

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Józef Frąckowiak*

*SSN Zbigniew Kwaśniewski*

w sprawie z wniosku S. M. i K. M.

przy uczestnictwie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddziału Regionalnego o wydzielenie z Kw (...) lokalu mieszkalnego nr 4 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 18 lutego 2005 r., kasacji uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 22 lipca 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala kasację.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 22 lipca 2004 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika postępowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – Oddział Regionalny w W., złożoną od postanowienia Sądu Rejonowego w W. oddalającego wniosek o wpis hipoteki zwykłej w kwocie 8950 zł.

Sąd odwoławczy podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż te zabezpieczenie hipoteczne powinno nastąpić na rzecz Skarbu Państwa, jako że Skarb Państwa tylko powierzył Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do gruntów i lokali mieszkalnych stanowiących jego własność. Z tej bowiem przyczyny cena uzyskana ze sprzedaży nieruchomości państwowej, mimo iż stanowi dochód

Agencji, jest w istocie wierzytelnością Skarbu Państwa. Nie było więc możliwe hipoteczne zabezpieczenie powyższej wierzytelności na rzecz uczestnika.

W kasacji uczestnik wniósł o zmianę bądź uchylenie postanowienia odwoławczego, powołując się na naruszenie prawa materialnego, a to art. 353<sup>1</sup> k.c. oraz art. 14 ust. 1 i 3, art. 15, 16, 19 i 58 ust. 5 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm.), a także na naruszenie przepisów procesowych (art. 316 § 1, 328 § 2, 378 § 1 i 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.).

Zdaniem skarżącego, istnieją podstawy prawne do wpisu hipoteki zabezpieczającej cenę sprzedaży nieruchomości państwowej na jego rzecz.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Hipotekę ustanawia się w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności (art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), dlatego istotna jest odpowiedź na pytanie, komu przysługuje wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży przez Wojskową Agencję Mieszkaniową nieruchomości państwowych. Na tle uregulowań zamieszczonych w ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm.) problem ten może wywoływać kontrowersję, w szczególności na tle treści art. 14 ust. 1 i 3, art. 19 ust. 1 i 3 pkt 2 oraz art. 58 ust. 5 tej ustawy. W precedensowych orzeczeniach z dnia 19 stycznia 2005 r. (V CK 767/04 i V CK 768/04) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż 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 na rzecz Skarbu Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, a nie na rzecz samej Agencji. Zaaprobowanie tego poglądu i przedstawionej tam argumentacji prowadzi do aprobaty zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego.

Podstawowe znaczenie ma prawna relacja między Skarbem Państwa a Wojskową Agencją Mieszkaniową, jako państwową osobą prawną w sferze zarządzania i rozporządzania nieruchomościami państwowymi („wojskowymi”). Miarodajny w tej mierze art. 14 ust. 1, w brzmieniu ustawy nowelizującej z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 116, poz. 1203), stanowi, że Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność. Taki zakres umocowania oznacza w istocie przedstawicielstwo ustawowe (art. 96 k.c.), ze skutkami określonymi w art. 95 § 2 k.c. Potwierdza to art. 14 ust. 3 ustawy, z mocy którego

Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Agencję przysługuje prawo własności lub inne prawa uzyskane z tytułu zbycia mienia Skarbu Państwa, a więc również wierzytelności z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości państwowych, w tym nieruchomości lokalowych.

Uprawnienia Agencji do zabezpieczenia hipotecznego z tytułu sprzedaży lokali (art. 58 ust. 5 ustawy) są oczywiste, skoro kompetencje jej w zakresie gospodarowania mieniem „wojskowym”, stanowiącym własność Skarbu Państwa, są wyłączne. Skarb Państwa nie ma własnego organu i działa przez właściwą jednostkę organizacyjną (art. 67 § 2 k.p.c.), a uprawnienia majątkowe Skarbu Państwa względem państwowych osób prawnych określają odrębne przepisy, w szczególności regulujące ich ustrój (art. 44<sup>1</sup> § 2 k.c.). W kontekście umocowania zamieszczonego w art. 44<sup>1</sup> § 2 k.c., przepis art. 14 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych ma znaczenie kluczowe dla określenia uprawnień Skarbu Państwa wobec Wojskowej Agencji Mieszkaniowej jako państwowej osoby prawnej. Takim przepisem nie jest art. 58 ust. 5 ustawy, mający znaczenie „techniczne”, nie może więc pozbawić Skarb Państwa uprawnień nadanych w art. 14 ust. 3 ustawy.

Jeżeli osobie prawnej powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, należy ją wpisać w księdze wieczystej obok uprawnionego, także przy wpisie hipoteki w dziale IV (por. § 41 ust. 1 pkt 1 w związku z § 46 ust. 4 i § 48 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122)). Taki wpis nie niweczy ani nie ogranicza uprawnień Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nadanych jej ustawą.

Należało zatem oddalić kasację (art. 393<sup>12</sup> k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).