

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 Z. T. i M. T.

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,

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

Umową notarialną z dnia 19 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 dotychczasowym najemcom, Z. i M. małż. T., samodzielny lokal mieszkalny bliżej opisany w umowie, położony w budynku przy ul. S. w W. oraz udział wynoszący 1,49%

w częściach wspólnych tego budynku i w prawie własności działek gruntu oznaczonych numerami: 2/20 o obszarze 0.55.42 ha i nr 2/29 o obszarze 0.02.71ha, objętych księgą wieczystą Kw. Nr (...), w której ujawnionym właścicielem był Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa z siedzibą w W. Oddział Rejonowy w W.. Nabywcy, Z. i M. małż. T., w celu zabezpieczenia roszczeń sprzedawcy wynikających z bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży na podstawie art. 58 ust. 3 u.z.s.z., ustanowili na nabytym lokalu hipotekę kaucyjną do kwoty 42 276,75 zł na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., Oddział Rejonowy w W. do czasu uzyskania przez Z. T. uprawnienia do świadczeń emerytalnych z tytułu służby wojskowej. W § 11 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 własności działek gruntu nr 2/20 i nr 2/29 i założenie dlań nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz Z. i M. małż. T. w ustawowej wspólności, a nadto o wpisanie w dziale IV nowo założonej księgi wieczystej hipoteki kaucyjnej do kwoty 42 276,75 zł na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział Rejonowy w W.

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2004 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek w części dotyczącej ustanowienia w nowo założonej księdze wieczystej hipoteki kaucyjnej do kwoty 42 276,75 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 22 lipca 2004 r., przytaczając następujące ustalenia i wnioski.

Zgodnie z umową z dnia 19 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 ze sprzedaży przez Agencję 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 niemająca 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. 393¹ k.p.c., wniósł o jego „zmianę i nakazanie wpisu hipoteki kaucyjnej do kwoty 42 276,75 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. 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. 353¹ 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 niewyjaśnienie przesłanek, jakimi kierował się Sąd Okręgowy przyjmując, że zawarta umowa nie może stanowić podstawy wpisu hipoteki, art. 378 § 1 w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez nie usunięcie wadliwego objęcia kognicją przez Sąd pierwszej instancji innych jeszcze przesłanek wpisu niż wynikające z art. 626⁸ § 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 obowiązującym przed dniem 6 lutego 2005 r. i w takim brzmieniu będą one powoływane w dalszych rozważaniach.

Zarzuty podniesione przez skarżącego w ramach drugiej podstawy kasacyjnej z art. 393¹ 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. 393¹ pkt 2 k.p.c. tylko wyjątkowo, 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 swojego 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, bądź czy może ona w przyszłości powstać na rzecz tej osoby, wykraczało poza granice kognicji sądu wynikające z treści art. 626⁸ § 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 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 Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, na rzecz której miał nastąpić wpis hipoteki, może przysługiwać wierzytelność z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej w umowie z dnia 19 grudnia 2003 r. od ceny sprzedaży lokalu.

Nie powinno budzić wątpliwości, że stroną stosunku sprzedaży nieruchomości lokalowej Z. i M. małż. T. był Skarb Państwa reprezentowany przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, a nie Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, jako odrębna od Skarbu Państwa osoba prawna. Wierzytelność z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny

sprzedaży jest elementem umowy sprzedaży (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CZP 59/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 101), wobec czego wierzytelność ta może powstać w przyszłości na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz Agencji, jako państwowej osoby prawnej. Hipoteka, jak wynika z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 8 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.”), może zabezpieczać jedynie wierzytelności istniejące lub mogące powstać dopiero w przyszłości z określonego stosunku prawnego. Skoro zaś stroną tego stosunku prawnego był Skarb Państwa, a nie Agencja, hipoteka kaucyjna zabezpieczająca wierzytelność z tytułu zwrotu bonifikaty może być ustanowiona wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa.

Kwestionując trafność podjętego przez Sąd Okręgowy rozstrzygnięcia, skarżący prezentuje pogląd, że wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa przez Wojskową Agencję Mieszkaniową jest wierzytelnością tej Agencji, a nie Skarbu Państwa. Z drugiej natomiast strony, stawiając zarzut obrazy art. 353¹ 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. Podniesiony zarzut naruszenia art. 353¹ k.c. ma jedynie charakter teoretyczny, ponieważ nie znajduje odzwierciedlenia w stanie faktycznym sprawy. Podstawę wniosku o wpis stanowiła przecież umowa sprzedaży z dnia 19 grudnia 2003 r., a nie jakkolwiek inna umowa przenosząca przyszłą wierzytelność z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. W tej sytuacji rozważenia wymagają jedynie 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, 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 zarówno wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży, jak i z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty, mogąca powstać w przyszłości, są wierzytelnościami Skarbu Państwa, a nie – jak stara się wykazać skarżący – wierzytelnościami 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.

Skoro Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, dokonując w dniu 19 grudnia 2003 r. sprzedaży lokalu mieszkalnego bliżej opisanego w umowie Zbigniewowi i Małgorzacie małż. Tomaszewskim, uczyniła to w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa i skoro przyszła wierzytelność ze stosunku sprzedaży, dla zabezpieczenia której ustanowiona została hipoteka, jest wierzytelnością Skarbu Państwa reprezentowanego przez Agencję, to Sądy Orzekające trafnie uznały wniosek o wpisanie hipoteki kaucyjnej do kwoty 42 276,75 zł na rzecz Agencji za bezzasadny. W takiej sytuacji – 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 zwrotu bonifikaty udzielonej od 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 19 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 Sąd Najwyższy na zasadzie art. 393¹² k.p.c. oddalił kasację jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw.