

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)*

*SSN Irena Gromska-Szuster*

*SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. - Oddziału Regionalnego w W. (poprzednio: Skarbu Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. - Oddziału Rejonowego w W.)

przy uczestnictwie Z. J.

o wpis hipoteki umownej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 20 kwietnia 2005 r., kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 19 lipca 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala kasację.**

### Uzasadnienie

Umową notarialną z dnia 20 grudnia 2003 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa z siedzibą w W., Oddział Rejonowy w W., ustanawiając – z powołaniem się na przepisy ustaw: z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) oraz z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst: Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm. – dalej: „u.z.s.z.”) – odrębną własność lokalu, sprzedała dotychczasowej najemczyni, Z. J., samodzielny lokal mieszkalny bliżej opisany w umowie, położony w budynku przy ul. D. w W., oraz udział wynoszący 0,84% w

częściach wspólnych tego budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 5/276 o obszarze 0.49.49 ha, objętej księgą wieczystą Kw. Nr (...), w której ujawnionym właścicielem działki była Gmina Miasta W., a użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość – Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa z siedzibą w W.. Nabywczyni, Z. J., zobowiązała się do zapłaty reszty ceny w kwocie 7 545 zł w ratach bliżej oznaczonych w umowie, a w celu zabezpieczenia roszczenia z tego tytułu ustanowiła na nabytym lokalu hipotekę w kwocie 7 545 zł na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., Oddział Rejonowy w W.. W § 12 umowy strony zawarły wniosek o dokonanie w księdze wieczystej Kw. Nr (...) wpisu praw nabytych umową, a następnie o wydzielenie z tej księgi opisanego wyżej lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 5/276 i założenie dlań nowej księgi wieczystej z wpisem na rzecz Z. J., a nadto o wpisanie w dziale IV nowo założonej księgi wieczystej hipoteki w kwocie 7 545 zł na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział Rejonowy w W.

Postanowieniem z dnia 9 lutego 2004 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek w części dotyczącej ustanowienia hipoteki w kwocie 7 545 zł. Apelację, wniesioną od tego postanowienia przez Skarb Państwa – Wojskową Agencję Mieszkaniową w W. Oddział Rejonowy w W., Sąd Okręgowy w W. oddalił postanowieniem z dnia 19 lipca 2004 r., przytaczając w uzasadnieniu następujące rozważania.

Zgodnie z umową z dnia 20 grudnia 2003 r., hipoteka ustanowiona została na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, która – jak wynika z przepisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej – jest państwową jednostką organizacyjną posiadającą osobowość prawną. Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do gruntów, budynków i lokali mieszkalnych będących jego własnością (art. 14 ust. 1 u.z.s.z.). Agencja, obejmując we władanie składniki mienia Skarbu Państwa, o których mowa, wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane; do jej zadań należy gospodarowanie powierzonym mieniem Skarbu Państwa między innymi poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych (art. 15 i 16 u.z.s.z.). Agencja prowadzi samodzielną gospodarkę finansową, a jej przychodami są m.in. należności z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych (art. 19 ust. 1 u.z.s.z.). Rozstrzygnięcie wniosku o wpis hipoteki wymaga przesądzenia, czyją wierzytelnością jest kwota uzyskana z dokonanej przez Agencję sprzedaży nieruchomości lokalowej stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Wierzytelności tej nie można odrywać od prawa własności przysługującego Skarbowi Państwa. Sam fakt, że należności z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych są przychodami Agencji niczego tu nie zmienia, jest to bowiem tylko ustawowa regulacja źródeł przychodu państwowej osoby prawnej nie mająca znaczenia dla określenia podmiotu będącego wierzycielem. Skoro zaś wierzycielem jest Skarb Państwa, hipoteka może być ustanowiona – stwierdził Sąd Okręgowy – jedynie na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz Agencji.

