

*Sygn. akt VIA Ca 836/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 grudnia 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny*

*w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA Jerzy Paszkowski*

*Sędzia SA Agata Zajac (spr.)*

*Sędzia SO (del.) Marian Kociotek*

*Protokolant sekr. sąd. Agnieszka Janik*

*po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2012 r. w Warszawie na rozprawie*

*sprawy z powództwa Banku (...) SA w W.*

*przeciwko Wyższej Szkole (...) w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 22 grudnia 2011 r. sygn. akt III C 975/09*

*I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:*

*„ 1. zasądza od Wyższej Szkoły (...) w W. na rzecz Banku (...) SA w W. kwotę 989 651,63 zł (dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 3 sierpnia 2006 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem ograniczenia odpowiedzialności pozwanego Wyższej Szkoły (...) w W. do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...) położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);*

*2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;*

*3. zasądza od Wyższej Szkoły (...) w W. na rzecz Banku (...) SA w W. kwotę 17 664,19 zł (siedemnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery złote dziewiętnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;*

*4. nakazuje zwrócić Wyższej Szkole (...) w W. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3 353,44 zł (trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt trzy złote czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu części niewykorzystanej zaliczki uiszczonej na poczet opinii biegłego;*

*5. nakazuje zwrócić Bankowi (...) SA w W. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3,55 zł (trzy złote pięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu części niewykorzystanej zaliczki uiszczonej na poczet opinii biegłego.”;*

**II. w pozostałym zakresie oddala apelację;**

**III. zasądza od Banku (...) SA w W. na rzecz Wyższej Szkoły (...) w W. kwotę 78 150 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt VI ACa 836/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 sierpnia 2009 r. wniesionym w postępowaniu nakazowym Bank (...) SA w W. wniósł o zasądzenie od pozwanej Wyższej Szkoły (...) w W. kwoty 4 287 952,85 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu z zastrzeżeniem pozwanej prawa powoływania się na ograniczenie jej odpowiedzialności do wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że umową z dnia 4 stycznia 2001 r. (...) SA (poprzednik prawny powoda) udzielił kredytu obrotowego w formie linii kredytowej odnawialnej Zakładom (...) S.A., w dniu 6 sierpnia 2004 r. został wystawiony bankowy tytuł egzekucyjny na kwotę zadłużenia 3 347 710,18 zł opatrzony sądową klauzulą wykonalności do kwoty 6 mln zł, egzekucja prowadzona wobec dłużnika okazała się bezskuteczna, aktualne zadłużenie to 4 287 952,85 zł, w tym: należność główna 986 651,63 zł,

odsetki umowne naliczone od dnia 30 czerwca 2002 r. do 28 listopada 2002 r. -109 534,35 zł, odsetki od zadłużenia przeterminowanego należne od 1 kwietnia 2003 r. do 5 sierpnia 2004 r. - 914 399,07 zł, odsetki od zadłużenia przeterminowanego należne od dnia wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego tj. 6 sierpnia 2004 r. wynoszące na dzień 10 lipca 2009 r. 2 253 117,61 zł i naliczone koszty 24 250,19 zł. Odsetki od zadłużenia przeterminowanego naliczane są od wymagalnych kwot według obowiązującej u powoda stopy wynoszącej 1,5 krotność stopy odsetek ustawowych. Wierzytelność powoda z tytułu umowy kredytu została zabezpieczona hipoteką umowną zwykłą w kwocie 3 000 000 zł ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...).

