęcie nieruchomości leśnej zmusza oczywiście do rozważania pojęcia „las” i wyjaśnienia, jakie warunki muszą zostać spełnione, aby las znajdujący się na danej nieruchomości determinował jej „leśny” charakter.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego na tle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przyjmuje się, że w odniesieniu do definicji lasu należy odwołać się do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409, dalej: „u.o.g.r.l.”) oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r.

poz. 672 ze zm., dalej: „u.l.”). Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 u.o.g.r.l., gruntami leśnymi są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, a zgodnie z art. 3 pkt 1 u.l. – 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 (zob. wyrok SN z 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09).

Jeżeli zatem na nieruchomości znajduje się las w rozumieniu art. 3 pkt 1 u.l., to dana nieruchomość jest „nieruchomością leśną” w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c.

16. Nie budzi wątpliwości, że według art. 3 pkt 1 u.l. lasem jest grunt, który spełnia kumulatywnie dwa kryteria: 1) przyrodnicze – pokrycie roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami, krzewami oraz runem leśnym i 2) przestrzenne – zwarta powierzchnia co najmniej 0,10 ha. Poza zakresem rozważań można pozostawić grunt „przejściowo pozbawiony” roślinności leśnej, skoro w okolicznościach sprawy nie były podnoszone twierdzenia co do takiego stanu spornej nieruchomości.

Tak więc punktem wyjścia dla oceny, czy na danej nieruchomości znajduje się las, jest ustalenie, czy istnieje grunt spełniający kryterium przyrodniczo-przestrzenne, który w całości lub w części znajduje się na konkretnej nieruchomości. Skoro bowiem ocena tego, czy dany grunt jest lasem, dokonywana jest w oderwaniu od kwestii własnościowych i granic nieruchomości, to powierzchnia nieruchomości i powierzchnia lasu na danej nieruchomości nie mają znaczenia. Las w rozumieniu art. 3 pkt 1 u.l. może bowiem rozciągać się na kilku nieruchomościach (z których każda może mieć powierzchnię mniejszą niż 0,10 ha). Istotne jest jedynie to, czy roślinność leśna pokrywa w sposób zwarty powierzchnię co najmniej 0,10 ha. Nie ma więc przeszkód, aby uznać za nieruchomość leśną nieruchomość o powierzchni mniejszej niż 0,10 ha albo o powierzchni większej, obejmującej grunt porośnięty roślinnością leśną (kryterium przyrodnicze)

o powierzchni poniżej 0,10 ha, jeżeli pozostała część gruntu leśnego (konstituująca las) znajduje się na innej (sąsiedniej) nieruchomości lub nieruchomościach.

Nie można więc zgodzić się z tezą, że nieruchomością leśną w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 u.n.n.c. jest nieruchomość o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryta roślinnością leśną (tak wyrok Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09). Przyjęcie tego poglądu prowadziłoby bowiem do niezrozumiałego wniosku, że kompleks leśny o dowolnej powierzchni (np. 100 ha) wystarczyłoby podzielić na nieruchomości o powierzchni poniżej 0,10 ha i każda z nich nie byłaby już nieruchomością leśną. To jednak grunt leśny, a nie nieruchomość leśna, ma spełniać kryterium przestrzenne, niezależnie od tego, w granicach ilu i o jakiej powierzchni nieruchomości jest położony.

17. W tym kontekście istotne jest, że Sądy *meriti* nie dokonały ustaleń faktycznych pozwalających na rozstrzygnięcie, czy na nieruchomości objętej umową sprzedaży z 13 listopada 2014 r. znajduje się las w rozumieniu art. 3 pkt 1 u.l. Wymagało to bowiem ustalenia, że w granicach ww. nieruchomości lub także w granicach nieruchomości sąsiednich jest położony grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną. Już tylko ta okoliczność (brak stanowczych ustaleń faktycznych) wyklucza przyjęcie, że nieruchomość objęta kwestionowaną umową miała charakter leśny.

