

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z wniosku Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddziału Regionalnego w W.

przy uczestnictwie Z. M. i R. M.

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 22 lipca 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 lipca 2004 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział Rejonowy w W. od postanowienia z dnia 28 listopada 2003 r. Sądu Rejonowego w W. W powołanym postanowieniu Sąd Rejonowy oddalił wniosek wnioskodawców, zawarty w umowie notarialnej sprzedaży odrębnej własności lokalu, o wpis w księdze wieczystej, założonej dla zbytego lokalu, hipoteki umownej na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Oddalając apelację Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sadu I instancji, że ustanowienie hipoteki może nastąpić na rzecz Skarbu Państwa a nie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Wspomniana Agencja, zgodnie z ustawą z dnia 22 czerwca 1996 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (jedn. tekst: Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm.) jest wprawdzie osobą prawną ale Skarb Państwa powierza jej tylko wykonywanie prawa

własności i innych praw rzeczowych, zachowując przymiot uprawnionego z tych praw. W tej sytuacji cena uzyskana ze sprzedaży przez Agencję nieruchomości Skarbu Państwa, mimo że stanowi jej dochód, jest w istocie wierzytelnością Skarbu Państwa. W konsekwencji nie można ustanowić dla zabezpieczenia zapłaty tej ceny hipoteki na rzecz Agencji.

W kasacji Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wniosła o zmianę lub uchylenie zaskarżonego postanowienia, powołując się na naruszenie prawa materialnego (art. 353¹ k.c. oraz art. 14 ust. 1 i 3, art. 15, 16, 19, 58 ust. 5 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP), a także na naruszenie przepisów procesowych (art. 316 § 1, art. 328 § 2, 378 § 1 i art. 626⁸ § 2 k.p.c.) Skarżący twierdzi, że istnieją podstawy prawne do wpisu hipoteki zabezpieczającej cenę sprzedaży nieruchomości państwowej na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, istnienie i treść hipoteki są ściśle związane z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Nie można wobec tego ustanowić hipoteki na rzecz osoby, której wierzytelność nie przysługuje. Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy ma więc odpowiedź na pytanie komu przysługuje wierzytelność z tytułu sprzedaży przez Agencję nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Właściwe w tym względzie przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (jedn. tekst Dz. U. z 2002 r., Nr 42, poz. 368 ze zm.) nie zawierają klarownej regulacji. Z jednej strony art. 14 ust. 3 przewiduje, że 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, określonego w ustępie pierwszym tego artykułu. Z drugiej, w przepisie art. 19 ust. 3 tej ustawy przewiduje się, że przychodami Agencją są między innymi przychody z tytułu zbywania składników majątkowych. Dodatkowo art. 58 ust. 5 powołanej ustawy stanowi, że to wierzytelność Agencji z tytułu niezapłaconej ceny sprzedaży podlega zabezpieczeniu, w tym zabezpieczeniu hipotecznemu na sprzedawanym lokalu mieszkalnym.

Nie ulega wątpliwości, że właścicielem mienia sprzedawanego przez Agencję jest Skarb Państwa. Agencja uzyskuje status ustawowego przedstawiciela, za pomocą którego Skarb Państwa może wykonywać swoje uprawnienia. W tej sytuacji brak podstaw, aby przy wyraźnej kolizji pomiędzy dosłownym rozumieniem art. 14 i 19 ust. 3 oraz 58 ust. 4 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, uznać, że te ostatnie przepisy

stwarzają samodzielne prawa Agencji do ceny i jej hipotecznego zabezpieczenia. Skoro, co jednoznacznie wynika z art. 14 ust. 1 i 3 powołanej ustawy, właścicielem mienia sprzedawanego przez Agencję pozostaje Skarb Państwa, to postanowienia art. 19 ust. 3 oraz art. 58 ust. 4 muszą być rozumiane tylko w ten sposób, że chodzi o podkreślenie, iż Agencja może korzystać z określonych funduszy i wykonywać określone czynności, ale przez to nie zmienia się jej status i status Skarbu Państwa wobec mienia określonego w art. 14 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Oznacza to, że wierzytelności z tytułu ceny sprzedawanego lokalu pozostają wierzytelnościami Skarbu Państwa. Zabezpieczenie hipoteczne takiej wierzytelności jest więc możliwe tylko na rzecz wierzyciela, czyli Skarbu Państwa. Skoro jednak Skarb Państwa może w zakresie wykonywania swoich praw działać tylko przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, to ona może złożyć wniosek o wpis hipoteki. Jako wnioskodawca i uprawniony z hipoteki musi jednak wystąpić Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 stycznia 2005 r. V CK 767/04 oraz postanowieniu z dnia 18 lutego 2005 r. V CK 774/04).

Takie rozumienie przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP dobrze też koresponduje z zasadą wynikającą z § 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) zgodnie z którą jeżeli osobie prawnej powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, należy ją wpisać w księdze wieczystej obok uprawnionego Skarbu Państwa, także przy wpisie hipoteki w dziale IV księgi wieczystej.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 393¹² k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił kasację.