

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku C. M. i H. M.

przy uczestnictwie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddziału Regionalnego w W.
o wpis,

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

oddala kasację.

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek C. i H. małż. M. w części dotyczącej wpisu w nowozałożonej Kw hipoteki zabezpieczającej wierzytelność w kwocie 7.550 zł na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział Rejonowy w W.

Bezasadność wniosku w oddalonym zakresie Sąd uzasadnił tym, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa rozporządziła mieniem Skarbu Państwa pozostającym jedynie w jej władaniu, a zatem zabezpieczenie hipoteczne wierzytelności z tytułu zbycia nieruchomości mogło nastąpić na rzecz wierzyciela tj. Skarbu Państwa, a nie – jak to uczyniono - na rzecz Agencji. Sąd ten uznał czynność ustanowienia hipoteki za nieskuteczną materialnoprawnie jako sprzeczną z przepisami ustawy z 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Apelację uczestnika postępowania – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oddalił Sąd drugiej instancji postanowieniem z dnia 22 lipca 2004 r. W ocenie tego Sądu skarżący rozporządził mieniem, które zgodnie z treścią księgi wieczystej Nr (...) stanowiło własność Skarbu Państwa, a zatem wierzytelność w wysokości kwoty należnej z tytułu sprzedaży jest wierzytelnością Skarbu Państwa, bo nie można jej oderwać od prawa własności. Fakt, iż przychód uzyskany ze sprzedaży jest przychodem Agencji nie zmienia sytuacji w ocenie Sądu odwoławczego, bowiem ustawowe uregulowanie źródeł przychodu państwowej osoby prawnej nie ma znaczenia dla określenia wierzyciela z tytułu ceny uzyskanej za sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa.

Kasację uczestnika postępowania oparto na obu podstawach kasacyjnych. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucono błędną wykładnię art. 14 ust. 1 i 3, art. 15, art. 16, i art. 19 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (tj. Dz. U. 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm.), oraz art. 58 ust. 5 tej ustawy przez jego niezastosowanie w wyniku czego przyjęto, że wierzycielem z tytułu należnej ceny rzeczy sprzedanej może być wyłącznie właściciel rzeczy, tj. Skarb Państwa. Zarzut niezastosowania art. 353¹ k.c. uzasadniono przyjęciem przez Sąd, że właściciel rzeczy nie może uczynić osoby trzeciej wierzycielem z tytułu ceny sprzedaży rzeczy.

Zarzuty naruszenia przepisów procesowych obejmują obrazę:

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w zaskarżonym orzeczeniu przesłanek, którymi kierował się Sąd II instancji ustalając, że zawarta między uczestnikami umowa nie może stanowić podstawy wpisu hipoteki;
- art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez nieusunięcie wadliwego objęcia kognicją Sądu I instancji innych jeszcze przesłanek wpisu do księgi wieczystej, aniżeli wynikające z art. 626⁸ § 2 k.p.c.;
- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie stanu rzeczy istniejącego w dacie wydania orzeczenia.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i nakazanie wpisu wnioskowanej hipoteki na jego rzecz ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu kasacji określono jako bezzasadne stanowisko Sądu, iż wierzytelność o zapłatę ceny może przysługiwać wyłącznie właścicielowi rzeczy sprzedanej, skoro w ramach swobody umów dopuszczalne jest skonstruowanie umowy sprzedaży w taki sposób, że uprawnionym do otrzymania ceny jest osoba trzecia, która

na mocy umowy między sprzedawcą a kupującym staje się wierzycielem kupującego o zapłatę uzgodnionej ceny. W ocenie uczestnika podmiot taki staje się wówczas wierzycielem kupującego o zapłatę uzgodnionej ceny i na zabezpieczenie jego wierzytelności ustanawiane są zabezpieczenia.

Skarżący twierdzi, że zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego wyznacza art. 626⁸ § 2 k.p.c., a powołanie się przez Sąd na zarzut materialnoprawnej nieskuteczności czynności ustanowienia hipoteki nie pozwala ustalić jak czynność ta została przez Sąd zakwalifikowana.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisami art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, istnienie i treść hipoteki zależy od istnienia wierzytelności, którą hipoteka ma zabezpieczać. Dlatego nie można ustanowić hipoteki bez istnienia 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 RP, skarżący twierdzi, 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 strony, zarzucając naruszenie art. 353¹ k.c., stoi 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. Z uwagi jednak na to, że podstawę wniosku o wpis hipoteki na rzecz Agencji stanowiła zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży przez nią lokalu mieszkalnego będącego własnością Skarbu Państwa i ustanowienie na rzecz Agencji przez nabywców hipoteki umownej, brak było podstaw faktycznych i prawnych do rozważania, jako podstawy wpisu hipoteki na rzecz Agencji, ewentualnej odrębnej umowy, na mocy której Skarb Państwa przeniósł na Agencję wierzytelność z tytułu ceny. Wnioskodawcy, żądając wpisania hipoteki na rzecz Agencji, nie powoływali się na żadną tego rodzaju umowę przenoszącą na rzecz Agencji wierzytelność mającą być zabezpieczoną następnie hipoteką, a zatem wywody w tym przedmiocie zawarte w kasacji oraz zarzut naruszenia art. 353¹ k.c. są pozbawione podstaw.

