

Postanowienie z dnia 19 stycznia 2005 r., V CK 767/04

Wpis do księgi wieczystej hipoteki umownej zabezpieczającej wierzycelność z tytułu ceny nieruchomości lokalowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, sprzedanej w jego imieniu przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, następuje na rzecz Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

Sędzia SN Barbara Myszka

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., Oddział Regionalny w W. przy uczestnictwie Zdzisława P. i Grażyny P. o wpis hipoteki umownej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 19 stycznia 2005 r. kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 19 lipca 2004 r.

oddalił kasację.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 9 lutego 2004 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu oddalił wniosek Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, zawarty w umowie notarialnej sprzedaży odrębnej własności lokalu, o wpis w księdze wieczystej założonej dla zbytego lokalu hipoteki umownej na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 lipca 2004 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił apelację wnioskodawcy od powyższego orzeczenia.

Sądy ustaliły, że umową notarialną z dnia 20 grudnia 2003 r., zawartą pomiędzy Wojskową Agencją Mieszkaniową a Zdzisławem i Grażyną małżonkami P., doszło do zbycia przez Agencję nieruchomości lokalowej wpisanej do księgi wieczystej jako własność Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. W

umowie notarialnej nabywcy ustanowili na nabytym lokalu hipotekę w kwocie 6480 zł na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., Oddział w W. tytułem zabezpieczenia spłaty reszty ceny sprzedaży.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że wnioskodawca rozporządził mieniem Skarbu Państwa, które pozostawało jedynie w jego władaniu jako zarządzającego prawem własności Skarbu Państwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm.), a zatem wierzycielem z tytułu zapłaty przez nabywców reszty ceny sprzedaży, zabezpieczonej hipotecznie, był Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję, a nie sama Agencja, co uzasadnia odmowę wpisu.

W kasacji opartej na obu podstawach wskazanych w art. 393¹ k.p.c., wnioskodawca w ramach pierwszej podstawy zarzucił naruszenie art. 14 ust. 1 i 3, art. 15, art. 16 i art. 19 ust. 2 pkt 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych przez błędną wykładnię oraz art. 58 ust. 5 tej ustawy przez jego niezastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, że wierzycielem z tytułu sprzedaży nieruchomości może być wyłącznie właściciel – Skarb Państwa a także naruszenie art. 353¹ k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, że właściciel rzeczy nie może uczynić wierzycielem należności z tytułu sprzedaży rzeczy osoby trzeciej. W ramach drugiej podstawy skarżący zarzucił naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez nie wyjaśnienie w zaskarżonym orzeczeniu przesłanek jakimi kierował się Sąd drugiej instancji uznając, że przedmiotowa umowa sprzedaży nie może stanowić podstawy wpisu hipoteki, naruszenie art. 378 § 1 w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez przekroczenie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, oraz naruszenie art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez nie uwzględnienie stanu prawnego obowiązującego w dacie wydania orzeczenia Sądu drugiej instancji.

Wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i nakazanie wpisu hipoteki na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, ewentualnie uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), istnienie i treść hipoteki zależy od wierzytelności, którą zabezpiecza. Dlatego nie

można ustanowić hipoteki bez wierzytelności, co oznacza, że nie można ustanowić hipoteki na rzecz osoby, której nie przysługuje wierzytelność.

Stanowisko skarżącego prezentowane w sprawie w tym przedmiocie nie jest w pełni konsekwentne, z jednej bowiem strony, zarzucając Sądowi naruszenie wskazanych w kasacji przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych, twierdził, że wierzytelność z tytułu ceny zbycia nieruchomości (prawa odrębnej własności lokalu) Skarbu Państwa przez Wojskową Agencję Mieszkaniową jest wierzytelnością tej Agencji, a nie Skarbu Państwa, z drugiej zaś, zarzucając naruszenie art. 353¹ k.c., stał na stanowisku, że w ramach swobody umów doszło do umownego przeniesienia przez Skarb Państwa, jako wierzyciela, na rzecz osoby trzeciej – Agencji, wierzytelności z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Ze względu jednak na to, że podstawę wniosku o wpis hipoteki na rzecz Agencji stanowiła umowa notarialna zbycia przez nią lokalu mieszkalnego będącego własnością Skarbu Państwa i ustanowienie na rzecz Agencji przez nabywców hipoteki umownej, nie było podstaw faktycznych i prawnych do rozważania, jako podstawy wpisu hipoteki na rzecz Agencji, ewentualnej umowy, na mocy której Skarb Państwa przeniósł na Agencję wierzytelność z tytułu ceny. Wnioskodawca, żądając wpisania na rzecz Agencji hipoteki, nie powoływał się na żadną tego rodzaju umowę, jak również na przeniesienie na jego rzecz wierzytelności zabezpieczonej następnie hipoteką, a zatem wywody w tym przedmiocie zawarte w kasacji oraz zarzut naruszenia art. 353¹ k.c. są pozbawione podstaw.