W kasacji od tego postanowienia Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W., Oddział Regionalny w W., powołując się na obydwie podstawy określone w art. 393<sup>1</sup> k.p.c., wnosił o jego „zmianę i nakazanie wpisu hipoteki w kwocie 7 545 zł na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddziału Regionalnego w W.” ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazał na naruszenie przepisów: art. 14 ust. 1 i 3, 15, 16 i 19 ust. 1 i 2 pkt 2 u.z.s.z. przez ich błędną wykładnię oraz art. 58 ust. 5 u.z.s.z. przez jego niezastosowanie, w wyniku czego doszło do przyjęcia, że wierzycielem o zapłatę ceny rzeczy sprzedanej może być wyłącznie jej właściciel, a ponadto art. 353<sup>1</sup> k.c. przez jego niezastosowanie, w wyniku czego doszło do przyjęcia, że właściciel rzeczy nie może uczynić osoby trzeciej wierzycielem co do ceny sprzedaży rzeczy. W ramach drugiej postawił natomiast zarzut obrazy przepisów: art. 328 § 2 k.p.c. przez nie wyjaśnienie przesłanek, jakimi kierował się Sąd Okręgowy przyjmując, że zawarta umowa nie może stanowić podstawy wpisu hipoteki, art. 378 § 1 w związku z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez nie usunięcie wadliwego objęcia kognicją przez Sąd pierwszej instancji innych jeszcze przesłanek wpisu niż wynikające z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., i wreszcie art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie stanu rzeczy istniejącego w dacie wydania orzeczenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba zaznaczyć, że – ze względu na regulację zawartą w 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 złożonej kasacji stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed dnia 6 lutego 2005 r. i w takim brzmieniu będą one w niniejszych rozważaniach powoływane.

Zarzuty podniesione przez skarżącego w ramach drugiej podstawy kasacyjnej z art. 393<sup>1</sup> k.p.c. nie mogą odnieść zamierzonego skutku.

Co się tyczy zarzutu obrazy art. 328 § 2 k.p.c., to Sąd Najwyższy już wielokrotnie wyjaśniał, że naruszenie tego przepisu może wypełniać podstawę kasacyjną z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c. tylko wyjątkowo, mianowicie wówczas, gdy skutek uchybienia konkretnym wymaganiom określonym w art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 13 maja 1997 r., II CKN 112/97 nie publ., z dnia 18 kwietnia 1997 r., I PKN 97/97, OSNAPiUS 1998, nr 4, poz. 121, z dnia 18 września 1997 r., I CKN 229/97, z dnia 22 października 1997 r., II CKN 409/97, z dnia 26 maja 1998 r., III CRN 516/97, z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 93/97, z dnia 24 marca 1999 r., I CKN 1208/98, z dnia 10 września 1999 r., II UKN 95/99, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100, z dnia 2 grudnia 1999 r., I CKN 954/98, z dnia 13 czerwca 2000 r., V CKN 69/00, z dnia 19 grudnia 2000 r., II UKN 152/00, z dnia 7 lutego 2001 r., V CKN 606/00, z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 547/00, czy z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, nie publ.). Sytuacja taka nie zachodzi w niniejszej sprawie, ponieważ Sąd Okręgowy w motywach podjętego rozstrzygnięcia wskazał przyczynę, dla której uznał wpis hipoteki za niedopuszczalny.

Nie można też podzielać zapatrywania skarżącego, jakoby badanie, czy wierzytelność zabezpieczona hipoteką przysługuje osobie, na której rzecz wpis hipoteki ma nastąpić, wykraczało poza granice kognicji sądu wynikające z treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Według powołanego przepisu, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy ograniczył się do zbadania treści wniosku o wpis, umowy ustanowienia hipoteki oraz treści księgi wieczystej i, mając na uwadze wynikające z tych dokumentów ustalenia, trafnie uznał za konieczne rozważenie, czy w świetle przepisów prawa materialnego Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, na której rzecz wpis hipoteki miał nastąpić, jest wierzycielem kwoty 7 545 zł.

Hipoteka, jak przyjmuje się powszechnie, jest prawem akcesoryjnym w tym znaczeniu, że jej powstanie, istnienie i wykonanie jest uzależnione od zabezpieczanej przez nią wierzytelności. Akcesoryjny charakter hipoteki w zakresie jej powstania znajduje potwierdzenie w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”), z którego wynika, że hipoteka może powstać tylko wtedy, gdy istnieje wierzytelność, którą ma zabezpieczać. Skoro zaś nie można ustanowić hipoteki bez

wierzytelności, to nie można tym samym ustanowić hipoteki na rzecz osoby, której wierzytelność nie przysługuje.