W dniu 31 marca 2003 r. Zakłady (...) SA zbyły na rzecz pozwanej prawo użytkowania wieczystego obejmujące wyodrębnione działki ewidencyjne nr (...) dla których utworzono księgę wieczystą KW (...). Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 65 ukwh.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że:

- powód dochodzi odsetek liczonych za okres od 30 czerwca 2002 r. co oznacza, że odsetki wymienione w porozumieniu z 28 czerwca 2002 r., które zabezpieczała hipoteka jako skapitalizowane zostały spłacone;
- hipoteka zwykła nie może zabezpieczać odsetek ustalonych w umowie kredytowej według zmiennej stopy procentowej, nawet gdyby zostały objęte treścią wpisu do księgi, takie odsetki może bowiem zabezpieczać tylko hipoteka kaucyjna;
- powód może żądać od pozwanej tylko kwoty 986 651,63 zł z ograniczeniem odpowiedzialności co do odsetek za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności (art. 1025 § 3 k.p.c.);
- umowa ustanowienia hipoteki była nieważna
- hipoteką zostało zabezpieczonych kilka wierzytelności i nie zabezpiecza ona całego długu
- uległa przedawnieniu wierzytelność objęta hipoteką w stosunku do pozwanego, gdyż wierzytelność z umowy kredytowej stała się wymagalna najpóźniej w dniu wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego, tj. 6 sierpnia 2004 r. i od tej daty biegł trzyletni termin przedawnienia

- przedawnieniu uległa też wierzytelność z tytułu odsetek.

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej Wyższej Szkoły (...) w W. na rzecz powoda Banku (...) SA z siedzibą w W. kwotę 4 287 952,85 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem pozwanej prawa powoływania się na ograniczenie jej odpowiedzialności do wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...) położone w W. przy ul. (...)/ul. (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa księga wieczysta o numerze (...) oraz kwotę 112 213,45 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, nakazał zwrócić od Skarbu Państwa – kasa Sądu Okręgowego w Warszawie powodowi kwotę 3,55 zł oraz pozwanej kwotę 3 353,44 zł tytułem niewykorzystanych zaliczek uiszczonych na poczet opinii biegłego.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

W dniu 4 stycznia 2001 r. (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W., będący poprzednikiem prawnym powoda, udzielił Zakładom (...) S.A. z siedzibą w W. kredytu obrotowego w formie linii kredytowej odnawialnej. Zadłużenie z tytułu umowy kredytu w kwocie 3 347 710,18 zł zostało ujęte w bankowym tytule egzekucyjnym wystawionym w dniu 6 sierpnia 2004 r. przeciwko Zakładom (...) S.A., któremu Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi nadał postanowieniem z dnia 4 listopada 2004 r. klauzulę wykonalności do kwoty 6 000 000 zł. Egzekucja prowadzona w oparciu o ten tytuł wykonawczy okazała się bezskuteczna, a zadłużenie na dzień 10 lipca 2009 r. wyniosło 4 287 952,85 zł, w tym należność z tytułu pozostałego do zapłaty kredytu w kwocie 986 651,63 zł oraz należności z tytułu odsetek, prowizji, opłat. Wierzytelność powoda z tytułu umowy kredytu została zabezpieczona m.in. hipoteką umowną zwykłą w kwocie 3 mln zł ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadził księgę wieczystą KW nr (...). W dniu 31 marca 2003 r. Zakłady (...) S.A. zbyły na rzecz pozwanej Wyższej Szkoły (...) w W. prawo użytkowania wieczystego wskazanej wyżej nieruchomości w zakresie obejmującym wyodrębnione działki o numerach ewidencyjnych (...), dla których utworzono księgę wieczystą (...), do której z urzędu przeniesiono hipotekę z księgi KW nr (...). Pomimo wezwań do zapłaty pozwana, będąca dłużnikiem rzeczowym, nie uiściła żądanej należności.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd Okręgowy oparł się na treści dołączonych do akt dokumentów oraz opinii biegłego L. G., którą uznał za wyczerpującą i sporządzoną w sposób jasny i logiczny, wskazując, iż opinia biegłego C. K., sporządzona bez dostępu do dokumentów źródłowych i będąca przytoczeniem stanowisk reprezentowanych przez strony w toku procesu, okazała się zupełnie nieprzydatna do celu, do którego dowód ten został dopuszczony.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że wobec prawomocności wpisu hipoteki pozwana zgodnie z art. 65 ukwh odpowiada rzeczowo za dług który hipoteka zabezpiecza. W ocenie Sądu Okręgowego art. 1025 k.p.c. dotyczy podziału sum uzyskanych przy sprzedaży nieruchomości i art. 69 ukwh do niego nie nawiązuje. Hipoteka zabezpiecza odsetki kredytowe, jeśli są ujawnione we wpisie, natomiast odsetki za zwłokę są objęte hipoteką niezależnie od ich ujawnienia we wpisie, zaś te odsetki są wyraźnie wymienione we wpisie hipoteki. Odnosząc się do podniesionego przez pozwaną zarzutu nieważności umowy ustanowienia hipoteki wobec złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki bez zachowania formy aktu notarialnego Sąd Okręgowy wskazał, że pierwotny wpis hipoteki w księdze wieczystej Kw nr (...) nastąpił na podstawie zaświadczenia Banku z dnia 14 grudnia 2001 r. i wniosku dłużnika hipotecznego z dnia 21 stycznia 2002 r., zaś zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. nr 140, poz. 399 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od 21 maja 1999 r. banki są uprawnione do ustanawiania hipoteki tylko na podstawie dokumentu wystawionego przez bank i wniosku kredytobiorcy. Przeniesienie wpisu z działu IV księgi wieczystej Kw nr (...) do nowo założonej księgi wieczystej nr (...) nastąpiło zaś z mocy prawa na podstawie art. 76 ukwh.