Odnosząc się do zawartego w kasacji twierdzenia, iż wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, zbytej przez Wojskową Agencję

Mieszkaniową, jest wierzytelnością Agencji, należy przede wszystkim wskazać, że omawiana ustawa, określająca między innymi 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 ukwh do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, to o możliwości wpisania hipoteki do księgi wieczystej decyduje stan prawny obowiązujący w dacie rozstrzygnięcia wniosku o wpis. Nie przesądzając 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, iż rację ma skarżący, że 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., a 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.), choć nie była to zmiana decydująca dla rozstrzygnięcia sprawy. W dalszych rozważaniach przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP będą cytowane i wykładane w brzmieniu zgodnym z tą nowelizacją.

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, iż wykonywanie przez Agencję prawa własności Skarbu Państwa dokonuje się nie tylko na jego rzecz, lecz także „w jego

imieniu”. Oznacza to, iż 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 w ramach ustawowych uprawnień przez Agencję, wywołują skutek bezpośrednio wobec 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 przepisów 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 przepis art. 58 ust. 5 ustawy, który wierzytelność w stosunku do nabywcy prawa 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 ustawowego przedstawiciela Skarbu Państwa. Oznacza to, iż Agencja nabywa wierzytelność o zapłatę ceny sprzedaży zbywanego lokalu w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. W rezultacie ustanowienie hipoteki umownej na zabezpieczenie takiej wierzytelności następuje na rzecz Skarbu Państwa, jako wierzyciela hipotecznego, reprezentowanego przez Agencję, nie zaś na rzecz samej Agencji.

Nie rozważenie powyższego przepisu przez Sąd Okręgowy nie miało zatem znaczenia dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, skoro zawarte w nim normy prawne nie uzasadniają twierdzenia strony skarżącej, iż to jej przysługiwała wierzytelność zabezpieczona hipoteką umowną, która wobec tego powinna być wpisana na jej rzecz. Podobnie, wbrew stanowisku strony skarżącej, nie przesądza o tym także regulacja zawarta w art. 19 ust. 1 i 3 pkt 2 ustawy. Jak trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, regulacja zawarta w tych przepisach, iż przychodami Agencji są między innymi przychody z tytułu zbywania składników majątkowych, stanowi jedynie, mające publicznoprawny charakter,

ustawowe uregulowanie źródeł przychodów tej państwowej osoby prawnej i oznacza, że Agencja może dysponować przychodami uzyskanymi ze sprzedaży składników mienia Skarbu Państwa. Nie ma to jednak wpływu na określenie osoby wierzyciela hipotecznego uprawnionego do żądania zabezpieczenia wierzytelności z tytułu ceny zbycia lokalu stanowiącego uprzednio własność Skarbu Państwa, którym, na podstawie wyżej omówionych przepisów, jest Skarb Państwa reprezentowany jedynie przez Wojskową Agencję Mieszkaniową.

Stwierdzić zatem należy, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, zbywając na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2003 r. nieruchomości lokalową stanowiącą przedmiot własności Skarbu Państwa, uczyniła to w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, nabywając także w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa wierzytelność o zapłatę reszty ceny, dla zabezpieczenia której ustanowiona została hipoteka umowna. Wierzycielem pozostał jednak Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję. W tym stanie rzeczy nie mógł zostać uwzględniony wniosek o wpisanie do księgi wieczystej hipoteki w określonej kwocie na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, co słusznie stwierdziły Sądy obu instancji. Wpis do księgi wieczystej hipoteki umownej zabezpieczającej wierzytelność o zapłatę reszty ceny z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, a 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 2003/9/127) 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.

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 nie będącej wierzycielem Agencji. Zgodnie z przepisami § 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 wnioski o wpis hipoteki odpowiada tym wymaganiom, jak również badanie, kto zgodnie z przepisami prawa materialnego (w tym wypadku ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP) jest wierzycielem hipotecznym, należy do zakresu kognicji Sądu orzekającego na podstawie art. 626⁸ § 2 k.p.c. Kasacyjny zarzut naruszenia tego przepisu jest zatem niezasadniony. Nieskuteczne są także zarzuty naruszenia art. 328 § 2 oraz art. 316 § 1 k.p.c. Jak wskazano bowiem wyżej, pominięcie przez Sąd drugiej instancji zmiany stanu prawnego od dnia 1 lipca 2004 r. nie miało wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, podobnie jak nie w pełni precyzyjne wskazanie skutków ustanowienia hipoteki w sposób określony w umowie sprzedaży z dnia 20 grudnia 2003 r.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹² k.p.c. oddalił kasację jako niezasadnioną.