Przechodząc do rozważenia zarzutów naruszenia wskazanych w kasacji przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych oraz twierdzenia skarżącego, że wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, dokonanej przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, jest wierzytelnością Agencji, należy przede wszystkim wskazać, że omawiana ustawa, określająca m.in. status prawny Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i zakres jej uprawnień w stosunku do mienia Skarbu Państwa, była kilkakrotnie nowelizowana, w tym także w okresie między ustanowieniem na rzecz Agencji hipoteki w umowie zbycia lokalu a datą orzekania przez Sąd drugiej instancji. Skoro zgodnie z art. 67 u.k.w.h. do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, to o możliwości wpisania hipoteki do księgi wieczystej decyduje stan prawny obowiązujący w chwili wpisu. Nie rozstrzygając spornego w doktrynie i orzecznictwie zagadnienia, czy o powstaniu

prawa, którego przesłanką jest wpis w księdze wieczystej, decyduje data wpisu nieprawomocnego (a tym samym stan faktyczny i prawny istniejący w tej dacie), czy wpisu prawomocnego, stwierdzić jedynie trzeba, że rację ma skarżący, iż dla oceny statusu prawnego Agencji oraz możliwości ustanowienia na jej rzecz hipoteki umownej w ustalonym w sprawie stanie faktycznym nie może być obojętna zmiana wskazanych w kasacji przepisów, obowiązująca od dnia 1 lipca 2004 r., dokonana na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 1203 ze zm. – w dalszych rozważaniach przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych są powoływane w brzmieniu nadanym tą nowelizacją), choć nie była to zmiana decydująca dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 3 oraz art. 14 ust. 1 ustawy, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest państwową osobą prawną, której Skarb Państwa powierza wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność. Obejmując we władanie te nieruchomości Agencja wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do Skarbu Państwa oraz osób trzecich (art. 15 ust.1). Gospodarowanie powierzonym mieniem Skarbu Państwa oraz obrót objętymi nieruchomościami, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych i innych nieruchomości, należy do zadań własnych Agencji (art. 16 ust. 1 pkt 1 i 2), a przychody z tytułu zbywania składników majątkowych są przychodami Agencji, która prowadzi samodzielną gospodarkę finansową (art. 19 ust.1 i 3 pkt 2). Oceniając status i charakter prawny władztwa Agencji nad powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa, należy zwrócić uwagę na charakterystyczną zmianę art. 14 ust. 1, dokonaną przez wskazaną wyżej ustawę nowelizacyjną z dnia 16 kwietnia 2004 r., która dodała do poprzedniej regulacji stwierdzenie, że wykonywanie przez Agencję prawa własności Skarbu Państwa dokonuje się nie tylko na jego rzecz, lecz także „w jego imieniu”, co podkreśliło powierniczy charakter władztwa Agencji nad powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa i dokonywanych przez nią czynności prawnych jako podejmowanych „w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa”. Oznacza to, że Agencja jest jedynie administratorem powierzonego jej mienia Skarbu Państwa, wykonującym w jego imieniu i na jego rzecz prawo własności oraz inne prawa rzeczowe, a czynności prawne dotyczące mienia Skarbu Państwa, dokonane przez Agencję, wywołują bezpośredni skutek w majątku Skarbu Państwa jako właściciela

tego mienia. Potwierdza to regulacja zawarta w art. 14 ust. 3 ustawy, zgodnie z którą Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Agencję przysługuje prawo własności lub inne prawa, uzyskane z tytułu zbycia lub obciążenia prawem rzeczowym bądź innym prawem mienia Skarbu Państwa, o którym mowa w ust. 1 a więc nieruchomości powierzonych Agencji. Stosownie zatem do postanowień art. 14 ust. 3 w związku z art. 14 ust. 1 ustawy, wszystkie prawa rzeczowe lub obligacyjne, uzyskane przez Agencję z tytułu zbycia nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, Agencja nabywa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa i prawa te przysługują Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Agencję, nie zaś samej Agencji jako osobie prawnej, której może przysługiwać prawo własności i prawa wynikające z jego zbycia, jednak nie w stosunku do nieruchomości powierzonych przez Skarb Państwa, a jedynie w stosunku do nieruchomości stanowiących jej własność.