Sąd Okręgowy wskazał, że ustanowiona hipoteka nie zabezpieczała całego długu, gdyż została ustanowiona na mniejszą kwotę niż zabezpieczona wierzytelność, jednak została ustanowiona hipoteka umowna mająca charakter hipoteki łącznej, która zabezpieczała jedną wierzytelność, wynikającą z umowy kredytu, zaś kapitalizacja odsetek nie doprowadziła do powstania nowej wierzytelności oderwanej od stosunku prawnego, z którego powstała.

Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wskazując, iż wierzyciel w dalszym ciągu prowadzi egzekucję przeciwko dłużnikowi osobistemu, wniosek o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu jak też złożenie do komornika wniosku o wszczęcie egzekucji wywołały skutek w postaci przerwy biegu przedawnienia. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 77 ukwł przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie szkodzi prawom wierzyciela hipotecznego, który może zaspokoić się z nieruchomości obciążonej. Odnosząc się do zarzutu pozwanej dotyczącego błędnego wyliczenia wysokości zobowiązania z tytułu należności głównej Sąd Okręgowy wskazał, że wobec treści art. 71 ukwł zarówno hipoteka, jak i wierzytelność zabezpieczona hipoteką korzystają z domniemania, że istnieją i zostały wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zaś pozwana nie obaliła tego domniemania, ponadto biegły w swojej opinii potwierdził, iż na dzień 10 lipca 2009 r. pozostała do zapłaty kwota 986 651,63 zł jako należność główna z umowy kredytowej.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożyła pozwana, zaskarżając wyrok w punktach 1 i 2 i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.: art. 319 k.p.c. w zw. z art. 1025 § 3 k.p.c. i w zw. z art. 837 k.p.c. poprzez zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego polegające na:

- błędnej wykładni art. 123 § 1 pkt 1 i 2 k.c. w zw. z art. 118 k.c., w zw. z art. 372 k.c., w zw. z art. 77 ukwł w stanie prawnym obowiązującym przed 20 lutym 2011 r. poprzez przyjęcie, że przerwa biegu przedawnienia w stosunku do dłużnika osobistego wywołuje taki sam skutek w odniesieniu do roszczenia wierzyciela w stosunku do dłużnika rzeczowego;

- błędnej wykładni art. 69 ukwł polegającej na zasądzeniu odsetek za opóźnienie w spłacie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą bez ograniczenia przewidzianego w art. 1025 § 3 k.p.c.