Kwestionując trafność podjętego przez Sąd Okręgowy rozstrzygnięcia, skarżący prezentuje pogląd, że wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości lokalowej Skarbu Państwa przez Wojskową Agencję Mieszkaniową jest wierzytelnością tej Agencji, a nie Skarbu Państwa. Z drugiej natomiast strony, stawiając zarzut obrazu art. 353<sup>1</sup> k.c., podnosi, że w ramach swobody umów doszło do przeniesienia przez Skarb Państwa wierzytelności z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Zarzut naruszenia art. 353<sup>1</sup> k.c. ma jedynie charakter teoretyczny, ponieważ nie znajduje odzwierciedlenia w stanie faktycznym sprawy. Podstawę wniosku o wpis stanowiła przecież umowa sprzedaży z dnia 20 grudnia 2003 r., a nie jakkolwiek inna umowa przenosząca wierzytelność z tytułu reszty ceny w kwocie 7 545 zł na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Zatem rozważenia wymagają wywody kasacji zmierzające do wykazania, że wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa dokonanej przez Wojskową Agencję Mieszkaniową jest wierzytelnością tej Agencji.

Dla oceny trafności podnoszonych w tej kwestii zarzutów miarodajne są przepisy powoływanej już ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania zaskarżonego postanowienia (*tj. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r., Dz. U. Nr 116, poz. 1203*). Wniosek taki należy wyprowadzić z art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., który nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek uwzględnienia stanu prawnego obowiązującego w dacie zamknięcia rozprawy, oraz art. 67 u.k.w.h., który stanowi, że wpis do księgi wieczystej jest niezbędną przesłanką powstania hipoteki (art. 67 u.k.w.h.).

Stosownie do przepisów powołanej ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r., Skarb Państwa powierza Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – będącej państwową osobą prawną, której siedzibą jest miasto W. – wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność (art. 14 ust. 1 oraz art. 8 ust. 3 i ust. 4). Agencja, obejmując te składniki mienia Skarbu Państwa we władanie, 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 nieruchomościami, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych i innych nieruchomości, należą do zadań własnych Agencji (art. 16

ust. 1). Prawo własności lub inne prawa, uzyskane z tytułu zbycia lub obciążenia prawem rzeczowym bądź innym prawem mienia Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 14 ust. 1, przysługuje Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Agencję (art. 14 ust. 3). Agencja prowadzi samodzielną gospodarkę finansową; jej przychodami są m.in. przychody z tytułu zbywania składników majątkowych (art. 19 ust. 1 i art. 19 ust. 3 pkt 3).

Z przytoczonych unormowań wynika, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest jedynie administratorem powierzonego jej mienia Skarbu Państwa, wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe „w imieniu” Skarbu Państwa i „na jego rzecz”, a dokonywane przez nią czynności prawne dotyczące mienia Skarbu Państwa wywołują bezpośredni skutek w majątku Skarbu Państwa, jako właściciela tego mienia. Wyraźnym potwierdzeniem takiego wniosku jest regulacja zawarta w art. 14 ust. 3 u.z.s.z., według której *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*. Uzasadniona jest tym samym teza, że wszelkie prawa zarówno rzeczowe, jak i obligacyjne uzyskane z tytułu zbycia przez Wojskową Agencję Mieszkaniową nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa przysługują Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez tę Agencję. Innymi słowy, Agencja nabywa je w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Oznacza to, że wierzytelność z tytułu reszty ceny w kwocie 7 545 zł jest wierzytelnością Skarbu Państwa, a nie – jak stara się wykazać skarżący – wierzytelnością Agencji.