Powołany w kasacji art. 58 ust. 5 ustawy, który wierzytelność w stosunku do nabywcy odrębnej własności lokalu, stanowiącego uprzednio własność Skarbu Państwa i zbytego przez Agencję, określa jako „wierzytelność Agencji” i zezwala na jej zabezpieczenie hipoteczne na sprzedawanym lokalu, nie może być wykładany bez nawiązania do wyżej omówionych regulacji art. 14 ust. 1 i 3 ustawy oraz statusu Agencji jako jedynie powiernika Skarbu Państwa. Oznacza to, że Agencja nabywa wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży takiego lokalu w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, podobnie jak ustanowienie hipoteki umownej na zabezpieczenie takiej wierzytelności następuje na rzecz Skarbu Państwa, jako wierzyciela hipotecznego, reprezentowanego przez Agencję, nie zaś na rzecz samej Agencji.

Nierozważenie powyższego przepisu przez Sąd Okręgowy nie miało zatem znaczenia dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, skoro postanowienia w nim zawarte nie uzasadniają twierdzenia skarżącego, że to samej Agencji przysługiwała wierzytelność zabezpieczona hipoteką umowną, która wobec tego powinna być wpisana na jej rzecz. Podobnie, wbrew stanowisku skarżącego, nie przesądza tego także regulacja zawarta w art. 19 ust. 1 i 3 pkt 2 ustawy. Jak trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, wskazanie w tych przepisach, że przychodami Agencji są m.in. przychody z tytułu zbywania składników majątkowych, stanowi jedynie ustawowe uregulowanie źródeł przychodów tej państwowej osoby prawnej i oznacza, iż Agencja może dysponować przychodami uzyskanymi ze sprzedaży składników mienia Skarbu Państwa. Nie ma to jednak wpływu na określenie osoby wierzyciela

hipotecznego uprawnionego z tytułu zabezpieczenia ceny zbycia lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa, którym na podstawie wyżej omówionych przepisów jest Skarb Państwa reprezentowany przez Wojskową Agencję Mieszkaniową.

Stwierdzić zatem należy, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, zbywając na podstawie umowy z dnia 20 grudnia 2003 r. nieruchomości lokalową stanowiącą własność Skarbu Państwa, uczyniła to w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, nabywając także w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa wierzytelność z tytułu reszty ceny, dla zabezpieczenia której ustanowiona została hipoteka umowna, której wierzycielem jest Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję. W tym stanie rzeczy nie mógł zostać uwzględniony wniosek sformułowany jako żądanie wpisania do księgi wieczystej hipoteki w określonej kwocie na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, co trafnie stwierdziły Sądy obu instancji. Wpis do księgi wieczystej hipoteki umownej zabezpieczającej wierzytelność z tytułu reszty ceny nieruchomości lokalowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, sprzedanej w jego imieniu przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, następuje bowiem na rzecz Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, nie zaś na rzecz samej Agencji. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 września 2002 r., V CKN 1223/00 (OSNC 2003, nr 9, poz. 127) w odniesieniu do wniosku o wpis na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych hipoteki przymusowej zabezpieczającej wierzytelności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, stwierdzając, że wpis następuje na rzecz Skarbu Państwa – Zakładu Ubezpieczeń Społecznych jako dysponenta Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, a nie na rzecz samego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Ze względu na to, że status prawny Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w stosunku do Funduszu jest zbliżony do statusu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w odniesieniu do powierzonego jej mienia Skarbu Państwa, stanowisko to znajduje odpowiednie zastosowanie także do wniosku Agencji o wpis hipoteki umownej.

Odmowy wpisu hipoteki nie uzasadniała zatem, jak sugeruje skarżący, nieważność czy bezskuteczność umowy o ustanowieniu hipoteki, lecz bezzasadność wniosku sformułowanego jako wniosek o wpis hipoteki na rzecz Agencji. Zgodnie z § 46 ust. 4 w związku z § 41 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), jeżeli

uprawnionym z tytułu prawa własności nieruchomości, jak również z tytułu hipoteki jest Skarb Państwa, wpis w księdze wieczystej powinien wymieniać Skarb Państwa ze wskazaniem organu, który go reprezentuje lub osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa. Badanie, czy wniosek o wpis hipoteki odpowiada tym wymaganiom, jak również badanie, kto zgodnie z przepisami prawa materialnego (w tym wypadku ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych) jest wierzycielem hipotecznym, należy do zakresu kognicji Sądu orzekającego na podstawie art. 626⁸ § 2 k.p.c. Kasacyjny zarzut naruszenia tego przepisu jest zatem nieuzasadniony. (...)

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił kasację jako nieuzasadnioną (art. 393¹² k.p.c.).

