



Sygn. akt V CSK 554/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w W.
jako następcy prawnego Agencji Nieruchomości Rolnych w W.
przeciwko Gminie Miejskiej B.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 września 2018 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 11 kwietnia 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

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

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację pozwanej Gminy Miejskiej B. od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego we W., którym uznał roszczenie powódki Agencji Nieruchomości Rolnych za usprawiedliwione co do zasady.

Ustalił, że w lipcu 1999 r. na zlecenie Zarządu miasta B. została opracowana koncepcja programowo - przestrzenna II etap dotycząca cmentarza komunalnego w B. przy ul. A.. W dniu 21 października 2003 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. i Gmina Miejska B. zawarły w trybie przepisów ustawy z dnia 19 stycznia 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2010 r., poz. 1578; dalej „u.g.n.r.”) umowę nieodpłatnego przekazania własności nieruchomości oznaczonej numerami [...] /1 i [...] /1 o łącznej powierzchni 16,98 ha z przeznaczeniem na cele związane z inwestycją strukturalną służącą wykonywaniu zadań własnych gminy tj. cmentarz komunalny. Strony zastrzegły, że w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez Gminę przekazanych nieodpłatnie nieruchomości na cele inne, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat od daty ich nabycia, Agencja może żądać zwrotu aktualnej wartości nieruchomości według zasad określonych w art. 30 u.g.n.r.

W październiku 2006 r. został opracowany projekt budowy cmentarza komunalnego i pozwana uzyskała pozwolenie. W latach 2009 - 2010 istniejący cmentarz komunalny został powiększony i może być wykorzystywany na potrzeby pochówków do 2017 - 2018 r. Przyczyną odłożenia realizacji inwestycji była nadal istniejąca możliwość dalszych pochówków na dotychczasowym cmentarzu oraz brak możliwości sfinansowania inwestycji, która nie była bezwzględnie konieczna.

Działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się w obszarze oznaczonym Zc - tereny cmentarza.

W wyniku kontroli przeprowadzonej w dniu 21 października 2013 r. i stwierdzenia, że nieruchomość jest użytkowana rolniczo powódka uznała, iż nabywca nie zrealizował celu, na jaki działki zostały przekazane i pismem z dnia

16 stycznia 2014 r. zwróciła się do Urzędu Miasta w B. o wyjaśnienie i udzielenie informacji, czy zostały zawarte umowy zezwalające na użytkowanie nieruchomości.

W kolejnych pismach odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 273/12 powódka poinformowała, że jest zmuszona wystąpić z żądaniem zwrotu nieruchomości ale w przypadku podpisania aneksu do umowy w zakresie ustalenia terminu zagospodarowania nieruchomości na cel określony w umowie do 30 czerwca 2017 r. odstąpi od tego żądania, a nadto nie zgadza się na wydzierżawianie gruntów na cele rolne i zachodzi konieczność natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy.

W toku odpowiedzi Gmina poinformowała, że nadal ma zamiar zrealizować inwestycję polegającą na urządzeniu cmentarza, w okresie od 2002 do 2006 r. zainwestowała środki finansowe w nabycie nieruchomości gruntowych przylegających do przedmiotowej nieruchomości, przeznaczyła działkę nr [...] na spopieliarnię zwłok, został opracowany projekt cmentarza i uzyskała zezwolenie na budowę, która nie została rozpoczęta z uwagi na znaczny koszt inwestycji i brak środków finansowych. Powiększenie istniejącego cmentarza zapewniło miejsca pochówków na kilka lat i pozwoliło na przesunięcie terminu inwestycji o kilka lat, lecz nie zmieniło konieczności wybudowania nowego cmentarza. Wyjaśniła również, iż nieruchomość jest oddawana w dzierżawę na podstawie umowy zawieranej na okres jednego roku i dzierżawca jest zobowiązany wykorzystywać działki rolniczo, co ma zapobiec zarastaniu gruntów przez roślinność, co wiązałoby się z poniesieniem dodatkowych kosztów. Wskazała, że ma wolę zagospodarowania gruntów zgodnie z umową a budowa cmentarza powinna się rozpocząć na przełomie 2017/2018 r. i jest konieczna z uwagi na nieuchronny brak miejsca na pochówki na istniejącym cmentarzu i nie ma możliwości jej zaniechania. Powoływała się również na zasadę gospodarności wykluczającą budowę drugiego cmentarza, w sytuacji możliwości pochówku na cmentarzu obecnym i odmówiła aneksowania umowy, z określeniem nieprzekraczalnego terminu zagospodarowania nieruchomości do dnia 30 czerwca 2007 r. Gmina przedstawiła również harmonogram działania, który w jej ocenie zapewnia w realnym terminie wybudowanie cmentarza i wskazała, że wydzierżawienie gruntów nie stanowi