Sądy *meriti* odwoływały się do różnych dokumentów, które dotyczyły spornej nieruchomości – ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. i 2013 r. (co do przeznaczenia terenu), danych w ewidencji gruntów, decyzji o wyłączeniu części nieruchomości z produkcji leśnej, decyzji zezwalającej na wycięcie drzew oraz inwentaryzacji lasu. Te dokumenty z osobna, a także wszystkie łącznie mogą stanowić dowody tego, że na spornej nieruchomości znajduje się las. Jednak takiego ustalenia faktycznego nie ma ani w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego, ani Sądu Apelacyjnego.

Oczywiste jest przecież, że przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego danego terenu na cele leśne samo w sobie nie przesądza jeszcze, że nieruchomości na tym obszarze są „pokryte roślinnością leśną”, a to ten element decyduje w rozumieniu art. 3 pkt 1 u.l. o kwalifikacji gruntu

jako leśnego. To samo dotyczy np. inwentaryzacji lasu pochodzącej z 2007 r., a więc wykonanej 7 lat przed zawarciem umowy sprzedaży.

Wynikające z tych dokumentów wnioski wymagały zwłaszcza konfrontacji ze stanem faktycznym nieruchomości istniejącym w chwili zawarcia umowy sprzedaży. Skoro bowiem na spornej nieruchomości (mającej powierzchnię 6,3424 ha) zostało zbudowane i oddane do użytkowania w 2014 r. centrum logistyczne o powierzchni niemal 5 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą (drogami dojazdowymi, miejscami postojowymi itp.), to oczywiste jest, że powierzchnia nieruchomości wynosząca co najmniej 5 ha nie mogła być już wówczas pokryta roślinnością leśną.

18. Natomiast wypis z rejestru gruntów jest niewątpliwie dokumentem urzędowym, stanowiącym dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.). Sąd Okręgowy zrelacjonował, że przy sporządzaniu umowy sprzedaży został przedstawiony wypis z rejestru gruntów, z którego wynikało, że część wchodzących w skład spornej nieruchomości działek [...], [...]1 i [...]2 stanowi lasy o łącznej powierzchni 0,4508 ha (k. 617). Sąd pierwszej instancji nie ocenił jednak tego dokumentu, ani nie poczynił na jego podstawie ustaleń faktycznych, w szczególności co do tego, czy pozwala on na przyjęcie, że w chwili zawierania umowy na nieruchomości znajdował się las spełniający kryterium przyrodniczo-przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 u.l. Nie wiadomo więc, czy w ocenie Sądów *meriti* dokument ten zawiera „urzędowe zaświadczenie” co do tego, że na nieruchomości znajduje się las o powierzchni 0,4508 ha i czy jest to „grunt o zwartej powierzchni”, o jakim mowa w art. 3 pkt 1 u.l.

Nieustalenie tego, czy na spornej nieruchomości w chwili zawarcia umowy sprzedaży znajdował się las, jest o tyle istotne, że w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego podkreśla się, iż w świetle przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zapisy w ewidencji gruntów nie mogą mieć decydującego znaczenia dla dokonania oceny, czy dany grunt jest gruntem leśnym, gdyż o tym decyduje wyłącznie to, czy spełnia on przesłanki z art. 3 u.l. w zw. z art. 2 ust. 2 pkt 1 u.o.g.r.l. albo pozostałe przesłanki wymienione w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 3 u.o.g.r.l. (wyroki z 3 września 2015 r., II OSK 64/14, i z 23 czerwca 2021 r., II OSK 2762/18, por. jednak wyroki: z 11 maja 2011 r., II FSK 195/10; z 21 grudnia 2012 r.,

II FSK 984/11; z 21 listopada 2019 r., II OSK 3354/17, i z 12 grudnia 2019 r., II OSK 307/18). Również w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że przy ocenie, czy dany grunt ma charakter leśny, nie można przypisać rozstrzygającego znaczenia temu, w jaki sposób dana nieruchomość jest oznaczona w ewidencji gruntów (wyrok z 28 stycznia 2009 r., IV CSK 353/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 99).