- błędnej wykładni art. 65 ust. 1 ukwł i art. 76 ust. 1 ukwł w zw. z art. 95 ust. 4 prawa bankowego polegającej na przyjęciu, że dłużnik osobisty może, bez zgody wierzyciela hipotecznego, objąć istniejącą hipoteką inne wierzytelności;

- błędnej wykładni art. 65 ust. 1 ukwł w zw. z art. 102 ust. 1 i 2 ukwł poprzez przyjęcie, iż wierzytelność przysła i o wysokości nieustalonej, jaka jest kredyt odnawialny, można zabezpieczyć hipoteką zwykłą.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obydwie instancje, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Skarżąca nie kwestionuje prawidłowości dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny ustalenia te w pełni przyjmuje za własne.

Bezsporny jest przede wszystkim fakt obciążenia hipoteką zwykłą nieruchomości stanowiącej własność pozwanej i treść wpisu hipoteki, jako hipoteki zwykłej w kwocie 3 mln zł z tytułu kredytu z odsetkami naliczonymi według stopy procentowej, która aktualnie wynosi 37 % w stosunku rocznym, wpisanej na podstawie zaświadczenia Banku z 14 grudnia 2001 r. na rzecz Banku (...) SA. Z treści zaświadczenia będącego podstawą wpisu hipoteki wynika, że hipoteka zabezpiecza spłatę wierzytelności wynikającej z zawartej przez Bank z Zakładami (...) SA umowy

kredytu obrotowego w wysokości 3 mln zł ze wskazaniem, że wierzytelność Banku obejmuje kredyt wraz z odsetkami stanowiącymi oprocentowanie dla zobowiązań przeterminowanych przyjętych w (...) SA w W. i ewentualnymi kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Dla oceny zakresu zabezpieczenia hipotecznego decydujące znaczenie ma treść wpisu i zaświadczenia będącego jego podstawą, w których jednoznacznie określono wierzytelność objętą zabezpieczeniem jako wierzytelność z umowy kredytu, bez odniesienia się do treści porozumienia z 28 czerwca 2002 r.

Nie budzi też wątpliwości zakres roszczeń dochodzonych przez powoda, który wskazał, że na objętą pozwem kwotę składają się: 986 651,63 zł należności głównej z umowy kredytu, odsetki umowne naliczone od dnia 30 czerwca 2002 r. do 28 listopada 2002 r. w kwocie 109 534,35 zł, odsetki od zadłużenia przeterminowanego należne od 1 kwietnia 2003 r. do 5 sierpnia 2004 r. w kwocie 914 399,07 zł, odsetki od zadłużenia przeterminowanego należne od dnia wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego tj. od 6 sierpnia 2004 r. wynoszące na dzień 10 lipca 2009 r. 2 253 117,61 zł oraz naliczone koszty w kwocie 24 250,19 zł. Z treści umowy kredytowej z dnia 4 stycznia 2001 r. wynika, że kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej i dotyczy to zarówno odsetek kapitałowych, jak i odsetek od zadłużenia przeterminowanego.

Za bezzasadne należy uznać zarzuty pozwanej podnoszącej nieważność umowy ustanowienia hipoteki. Niezależnie od argumentów wskazanych przez Sąd Okręgowy a odnoszących się do uproszczonej formy ustanawiania hipoteki bankowej określonej w art. 95 ustawy Prawo bankowe należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 67 ukwłh wpis hipoteki w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, zatem do powstania hipoteki konieczna jest zarówno podstawa materialnoprawna, jak i sam wpis w księdze wieczystej. Tym samym do obalenia wynikającego z art. 3 ukwłh domniemania prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej konieczne jest także obalenie skutków związanych z samym wpisem, które możliwe jest tylko w trybie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (analogicznie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 marca 2011 r. I CSK 340/10, Lex nr 785271).