naruszenia umowy, bo ma zapobiec degradacji gruntów i zadeklarowała przekazanie środków z dzierżawy za 2014 r.

W październiku 2014 r. Agencja wszczęła procedurę wyceny nieruchomości celem obciążenia pozwanej zwrotem aktualnej wartości nieruchomości, którą biegły oszacował na kwotę 3 410 940 zł. Gmina B. poinformowała pozwaną, że nie dysponuje taką kwotą, najwcześniejszym terminem rozpoczęcia inwestycji jest druga połowa 2017 r. i realizując roszczenie powódki jest gotowa zwrócić przedmiotową nieruchomość do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jak również zgłosiła zastrzeżenia do wyceny nieruchomości, które nie zostały uwzględnione i powódka wezwała pozwaną do zapłaty tej kwoty.

Sąd Apelacyjny odnosząc się do zarzutu nieważności umowy z tej przyczyny, że cmentarz komunalny został ujęty w planie przestrzennym Gminy Wiejskiej B. a umowa przewidywała cel polegający na budowie cmentarza dla Gminy Miejskiej B. stwierdził, że wprowadzie zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 446 ze zm., dalej: „u.s.g.”) zakładanie i zarządzanie cmentarzami komunalnymi należy do zadań własnych gminy i zwykle powstają one na terytorium danej gminy ale z art. 4 ustawy z dnia 13 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (j.t. Dz. U. 2015 r., poz. 2126 ze zm. dalej: „ustawa o cmentarzach”) wynika, że zakłada się je w zasadzie na terenie każdej gminy i miasta i nie ma obowiązku ich zakładania, gdy cmentarz położony na terenie jednej gminy może realizować potrzeby innej. Okoliczność, że w planie zagospodarowania Gminy Wiejskiej B. usytuowano cmentarz komunalny powoduje, że po zawarciu umowy pomiędzy stronami istniała i nadal istnieje możliwość realizacji celu stanowiącego podstawę nieodpłatnego przekazania nieruchomości, bo art. 10 u.s.g. przewiduje możliwość realizacji zadania publicznego gminy w drodze współdziałania pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego a art. 74 ust. 1 u.s.g. daje możliwość realizacji takiego działania przez zawarcie porozumienia międzygminnego.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji, że w sprawie zastosowanie ma u.g.n.r. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 3 grudnia 2011 r. Ustawa z dnia 16 września o zmianie ustawy o gospodarowaniu

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw nie zawierała przepisów regulujących jej wpływ na umowę nieodpłatnego przekazania nieruchomości w trybie przewidzianym w art. 24 ust. 5a. Z art. 1 pkt 6c wynika, że do istniejących zobowiązań z umów kontraktacji, najmu, dzierżawy, rachunku bankowego, ubezpieczenia, renty lub dożywocia stosuje się z dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego przepisy tego kodeksu, czyli zobowiązania trwałe podlegają nowemu prawu, natomiast zobowiązania jednorazowe podlegają przepisom dotychczasowym. Nowe prawo ma zastosowanie tylko do skutków prawnych stosunków prawnych powstałych po zmianie przepisów, o ile nie są związane z istotą stosunku prawnego. W tej sprawie do przejścia prawa własności doszło pod rządami starej ustawy, natomiast zdarzenie, które powstało następnie może być kwalifikowane jako zmiana przeznaczenia nieruchomości, z tym że w istocie takiej zmiany nie było, bo pozwana utrzymywała stan niezagospodarowania od zawarcia umowy. Ponadto przeznaczenie nieruchomości na cel będący podstawą nieodpłatnego przekazania nieruchomości musi być uznany za istotny element stosunku prawnego wynikającego z zawartej umowy.

