

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z tym, że w stosunku do „M.-P. K. i K.” spółki jawnej z siedzibą w Z. wyrok zaoczny

Dnia 30 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Matlak
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Zembrzuska

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miejskiego Rzecznika Konsumentów (...) W.

przeciwko (...) Bank (...) S.A., „M.-P. K. i K.” spółce jawnej z siedzibą w Z.

o ustalenie

1. Ustala nieistnienie prawa w postaci hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 12 400 000 (dwanaście milionów czterysta tysięcy) złotych ujawnionej na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych o numerach:

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 listopada 2013 r. powód – Miejski Rzecznik Konsumentów (...) W. działający na rzecz konsumentów wyszczególnionych w pozwie (k. 3-5 akt sprawy) wniósł o ustalenie nieistnienia prawa w postaci hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 12.400.000 złotych ujawnionej na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych o numerach:

- 1) (...),
- 2) (...),
- 3) (...),
- 4) (...),
- 5) (...),
- 6) (...),
- 7) (...),
- 8) (...),
- 9) (...),
- 10) (...),
- 11) (...),
- 12) (...),
- 13) (...),
- 14) (...),
- 15) (...),
- 16) (...),
- 17) (...),
- 18) (...),
- 19) (...),
- 20) (...),
- 21) (...),
- 22) (...),
- 23) (...),
- 24) (...),
- 25) (...),

- 26) (...),
- 27) (...),
- 28) (...),
- 29) (...),
- 30) (...),
- 31) (...),
- 32) (...),
- 33) (...),
- 34) (...),
- 35) (...),
- 36) (...),
- 37) (...),
- 38) (...),
- 39) (...),
- 40) (...),
- 41) (...),
- 42) (...),
- 43) (...);

ewentualnie – na wypadek nie uwzględnienia przez sąd powyższego żądania, powód wniósł o zobowiązanie banku (...) S.A. z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli o zrzeczeniu się i wyrażaniu zgody na wykreślenie hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 12.400.000 złotych ujawnionej na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych o numerach wskazanych powyżej.

W piśmie procesowym z dnia 5 czerwca 2014 r. (k. 1400 i nast.) powód cofnął powództwo wytoczone na rzecz konsumentów: B. G., N. K., L. G., małż. J. i W. B., P. K. i M. K. (1).

W piśmie procesowym z dnia 21 sierpnia 2015 r. (k. 1719 i nast.) powód zmodyfikował powództwo rozszerzając je o żądanie ewentualne ustalenia nieważności hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 12.400.000 PLN ujawnionej na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych o numerach wskazanych w piśmie – k. 1720.

W trakcie postępowania pismem z dnia 15 lutego 2016 r. powód cofnął także powództwo wytoczone na rzecz konsumentów: B. K., A. K., M. P. (1), M. P. (2), E. M., R. M., M. F., R. F. i M. P. (3) (pismo – k. 1818 i nast.).

Pozwany (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. w odpowiedzi na pozew i w dalszym toku procesu wnosił o oddalenie powództwa (odp. na pozew – k. 1293 i nast.). Pozwany nie zajął stanowiska w przedmiocie wyrażenia zgody na cofnięcie powództwa wobec konsumentów wskazanych przez powoda w pismach z 5 czerwca 2014 r. i 15 lutego 2016 r.

Z uwagi na fakt, iż jedno z żądań ewentualnych dotyczyło ustalenia nieważności hipoteki umownej łącznej zwykłej ustanowionej w umowie restrukturyzacyjnej zawartej w dniu 12 sierpnia 2008 r. pomiędzy pozwanym Bankiem, a Deweloperem – spółką (...) sp. j. z siedzibą w Z., sąd w trakcie postępowania, na podstawie art. 195 § 2 k.p.c., wezwał w/w spółkę do udziału w sprawie w charakterze pozwanego. W stosunku do spółki toczyło się postępowanie upadłościowe, które zostało zakończone postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 3 listopada 2015 r. wydanym w sprawie X GUp 18/15. Na dzień wydania wyroku w sprawie niniejszej, tj. na dzień 30 września 2016 r., spółka (...) sp. j. nie została prawomocnie wykreślona z rejestru przedsiębiorców (notatka urzędowa – k. 1879).

Wezwana w charakterze pozwanego M. K. (2) i K. sp. j. z siedzibą w Z. (Deweloper) nie zajęła stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka (...) sp. j. z siedzibą w Z. (Deweloper) realizowała inwestycję pod nazwą (...) w Z. przy ul. (...)/F (tzw. Kwartal C). Oprócz inwestycji j. w., Deweloper realizował także inne części inwestycji: w tzw. Kwartale A (budynek A i B) oraz tzw. Kwartale B (budynek C i D), przy czym zlokalizowane one były na innej nieruchomości. Umowy deweloperskie (zwane przez Dewelopera umowami przedwstępnymi) dotyczące inwestycji (...) w tzw. Kwartale C zawierane były przez Konsumentów w latach 2006-2008. Szczegółowe dane dotyczące daty zawarcia umów przedwstępnych oraz później umów ustanowienia odrębnej własności lokali zawarte są w pozwie (k. 8-16 akt sprawy), a przedmiotowe umowy stanowią załączniki do pozwu (tomy I-VII akt sprawy).