Przyjęciu takiej tezy nie stoi na przeszkodzie przepis art. 19 ust. 3 pkt 2 u.z.s.z., który zalicza przychody z tytułu zbywania składników majątkowych do przychodów Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, przepis ten bowiem zawiera jedynie ogólną regulację źródeł przychodu Agencji, nie przesądzając tego, komu przysługuje wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Wbrew odmiennym zapatrywaniom skarżącego, przyjęciu wskazanej wyżej tezy nie sprzeciwia się również przepis art. 58 ust. 5 u.z.s.z., który został pominięty w rozważaniach prowadzonych przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Przepis ten istotnie określa wierzytelność w stosunku do nabywcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa, jako „wierzytelność Agencji” (5. *Na wniosek nabywcy lokalu mieszkalnego należność z tytułu sprzedaży może być rozłożona na raty. Pierwszą ratę w wysokości 10% należności wnosi się przed zawarciem umowy notarialnej, pozostałe raty można rozłożyć na okres do pięciu lat,*

*oprocentowane w wysokości 5 % w stosunku rocznym od kwoty pozostałej do spłaty. Wierzytelność Agencji w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym w szczególności zabezpieczeniu hipotecznemu na sprzedawanym lokalu mieszkalnym.*), jednakże sensu tego przepisu nie można ustalać jedynie za pomocą dyrektyw wykładni językowej. Sformułowanie „wierzytelność Agencji” trzeba postrzegać jako pewien skrót myślowy, z regulacji zawartych w przepisach art. 14 ust. 1 i 3 u.z.s.z. bowiem jasno wynika, że Agencja nabywa wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży lokalu dokonanej „w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa”, co oznacza, że jest to wierzytelność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Agencję. Tym samym również ustanowienie hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność może nastąpić na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, a nie na rzecz Agencji, jako państwowej osoby prawnej.

Skoro Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, dokonując w dniu 20 grudnia 2003 r. sprzedaży lokalu mieszkalnego bliżej opisanego w umowie Z. J., uczyniła to w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa i skoro wierzytelność z tytułu reszty ceny w kwocie 7 545 zł, dla zabezpieczenia której w umowie ustanowiona została hipoteka, jest wierzytelnością Skarbu Państwa reprezentowanego przez Agencję, to Sądy Orzekające trafnie uznały wniosek o wpisanie hipoteki w kwocie 7 545 zł na rzecz Agencji za bezzasadny. Zgodnie z wymaganiami § 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. – dalej „rozporządzenie wykonawcze”), wpis hipoteki powinien nastąpić na rzecz Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, nie zaś na rzecz samej Agencji, jako państwowej osoby prawnej. Z powołanych przepisów rozporządzenia wykonawczego wynika bowiem, że jeżeli uprawnionym z tytułu hipoteki jest Skarb Państwa określa się go w księdze wieczystej przez wymienienie Skarbu Państwa ze wskazaniem organu reprezentującego Skarb Państwa lub państwowej osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa. Trzeba dodać, że podobne stanowisko w kwestii sposobu wpisu hipoteki do księgi wieczystej zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 września 2002 r., V CKN 1223/00, przyjmując, że wpis do księgi wieczystej hipoteki przymusowej, zabezpieczającej wierzytelność z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, następuje na rzecz Skarbu Państwa oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych jako dysponenta Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (OSNC 2003, nr 9, poz. 127). Również i w tym wypadku Sąd Najwyższy uznał, że wpis hipoteki nie może nastąpić wyłącznie na rzecz

Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, lecz na rzecz Skarbu Państwa – Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Skład orzekający Sądu Najwyższego podziela stanowisko wyrażone w powołanym orzeczeniu oraz argumentację przytoczoną dla jego uzasadnienia, uznając, że podobnie należy rozstrzygnąć kwestię wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa dokonanej przez Wojskową Agencję Mieszkaniową.

Trzeba wreszcie zauważyć, że przyczyną odmowy wpisu hipoteki w niniejszej sprawie nie była – jak przyjmuje skarżący – nieważność czy bezskuteczność umowy z dnia 20 grudnia 2003 r., lecz wadliwość samego żądania wniosku, skarżący domagał się przecież wpisu hipoteki na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, co – zważywszy na treść przepisów § 46 ust. 4 w związku z § 41 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia wykonawczego – było niedopuszczalne.

Z przytoczonych wyżej powodów kasacja – jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw – ulegała oddaleniu (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).