W ocenie Sądu drugiej instancji celem nowelizacji ustawy było nałożenie na Agencję obowiązku realizacji zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieodpłatnie przekazanej nieruchomości, o ile jednostka samorządu terytorialnego nie zrealizuje celu przekazania w okresie 10 lat. Termin 10 - letni nie jest okresem na dochodzenie roszczenia przez powódkę ale okresem na realizację zadania publicznego gminy i dopiero po jego upływie aktualizuje się roszczenie Agencji. Pod rządami ustawy w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 grudnia 2011 r. Agencja miała jedynie uprawnienie do realizacji tego roszczenia, a po tej dacie ustawodawca nałożył na nią obowiązek jego realizacji. Sąd przyjął, że termin 10 - letni daje jednostce samorządu terytorialnego możliwość realizacji celu. Roszczenie powódki zaktualizowało się po upływie 10 lat od przekazania nieruchomości a więc od 22 października 2013 r. i ponieważ nie upłynął jeszcze 10 - letniemu przedawnienia, powódka mogła je jeszcze zrealizować.

Jako prawidłowa została oceniona analiza dowodów w aspekcie twierdzeń pozwanej o konieczności podejmowania decyzji gospodarczych zasadnych

ekonomicznie i braku zmiany przeznaczenia nieruchomości wobec podjęcia szeregu czynności prowadzących do spełnienia umówionego celu. Stanowisko Sądu pierwszej instancji znajduje bowiem oparcie w poglądzie wyrażonym przez Sąd Najwyższy, w szczególności w wyroku z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 273/12, zgodnie z którym wykonanie przez samorząd zaciągniętego zobowiązania należy oceniać przez pryzmat realizacji celu nieodpłatnego przekazania nieruchomości, a brak realizacji tego celu stanowi faktycznie zmianę przeznaczenia nieruchomości uzasadniającą sankcję z art. 24 ust. 5 u.g.n.r.SP. Jakkolwiek pozwana podjęła działania mające spełnić cel przekazania nieruchomości, czyli podjęła kroki zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę cmentarza ale ostatecznie ten cel nie został osiągnięty z uwagi na możliwość rozbudowy istniejącego cmentarza, co okazało się bardziej uzasadnione ekonomicznie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodziły w sprawie żadne okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c., zwłaszcza nierówność stron.

Pozwana w skardze kasacyjnej od powyższego wyroku zarzuciła naruszenie przez błędną wykładnię: - art. 24 ust. 5 a u.g.n.r. w brzmieniu obowiązującym od dnia 6 lutego 2003 r. do dnia 2 grudnia 2011 r. przejawiającą się w uznaniu, że „przeznaczenie na inne cele” w rozumieniu tego przepisu należy interpretować szeroko; - art. 24 ust. 5 a u.g.n.r. w brzmieniu obowiązującym od dnia 6 lutego 2003 r. do dnia 2 grudnia 2011 r. w zw. z art. L p.w.k.c. przejawiającą się w uznaniu, że przepis ten znajduje zastosowanie do stosunków prawnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy stronami; - art. 5 k.c. przejawiającą się w uznaniu, że roszczenie państwowej osoby prawnej wynikające z obligatoryjnych przepisów prawa w postaci żądania od gminy zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości nie podlega ocenie pod względem zgodności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego w sytuacji podjęcia przez pozwaną wymienionych działań dla zrealizowania celu przekazania. Z ostrożności procesowej pozwana poddała pod rozagę istnienie ryzyka naruszenia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 2 ust. 1 i art. 3 ustawy o cmentarzach w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 13, art. 10 ust. 1 i art. 74 ust. 1 u.s.g. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego

rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego we W. i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymaga rozstrzygnięcia, czy zastosowanie w sprawie niniejszej ma art. 24 ust. 5 u.g.n.r. w brzmieniu obowiązującym od dnia 6 lutego 2003 r. do dnia 2 grudnia 2011 r., czy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r., Nr 233, poz. 1382; dalej: „ustawa nowelizująca”) obowiązującym od dnia 3 grudnia 2011 r.

Wejście w życie nowego prawa ma ten skutek, że generalnie stosuje się nowe normy ale do oceny faktów teraźniejszych i przyszłych, a ich stosowanie - zasada priorytetu ustawy nowej - jest możliwe w zakresie faktów dawnych wówczas, gdy dany akt prawny albo zawiera klauzulę retroakcyjną albo nie zawiera przepisów kolizyjnych, zaś wątpliwości co do stosowania prawa dawnego lub nowego nie mogą być usunięte przy zastosowaniu reguł intertemporalnych.

Podstawowe znaczenie przypisać trzeba zasadzie *tempus regit actum*, która nakłada obowiązek oceny skutków zdarzeń prawnych według przepisów obowiązujących w czasie ich powstania. Zgodnie z art. 3 k.c. nowa ustawa obowiązuje dopiero od chwili jej wejścia w życie, co oznacza, że nie powinna zmieniać ocen skutków prawnych zdarzeń, które powstały pod rządami dawnego prawa (zasada nie retroakcji). Reguła ta nie ma charakteru bezwzględnego, bo zgodnie z art. 3 k.c. wyjątki mogą wynikać z ustawy lub jej celu.

Oprócz tych zasad prawo intertemporalne opiera się też na zasadach dalszego stosowania prawa dawnego oraz bezpośredniego działania prawa nowego ale nie mają one zastosowania w tej sprawie, jako że stosuje się je do sytuacji prawnych trwałych, a więc będących w toku zarówno przed jak i po wejściu w życie nowego prawa.

Rozstrzygające znaczenie ma art. XXVI i XLIX p.w.k.c., z których pierwszy wprowadza zasadę stosowania prawa dotychczasowego do stosunków prawnych powstałych przed wejściem ustawy nowej, chyba że poniższe przepisy stanowią

inaczej. W zakresie zobowiązań art. XLIX p.w.k.c. stanowi, że zastosowanie ma ustawa nowa do zobowiązań powstałych przed jej wejściem w życie, jeżeli chodzi o skutki prawne tych zdarzeń, które nastąpiły po wejściu w życie, o ile skutki te nie są związane z istotą stosunku prawnego. Przepis ten w § 2 wymienia przykładowo zdarzenia uzasadniające przyjęcie stosowania ustawy nowej i tego rodzaju zdarzenia prawne nie nastąpiły - umowa została wykonana w zakresie przejścia prawa własności nieruchomości pod rządami starego prawa a jeżeli traktować niewykonanie jednego z postanowień umowy przez nabywcę jako zdarzenie powstałe po wejściu w życie nowelizacji, to jest ono immanentnie związane z istotą stosunku prawnego ukształtowanego ustawowo.