Kwestią mającą jednak istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia zasadności roszczeń powoda w stosunku do pozwanego jest fakt, że ujawniona w księdze wieczystej została hipoteka zwykła i że pozwany, nie będąc dłużnikiem osobistym powoda, ponosi odpowiedzialność tylko jako dłużnika rzeczowy, a zatem odpowiedzialność ta ograniczona jest do zakresu zabezpieczenia hipotecznego i do przedmiotu tego zabezpieczenia.

Za zasadny Sąd Apelacyjny uznał podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 69 ukwłh w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 lutego 2011 r.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony należy uznać pogląd, że hipoteka zwykła ustanowiona dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej banku obejmuje odsetki ustawowe za opóźnienie w zakresie wskazanym w art. 1025 §3 k.p.c., nie zabezpiecza natomiast odsetek za opóźnienie ustalonych w umowie wedle zmiennej stopy procentowej, nawet gdyby zostały objęte treścią wpisu do księgi wieczystej, zaś odsetki kapitałowe zabezpiecza tylko wtedy, gdy zostały ujawnione we wpisie (m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r. III CZP 24/05, OSNC 2006/4/60, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2009 r. I CSK 161/09 Lex nr 599739).

Ustanowiona na nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym pozwanej hipoteka zwykła zabezpiecza zatem niewątpliwie kwotę należności głównej oraz nieprzedawnione odsetki umowne za opóźnienie. Nie są zaś objęte zabezpieczeniem ujawnione we wpisie odsetki umowne według zmiennej procentowej stanowiące, jak wynika z zaświadczenia Banku będącego podstawą wpisu odsetki od zobowiązań przeterminowanych, gdyż takie odsetki mogłyby być objęte jedynie hipoteką kaucyjną

Odnosząc się do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia należy wskazać, iż zgodnie z art. 77 ukwłh w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 lutego 2011 r. przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z wierzytelności obciążonej, nie dotyczy to jednak roszczenia o odsetki. Zatem przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą skutki

jedynie w sferze obligacyjnej – zarzutem przedawnienia może bronić się skutecznie jedynie dłużnik osobisty nie będący dłużnikiem rzeczowym. Pozwana niewątpliwie jest wyłącznie dłużnikiem rzeczowym, zaś zabezpieczenie hipoteczne daje wierzycielowi możliwość uzyskania zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia bez ryzyka przedawnienia wierzytelności.

Zarzut przedawnienia może więc odnieść skutek tylko co do odsetek – w tym wypadku ustawowych odsetek za opóźnienie, bo tylko takie odsetki mogą być objęte hipoteką zwykłą.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu Okręgowego, iż wobec pozwanej skutki przedawnienia nie nastąpiły z uwagi na czynności podejmowane przez powoda a zmierzające do wyegzekwowania roszczenia od dłużnika osobistego, takie jak złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności czy wszczęcie egzekucji. Niewątpliwie zdarzenia te, objęte treścią art. 123 § 1 pkt 1 k.c., wywołują skutek określony w art. 124 § 1 k.c., ale tylko w stosunku do dłużnika, wobec którego czynności te podjęte zostały. W uchwale z dnia 1 kwietnia 2011 r. III CZ 8/11 (Biul. SN 2011/4/5) Sąd Najwyższy uznał, że wniosek o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu obejmującemu wierzytelność wobec dłużnika osobistego nie przerywa biegu przedawnienia roszczenia przeciwko właścicielowi nieruchomości, który – nie będąc dłużnikiem osobistym – ustanowił hipotekę dla zabezpieczenia tej wierzytelności.

Nie ma przy tym żadnego znaczenia okoliczność, iż w sprawie niniejszej hipoteka została ustanowiona przez dłużnika osobistego na nieruchomości pozostającej wówczas w jego użytkowaniu wieczystym, gdyż od chwili zbycia nieruchomości na rzecz pozwanego inna osoba stała się dłużnikiem rzeczowym.

