

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Iwona Koper*

*SSN Marian Kocon*

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział Rejonowy w W.

przy uczestnictwie J. B. i J. B. o wpis hipoteki umownej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 18 lutego 2005 r., kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 19 lipca 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala kasację.**

### Uzasadnienie

Aktem notarialnym z dnia 7 listopada 2003 r. A (...) przedstawiciel Wojskowej Agencji Mieszkaniowej ustanowił odrębna własność lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. D. i sprzedał go dotychczasowym najemcom małżonkom B. W akcie notarialnym strony tej transakcji zamieściły wniosek o wpisanie w nowo zakładanej księdze wieczystej dla tego lokalu hipoteki w kwocie 8.605 zł „z tytułu reszty ceny sprzedaży na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział Rejonowy w W.”.

Sąd Rejonowy Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2004 r. oddalił wniosek uznając, że wpis hipoteki mógłby nastąpić tylko na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz samej Agencji, której powierzono jedynie wykonywanie prawa własności i innych praw należących do Skarbu Państwa.

Apelacja Agencji od tego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 19 lipca 2004 r., który podzielił stanowisko prawne Sądu I – ej Instancji.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła Agencja kasacją, zarzucając naruszenie następujących przepisów:

- art. 14 ust. 1 i 3, art. 15, art. 16, art. 19 i art. 58 ust. 5 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych R.P. (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368, ze zm.), zwanej dalej „u.z.S.Z.”
- art. 353<sup>1</sup> k.c.
- art. 328 § 2, art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 oraz art. 378 § 1 w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Na tych podstawach wносиła o zmianę postanowienia przez uwzględnienie wniosku, ewentualnie o uchylenie orzeczeń Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie trzeba ustosunkować się do zarzutu naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 w zw. z art. 378 k.p.c., sprowadzającego się do stwierdzenia, że Sądy obu instancji przekroczyły zakres kognicji orzekania w postępowaniu wieczystoksięgowym, wdając się w rozważania dotyczące materialnoprawnej skuteczności umowy ustanowienia hipoteki.

Zarzut ten jest niezasadny. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 lipca 2004 r. II Ck 264/04 przepis art. 626<sup>8</sup> k.p.c. nie może być rozumiany i stosowany w sposób ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji funkcji wyłącznie rejestracyjno – ewidencyjnych, z pominięciem funkcji kontrolno – badawczej. Podzielając ten pogląd prawny należy przyjąć, że w ramach kognicji sądów orzekających w postępowaniu wieczystoksięgowym mieści się badanie i kontrola legitymacji wnioskodawcy do złożenia wniosku w tym postępowaniu (art. 626<sup>9</sup> k.p.c.). Wykonując tę funkcję badawczo – kontrolną w niniejszej sprawie Sądy przyjęły, że Agencji nie przysługuje uprawnienie do ustanowienia hipoteki na jej rzecz, gdyż uprawnionym w tym zakresie pozostaje Skarb Państwa. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym kasację potwierdza ten pogląd prawny, odwołując się w tej mierze do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w bardzo podobnej sprawie w postanowieniu z dnia 19 stycznia 2005 r. V CK 767/04. W uzasadnienie tamtego orzeczenia trafnie zwrócono uwagę na to, że zasadnicze znaczenia dla rozstrzygnięcia

kwestii legitymacji Agencji ma treść art. 14 ust. 1 i 3 u.z.S.Z. w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizującą z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 116, poz. 1203). Zgodnie z ust. 1 tego przepisu wykonywanie przez Agencję prawa własności i innych praw rzeczowych Skarbu Państwa odbywa się nie tylko na jego rzecz, lecz także „w jego imieniu”, co jednoznacznie określa powierniczy charakter władztwa Agencji nad powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa, a co za tym idzie, także podejmowanych przez nią czynności prawnych, jako zdziałanych „w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa”, a nie w imieniu własnym. Pogląd taki potwierdza treść ust. 3, zgodnie z którym 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. Powierniczy charakter uprawnień Agencji wynika także z treści art. 16 ust. 1 pkt 2 u.z.S.Z. zgodnie z którym do zadań Agencji należy gospodarowanie powierzonym mieniem Skarbu Państwa w trybie określonym w art. 17. Stosownie do treści art. 17 pkt 1 gospodarowanie to polega m. in. na sprzedaży osobnych kwater stałych i lokali mieszkalnych, na zasadach określonych w rozdziale 6.