Wbrew twierdzeniom skarżącej nowelizacja nie wywarła żadnego wpływu na termin dochodzenia roszczeń przez Agencję, obecnie Krajowy Ośrodek, bo treść przepisu pozostała niezmienną, poza wprowadzeniem obligatoryjności żądania zwrotu równowartości nieruchomości w razie przeznaczenia nieruchomości na inne cele - poprzednio Agencja „mogła żądać”, co oznacza, że ocenie Agencji ustawodawca pozostawił decyzję, czy w konkretnych okolicznościach będzie dochodziła zwrotu. Po dniu 3 grudnia 2011 r. Agencja jest zobowiązana ustawowo do żądania zwrotu a odstąpić od tego może jedynie w sytuacjach wymienionych w art. 24 5aa u.g.n.r. Stosowanie ustawy dawnej uchyla też konieczność odniesienia się do nowego brzmienia przepisu, chociaż trzeba stwierdzić, że brak poprzednio istniejącego przecinka po słowach „licząc od dnia jej nabycia” stanowi jedynie niedokładność legislacyjną a nie zmienia treści przepisu w ten sposób, że zakreśla Krajowemu Ośrodkowi termin 10 - letni na dochodzenie roszczeń od daty nabycia. Prowadziłoby to do absurdałnej sytuacji, w której nabywca nie miałby określonego terminu na zrealizowanie inwestycji, natomiast Krajowy Ośrodek mógłby wystąpić w każdym czasie dziesięcioletniego terminu z roszczeniem o zwrot równowartości nieruchomości.

Terminu 10 - letniego na wystąpienie z roszczeniem nie zakreślała również ustawa w brzmieniu sprzed nowelizacji a powoływanie się przez skarżącą na wyrwane z całości kontekstu zdanie z orzeczenia Sądu Najwyższego z 14 maja 2005 r., II CK 610/04 (nie publ.) jest nieuprawnione, bo treść uzasadnienia wyraźnie wskazuje, że nie chodzi o termin do wystąpienia z roszczeniem przez Agencję

a określenie terminu 10 - letniego dla nabywcy do zrealizowania celu nabycia, co w stosunku do brzmienia przepisu obowiązującego przed dniem 15 czerwca 1999 r. stanowiło zaostrenie wymagań.

Zarzut, a w zasadzie „ryzyko naruszenia” art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 2 ust. 1 i 3 ustawy o cmentarzach w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 13, art. 10 ust. 1 i art. 74 ust. 1 u.s.g. oparty na twierdzeniu, że nieruchomości znajduje się na terenie Gminy Wiejskiej B. a Prezydent Miasta B. nie może na terenie innej gminy wykonywać zadania własnego, nie zasługuje na aprobatę. Świadomość nabywania nieruchomości z przeznaczeniem na cmentarz na terenie innej gminy pozwana miała już w dacie nabycia. Podzielić w całości trzeba wywód Sądu Apelacyjnego co do ustawowych możliwości współdziałania gmin w realizacji tego zadania (art. 10 ust. 1, art. 74 ust. 1 u.s.g.), czemu nie zaprzecza ani treść art. 7 ust. 1 pkt 13 u.s.g., ani art. 3 i 4 ustawy o cmentarzach.

Istotnym zagadnieniem jest natomiast wykładnia art. 24 ust. 5a w zakresie pojęcia „przeznaczenie na inne cele”.

Dotychczasowe orzecznictwo w tej materii było nieliczne i ograniczało się do dwóch orzeczeń, w których, a zwłaszcza w wyroku z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 273/12 (nie publ.), Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wykonanie zaciągniętego zobowiązania trzeba oceniać przez pryzmat celu nieodpłatnego przekazania nieruchomości a brak realizacji tego celu stanowi *de facto* zmianę przeznaczenia nieruchomości uzasadniającą zastosowanie sankcji określonej w art. 24 ust. 5a u.g.n.r.

Nie podważając tego stanowiska przyjąć jednak trzeba, że to, czy nastąpiło przeznaczenie przez nabywcę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, trzeba oceniać *in casu*, indywidualnie i przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności. Brak w ustawie przesłanek, które mogłyby zwalniać nabywcę od obowiązku zwrotu równowartości mimo nie zrealizowania inwestycji, nie oznacza, że Krajowy Ośrodek nie może dokonać oceny, czy nastąpiła zmiana przeznaczenia. Takie uprawnienie wynikało z fakultatywności żądania, bo zgodnie z brzmieniem przepisu mającym zastosowanie w sprawie Agencja mogła żądać zwrotu równowartości, co zakłada dokonanie oceny, czy istnieją wystarczające przesłanki do zastosowania sankcji. Dopiero z dniem 3 grudnia 2011 r.

został wprowadzony art. 24 ust. 5aa, który określa przypadki, kiedy Krajowy Ośrodek może odstąpić od żądania równowartości, co łączy się z obligatoryjnością żądania.