Nie ulega zaś wątpliwości, że czynność podjęta przez wierzyciela bezpośrednio w celu dochodzenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia powinna być skierowana przeciwko adresatowi roszczenia i tylko wówczas spowoduje skutek w postaci przerwania biegu przedawnienia tego roszczenia.

Wobec powyższego w ocenie Sądu Apelacyjnego nie uległy przedawnieniu ustawowe odsetki za opóźnienie za okres trzech lat przed wytoczeniem przez powoda niniejszego powództwa, była to bowiem pierwsza czynność wierzyciela podjęta wobec dłużnika rzeczowego, która zmierzała bezpośrednio do zaspokojenia roszczenia.

Sąd Apelacyjny uznał zatem za zasadne roszczenie powoda tylko w zakresie należności głównej i nie przedawnionych ustawowych odsetek za opóźnienie należnych od dnia 3 sierpnia 2006 r.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zastosowania w sprawie niniejszej przepisów art. 1025 § 3 k.p.c. Wprawdzie dotychczasowa linia orzecznicza Sądu Najwyższego, przytoczona wyżej, potwierdzała przysługujące dłużnikowi hipotecznemu ograniczenie odpowiedzialności z tytułu odsetek przewidziane w art. 69 ukwł w związku z art. 1025 § 3 k.p.c., jednak zarówno przepis art. 69 ukwł jak i art. 1025 k.p.c. zostały zmienione ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), która weszła w życie z dniem 20 lutego 2011 r. Zgodnie zaś z art. 13 ust. 1 tej ustawy do podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką stosuje się przepisy dotychczasowe, o ile postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte przed dniem wejścia ustawy w życie, tj. przed dniem 20 lutego 2011 r. Z akt sprawy niniejszej nie wynika, aby takie postępowanie w stosunku do pozwanej zostało wszczęte, tym samym wobec pozwanej będzie miał zastosowanie znowelizowany przepis art. 1025 k.p.c. nie przewidujący ograniczenia w zakresie zaspokojenia odsetek i innych świadczeń ubocznych objętych zabezpieczeniem.

Zmieniając zaskarżony wyrok Sąd Apelacyjny skorygował też uchybienie Sądu Okręgowego co do określenia zakresu odpowiedzialności pozwanej jako dłużnika rzeczowego – pozwana ponosi bowiem odpowiedzialność w zakresie wskazanym w wyroku nie tyle – jak stwierdził Sąd Okręgowy – do wartości nieruchomości obciążonej, a ponosi odpowiedzialność jedynie z przedmiotu zabezpieczenia, a więc egzekucja może być skierowana wyłącznie do obciążonej hipoteką nieruchomości, co powinno znaleźć wyraz w wyroku (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1997 r. I CKU 78/96, Prok. i Pr. – wkł. 1997, nr 6, poz. 38).

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. częściowo uwzględnił apelację pozwanej zmieniając zaskarżony wyrok, zaś w pozostałym zakresie apelację tę, jako bezzasadną, oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. stosując zasadę stosunkowego rozdzielnia kosztów przy przyjęciu, że powód wygrał w 25%, a pozwana – w 75% i uwzględniając poniesione przez powoda koszty postępowania przed Sądem I instancji w kwocie 112 196,45 zł ( w tym 100 000 zł z tytułu opłaty od pozwu, 4 996,45 zł jako koszty biegłego i 7200 zł wynagrodzenie pełnomocnika) i poniesione przez pozwanego koszty tego postępowania w kwocie 13 846,56 zł ( w tym koszty biegłego i 7200 zł jako wynagrodzenie pełnomocnika), zaś w zakresie postępowania apelacyjnego: poniesione przez powoda koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 5 400 zł oraz poniesione przez pozwaną koszty opłaty od apelacji w kwocie 100 000 zł i koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 5 400 zł.