Sąd Najwyższy, będąc przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej związany ustaleniami faktycznymi (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), nie może w tym zakresie wyręczać Sądu drugiej instancji i ustalać, jakie znaczenie dla ustaleń faktycznych ma konkretny dokument w postaci wypisu z rejestru gruntów.

19. Na tym tle dla rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej w zasadzie drugorzędne znaczenie ma to, czy dla uznania danego gruntu za leśny konieczne jest, aby grunt spełniał również jedno z kryteriów wskazanych w art. 3 pkt 1 lit. a-c u.l. Nie można jednak pominąć tego, że kwestia ta jest w orzecznictwie sporna.

W wyroku z 28 stycznia 2009 r., IV CSK 353/08, Sąd Najwyższy przyjął, że w świetle art. 3 pkt 1 u.l. za las należy uznać także grunt, 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). Stanowisko to zostało zaakceptowane w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (postanowienia z 20 września 2012 r., IV CSK 41/12, i z 16 marca 2016 r., IV CSK 251/15), również na tle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (zob. wyrok z 28 stycznia 2010 r., I CSK 258/09, por. jednak postanowienie z 10 maja 2019 r., I CSK 207/18, OSNC 2020, nr 1, poz. 12), oraz w części orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego (zob. m.in. wyroki: z 9 września 2015 r., II OSK 95/14; z 8 marca 2022 r., II OSK 765/19).

Jednak w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego zdecydowanie dominuje stanowisko, że dla ustalenia, iż grunt jest lasem, konieczne jest spełnienie nie tylko kryterium przyrodniczego (pokrycie roślinnością leśną) i kryterium przestrzennego (zwarta powierzchnia co najmniej 0,10 ha), lecz także kryterium przeznaczenia (do produkcji leśnej – art. 3 pkt 1 lit. a u.l., bądź jednej z pozostałych

przesłanek: lit. b – grunt stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego lub lit. c – grunt wpisany do rejestru zabytków). Z punktu widzenia rozumienia pojęcia lasu istotne jest więc to, czy konkretny grunt spełnia wszystkie kryteria określone w art. 3 pkt 1 lit. a-c u.l. Kryteria podstawowe: przyrodnicze, przestrzenne i przeznaczenia, muszą być spełnione łącznie, by można było mówić o lesie w znaczeniu art. 3 pkt 1 u.l. (tak wyrok z 23 kwietnia 2020 r., II OSK 1006/19, zob. też wyroki: z 23 kwietnia 2013 r., I OSK 1983/11; z 23 maja 2013 r., II OSK 215/12; z 2 października 2015 r., II OSK 308/14; z 8 listopada 2017 r., II OSK 2866/18).

20. Nie powinno budzić wątpliwości, że wykładnia językowa art. 3 pkt 1 lit. a-c u.l. prowadzi do wniosku, że dla uznania gruntu za las konieczne jest, aby grunt ten spełniał wszystkie trzy kryteria przewidziane w tym przepisie, a więc nie tylko przyrodniczo-przestrzenne, ale także kryterium przeznaczenia. Taka interpretacja pojęcia lasu, która na tle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców determinuje zakres pojęcia „nieruchomość leśna”, jest z perspektywy tej ustawy niezbędna.

Po pierwsze, przepisy u.n.n.c. mają charakter szczególny, poddając określonemu reżimowi prawnemu obrót niektórymi nieruchomościami, a w istocie ograniczając ten obrót. Taka ingerencja w prawo własności (art. 64 Konstytucji RP) wymaga ścisłej wykładni pojęć, które decydują o tym, których nieruchomości dotyczą restrykcje. Inne dyrektywy wykładni można stosować np. na tle przepisów dotyczących ochrony przyrody – wówczas rozszerzająca wykładnia pojęcia „las” jest usprawiedliwiona dążeniem do objęcia ochroną jak największego obszaru terenów leśnych.

Po drugie, ścisłe i jednoznaczne określenie, które nieruchomości mają charakter leśny jest niezwykle istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu. Zarówno strony umowy prowadzącej do nabycia własności nieruchomości, jak i notariusz nie mogą mieć wątpliwości co do tego, czy dana nieruchomość jest nieruchomością leśną.