Sformułowanie „przeznaczenie przez nabywcę nieruchomości na inny cel” oznacza, że następuje ze strony nabywcy bądź działanie, które prowadzi do zmiany celu, bądź nabywca nie podejmuje działania ale jego wola jest nakierowana na zmianę celu i innego wykorzystania nieruchomości, niż cel określony w umowie. W takim aspekcie powinny być rozważane okoliczności związane z wykorzystaniem nieruchomości z uwzględnieniem długiego okresu czasu, który ustawodawca określił na zrealizowanie celu, sposobu działania nabywcy i jego zamiaru co do sposobu przeznaczenia nieruchomości. Z tych przyczyn okoliczności wskazywane przez pozwaną mają istotne znaczenie dla tej oceny a od tego Sąd Apelacyjny się uchylił stwierdzając ich irrelevantność co do określenia zaistnienia przesłanek zwrotu. Istotne znaczenie ma cel nabycia określony w umowie i działania bądź zaniechania nabywcy trzeba oceniać w jego kontekście. Samo niewykonanie inwestycji nie zawsze będzie tożsame z przeznaczeniem na inne cele, jeżeli nabywca czyni przygotowania wskazujące na dalszą wolę realizacji celu określonego w umowie a wyjaśnienia dotyczące opóźnienia inwestycji można uznać za uzasadnione w danych okolicznościach faktycznych. O zmianie celu nie może też świadczyć czasowe wykorzystanie nieruchomości w inny sposób, niż określony w umowie, jeżeli ma to służyć zachowaniu jej substancji i prowadzić do racjonalnego ekonomicznie utrzymania w stanie niepogorszonym. Jak należy wnosić z pisma powódki z dnia 2 kwietnia 2014 r., kierowała się przy ocenie kwestii wykorzystania nieruchomości na inne cele wykładnią art. 24 ust. 5a dokonaną przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 273/12, lecz orzeczenie to zapadło w innym stanie faktycznym, bo inny był cel przeznaczenia nieruchomości i z motywów nie wynika, by nabywca podjął jakiejkolwiek czynności w celu zrealizowania celu nabycia. Jak jednak wskazano wyżej ocena, czy zachodzą przesłanki do zastosowania sankcji określonej w art. 24 ust. 5a u.g.n.r. musi uwzględniać wszystkie okoliczności danej sprawy i nie może być dokonywana automatycznie.

Z uwagi na przyjęcie przez Sąd Apelacyjny odmiennej wykładni nie można odeprzeć zarzutu naruszenia art. 24 ust. 5a u.g.n.r.

Konieczność ponownej oceny przesłanek żądania zwrotu równowartości nieruchomości przez powódkę uchyla konieczność odniesienia się do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Na marginesie jedynie można wskazać na wadliwość stanowiska skarżącej, że Sąd Apelacyjny uznał, iż roszczenie państwowej osoby prawnej wynikające z obligatoryjnych przepisów prawa w postaci żądania aktualnej wartości nieruchomości nie podlega ocenie pod względem zgodności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego w sytuacji dokonania przez pozwaną przygotowań do realizacji celu mowy. Sąd Apelacyjny uznał bowiem, iż roszczenie to podlega ocenie w świetle art. 5 k.c. ale nie zachodzą przesłanki do jego zastosowania. Błędnie natomiast wskazał na obligatoryjność żądania zwrotu, skoro przepis art. 24 ust. 5a w brzmieniu obowiązującym od dnia 3 grudnia 2011 r. nie ma w sprawie zastosowania.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., o kosztach rozstrzygając zgodnie z art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i 391 § 1 k.p.c.