

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)*

*SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)*

*SSN Barbara Myszka*

w sprawie z wniosku T. A. i S. A.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. - Oddziału Regionalnego w W. (poprzednio: Skarbu Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. - Oddziału Rejonowego w W.)

o wpis hipoteki umownej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 20 kwietnia 2005 r., kasacji uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 22 lipca 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala kasację.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2004 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek T. i S. małżonków A., zawarty w umowie notarialnej sprzedaży odrębnej własności lokalu, o wpis w księdze wieczystej założonej dla nabytego lokalu hipoteki umownej na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 lipca 2004 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację uczestnika Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej od powyższego orzeczenia.

Sądy ustaliły, iż umową notarialną z dnia 28 listopada 2003 r., zawartą pomiędzy Wojskową Agencją Mieszkaniową a T. i S. małżonkami A., 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 6 915 zł na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział w W. tytułem zabezpieczenia spłaty reszty ceny sprzedaży.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż uczestnik 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 (j.t: 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. 393<sup>1</sup> k.p.c., uczestnik w ramach pierwszej podstawy zarzucił naruszenie art. 14 ust. 1 i 3, art. 15, art. 16 i art. 19 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, przez ich 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. 353<sup>1</sup> 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 zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez przekroczenie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, oraz naruszenie art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez nie uwzględnienie stanu prawnego obowiązującego w dacie wydania orzeczenia Sądu drugiej instancji.

W oparciu o powyższe wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i nakazanie wpisu hipoteki na jego rzecz, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wobec zmiany od dnia 6 lutego 2005 r. przepisów postępowania cywilnego, na wstępie należy wskazać, iż zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98), do rozpoznania kasacji w niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w dotychczasowym brzmieniu.

Ocenę zarzutów kasacji trzeba rozpocząć od stwierdzenia, iż zgodnie z art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, 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. W tym miejscu trzeba zauważyć, iż 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 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. 353<sup>1</sup> 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 umowa notarialna zbycia 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 umowy, na mocy której Skarb Państwa przeniósł na Agencję wierzytelność z tytułu ceny. Skarżący żądając wpisania na jego rzecz hipoteki, nie powołał się na żadną tego rodzaju umowę jak również na przeniesienie na jej rzecz wierzytelności zabezpieczonej następnie hipoteką a zatem wywody w tym przedmiocie zawarte w kasacji oraz zarzut naruszenia art. 353<sup>1</sup> k.c. są pozbawione podstaw.

Przechodząc do rozważenia zarzutów naruszenia wskazanych w kasacji przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP oraz twierdzenia skarżącego, iż wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, dokonanej 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 wpisu. 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 jego 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.), 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 nadanym 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”, co podkreśliło powierniczy jedynie 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, 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 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 przepis 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, iż 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.

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

Skarbu Państwa, którym, na podstawie wyżej omówionych przepisów, jest Skarb Państwa reprezentowany przez Wojskową Agencję Mieszkańową.

Stwierdzić zatem należy, iż Wojskowa Agencja Mieszkańowa, zbywając na podstawie umowy z dnia 28 listopada 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 Mieszkańowej, co słusznie 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 Mieszkańową, następuje bowiem na rzecz Skarbu Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkańowej, 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. Z uwagi na to, że status prawny ZUS w stosunku do Funduszu jest zbliżony do statusu Wojskowej Agencji Mieszkańowej 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 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 wniosek 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. 626<sup>8</sup> § 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 28 listopada 2003 r.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 393<sup>12</sup> k.p.c. oddalił kasację jako niezasadnioną.