21. Nie pretendując do wypracowania uniwersalnych kryteriów przesądzających o tym, czy dany grunt jest przeznaczony do produkcji leśnej

(art. 3 pkt 1 lit. a u.l.), należy na tej płaszczyźnie zaakcentować rolę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm., dalej: „u.p.z.p.”) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W okolicznościach sprawy sporna nieruchomość była zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. przeznaczona w części na las, a w części na grunty orne. Natomiast w planie z 2013 r. została przeznaczona pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz zabudowę usługową, a ponadto urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury. W nowym planie zmieniono więc dotychczasowe przeznaczenie gruntów położonych w granicach spornej nieruchomości, w tym rolnych i leśnych, „na cele nierolnicze i nieleśne” (zob. art. 10 ust. 2 pkt 9, art. 14 ust. 3, art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p.). Zgodnie z art. 4 pkt 6 u.o.g.r.l. przeznaczenie gruntów na cele nieleśne polega na ustaleniu innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. Przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 7 ust. 1 u.o.g.r.l.), co wymaga zgody właściwego organu (art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 u.o.g.r.l.). W tym kontekście istotne jest, że według art. 20 u.l. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ustalenia planów urządzenia lasu (stanowiące szczególny rodzaj miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zob. wyrok NSA z 6 czerwca 2008 r., I OSK 844/07), dotyczące granic i powierzchni lasów, w tym lasów ochronnych.

W wyroku z 13 grudnia 2013 r., III CSK 32/13 (OSNC 2014, nr 9, poz. 96), Sąd Najwyższy przyjął, że nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie jest nieruchomość przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż produkcja rolna. Nie ma zasadniczych przyczyn, aby w odniesieniu do nieruchomości leśnej stosować inne rozumowanie.

22. Pomijając kontrowersje wokół pojęcia „przeznaczenie do produkcji leśnej”, które nie zostało zdefiniowane w przepisach u.l. ani u.o.g.r.l., nie sposób przecież przyjąć, że grunt przeznaczony na cele nieleśne w rozumieniu art. 10 ust. 2 pkt 9, art. 14 ust. 3, art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p. oraz art. 3 i 7 u.o.g.r.l. jest jednak przeznaczony do produkcji leśnej w rozumieniu art. 3 pkt 1 lit. a u.l. Tak daleko idąca desynchronizacja pojęć na tle tych ustaw nie miałaby żadnego uzasadnienia.

Wymaga przy tym podkreślenia, że wyłączenie gruntu z produkcji leśnej jest czynnością faktyczną, polegającą na rozpoczęciu innego niż leśne użytkowanie gruntów (art. 4 pkt 11 u.o.g.r.l., zob. też art. 11 ust. 3 u.o.g.r.l.). Decyzja zezwalająca na takie wyłączenie (art. 11 ust. 1 u.o.g.r.l.) powinna poprzedzać podjęcie stosownych czynności, ale faktyczne rozpoczęcie „nieleśnego” użytkowania gruntu bez tej decyzji oznacza jednak wyłączenie gruntu z produkcji leśnej. Artykuł 3 pkt 1 u.l. odwołuje się natomiast do kryterium przeznaczenia gruntu, a nie jego faktycznego użytkowania.

Zatem z perspektywy ustawy o lasach nie ma decydującego znaczenia faktyczny sposób użytkowania gruntu, ale jego przeznaczenie, o czym decyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Należy zatem przyjąć, że zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntu leśnego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie go na cele nieleśne, dokonana za zgodą uprawnionego organu (art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 u.o.g.r.l.), jeżeli grunt został już zagospodarowany zgodnie z tym planem (zob. art. 35 u.p.z.p.), wyklucza uznanie, że grunt ten jest przeznaczony do produkcji leśnej w rozumieniu art. 3 pkt 1 u.l. Na skutek takiej zmiany grunt przestaje więc być lasem według tego ostatniego przepisu, a co za tym idzie nieruchomości traci status „nieruchomości leśnej”, o jakiej mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c.

23. Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, a zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) obciążył skarżącego kosztami postępowania kasacyjnego.

r.g.

[ms]