Na tle tych przytoczonych regulacji pewne wątpliwości co do charakteru uprawnień Agencji do sprzedawanych lokali oraz wierzytelności uzyskanych z tej sprzedaży mogą budzić postanowienia zawarte w art. 19 ust. 2 pkt 2, w którym określa się wierzytelności z tytułu sprzedaży lokali, jako „przychody Agencji” oraz w art. 58 ust. 5 ustawy, gdzie określone zostały one mianem „wierzytelności Agencji”. Jak trafnie uznał Sąd Najwyższy w cytowanym postanowieniu, treść innych przepisów omawianej ustawy, dotyczących zakresu i charakteru uprawnień w Agencji w stosunku do powierzonego jej mienia Skarbu Państwa, należy wyklądać przez pryzmat treści art. 14 ust. 1 i 3, który to przepis, konstruując istotę uprawnień Agencji, ma w tej kwestii znaczenie przesądzające. Należy zatem podzielić pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu postanowienia V CK 767/04, iż określenie wierzytelności ze sprzedaży lokali jako „przychód” Agencji oznacza, że Agencja może nim dysponować w ramach ustawowo określonych jej uprawnień. Z tego punktu widzenia zawarte w art. 58 ust. 5 ustawy sformułowanie o „wierzytelnościach Agencji” ma przede wszystkim charakter techniczny – księgowy; nie przesądza więc osoby wierzyciela hipotecznego, uprawnionego do zgłoszenia wniosku o zabezpieczenie ceny zbycia lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa, gdyż osobą tą pozostaje Skarb Państwa

reprezentowany przez Wojskową Agencję Mieszkaniową. Z tych względów zarzuty kasacji naruszenia powołanych w niej przepisów u.z.S.Z. nie są uzasadnione.

Nie jest także usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 353<sup>1</sup> k.c., gdyż skarżąca niczym nie wykazała, ażeby istniała jakaś szczególna umowa pomiędzy nią a Skarbem Państwa, która regulowałaby jej uprawnienia wobec powierzonego jej gospodarowaniu mienia Skarbu Państwa w sposób odmienny od zasad wynikających z ustawy.

W rezultacie należy stwierdzić, że Agencja zbywając w dniu 7 listopada 2003 r. nieruchomości lokalową stanowiącą własność Skarbu Państwa, uczyniła to w jego imieniu i na jego rzecz. Tym samym także w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa nabyła także wierzytelność z tytułu reszty nieuiszczonej ceny nabycia. Dlatego też hipoteka zabezpieczająca tę wierzytelność mogła być ustanowiona tylko na rzecz Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, a nie na rzecz samej Agencji, jak tego domaga się skarżąca. Przesądza to na jej niekorzyść samą zasadę prawną żądania objętego wnioskiem, a tym samym także bezpodstawność jej kasacji. W tej sytuacji nie ma merytorycznej potrzeby szczegółowego odnoszenia się do podniesionych w kasacji pozostałych zarzutów procesowych, tj. art. 316 i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 378 k.p.c., gdyż nawet ich potwierdzenie nie mogłoby mieć wpływu na wynik sprawy (art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c.).

Z podanych wyżej przyczyn kasacja podlegała oddaleniu na mocy art. 393<sup>12</sup> w zw. z art. 13 § 2 i art. 519<sup>1</sup> § 3 k.p.c.