Inwestycja w zakresie tzw. Kwartalu C (budynek E i F), którego dotyczy pozew w niniejszej sprawie, finansowana była wyłącznie z wpłat konsumentów, bez zaangażowania finansowego Banku. Konsumenty na poczet ceny sprzedaży wpłacali środki finansowe zgodnie z ustalonym w umowach deweloperskich harmonogramem w ten sposób, iż na wiele miesięcy przed uzyskaniem przez nich prawa własności dokonali zapłaty na rzecz Dewelopera od 95% do 100% wartości nabywanych lokali (okoliczności nie kwestionowane przez pozwanego Bank). W momencie zawierania przez konsumentów umów deweloperskich (umów przedwstępnych) nieruchomość, na której realizowana była inwestycja przy ul. (...)/F (tzw. Kwartal C), objęta księgą wieczystą KW Nr (...), wolna była od jakichkolwiek obciążeń na rzecz Banku. Konsumenty zgodnie z zawartymi umowami mieli uzyskać prawo własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń.

Na podstawie umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom sprzedaż nr (...) z dnia 17 stycznia 2007 r. (umowa - k. 90 i nast.) Bank udzielił na rzecz Dewelopera kredyt inwestycyjny na częściowe finansowanie realizacji innej części inwestycji (...) – tzw. Kwartalu A (budynek A i B), przy czym zabezpieczeniem hipotecznym kredytu miała być nieruchomość związana z tą częścią inwestycji (objęta księgą wieczystą KW Nr (...)). Na przedmiotowej nieruchomości ustanowiono dwie hipoteki na rzecz Banku: hipotekę zwykłą w kwocie 18.664.000,00 złotych oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 4.106.080 złotych (§ 14 ust. 1 umowy – k. 91v).

W dniu 12 sierpnia 2008 roku Bank zawarł z Deweloperem Umowę (...) nr (...) (umowa – k. 96 i nast.), której przedmiotem było ustalenie warunków spłaty przez Dewelopera zadłużenia z tytułu kredytu inwestycyjnego. W § 6 ust. 2 umowy strony ustanowiły dodatkowe zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr (...) poprzez wpis hipoteki umownej zwykłej w kwocie 12.400.000 PLN. Hipoteka ta miała zostać ustanowiona na nieruchomości związanej z tzw. Kwartalem C (budynek E i F), a zatem z tą częścią inwestycji Dewelopera, która nie była w jakikolwiek sposób powiązana z kredytem inwestycyjnym, gdyż była finansowana przez konsumentów. Z zawarciem Umowy Restrukturyzacyjnej nie wiązało się żadne dodatkowe finansowanie na rzecz Dewelopera ze strony Banku, w postaci np. kolejnego kredytu. Umowa miała jedynie na celu zabezpieczenie interesu Banku w związku z zaległościami Dewelopera w spłacie kredytu inwestycyjnego.

W Umowie Restrukturyzacyjnej nie określono zasad podziału hipoteki określonej w § 6 ust. 2 tejże umowy. § 15 Umowy stanowił, iż w sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają postanowienia Umowy kredytu inwestorskiego nr (...). Zawarty w Umowie kredytu inwestorskiego zapis § 15 określał jedynie ogólne zasady podziału hipoteki zwykłej w kwocie 18.664.000 PLN ustanowionej w § 14 ust. 1 pkt 1) tejże umowy.

W § 7 ust. 1 Umowy Restrukturyzacyjnej z 12 sierpnia 2008 r. Bank zobowiązał się do wystawienia w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia w/w umowy oświadczeń o bezwarunkowym zwolnieniu spod obciążenia hipotecznego zarówno lokali w tzw. Kwartale B (budynek C i D), jak i w tzw. Kwartale C (budynek E i F), w odniesieniu do których do dnia 9 lipca 2008 roku Deweloper zawarł z klientami umowy przedwstępnej sprzedaży lokali. Do dnia wniesienia pozwu wyżej wymienione oświadczenia nie zostały konsumentom wydane. Bank skierował natomiast do konsumentów tzw. ofertę, stanowiącą propozycję wykreślenia hipoteki z jednoczesnym dokonaniem przez konsumentów stosownej spłaty na rzecz Banku w wysokości 1.181,96 złotych za każdy metr kwadratowy lokalu mieszkalnego (w § 7 ust. 2 Umowy Restrukturyzacyjnej cena za 1 metr kw. lokalu ustalona została na 1.834 PLN). Jednocześnie Bank zastrzegł, iż w przypadku braku skorzystania z „oferty” przez konsumentów Bank rozważy sprzedaż wierzytelności.

Do Umowy Restrukturyzacyjnej w dniu 30 marca 2009 r. zawarty został Aneks nr (...) (k. 98v), w którym strony ustanowiły celem dodatkowego zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego dwie kolejne hipoteki kaucyjne na innych nieruchomościach, niż nieruchomość przeznaczona na inwestycję w postaci tzw. Kwartalu C.

Deweloper z powodu niewypłacalności, skutkującej później ogłoszeniem upadłości, nie zakończył inwestycji. Wszelkie prace wykończeniowe związane z tzw. Kwartalem C (budynek E i F), konieczne do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków, zostały sfinansowane z dodatkowych środków przez konsumentów.

Sąd zważył, co następuje:

Powód sformułował w sprawie 3 roszczenia ewentualne: o ustalenie nieistnienia hipoteki łącznej w kwocie 12.400.000 PLN w księgach wieczystych założonych dla poszczególnych lokali wybudowanych w ramach tzw. Kwartalu C, o stwierdzenie nieważności umowy o ustanowienie w/w hipoteki oraz o zobowiązanie pozwanego (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wykreślenia hipotek obciążających poszczególne lokale należące do konsumentów. W pierwszej kolejności jednak powód domagał się ustalenia nieistnienia hipoteki umownej zwykłej w kwocie 12.400.000 PLN i to roszczenie w ocenie Sądu okazało się zasadne.

Zgodnie z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powództwo z art. 189 k.p.c. może dotyczyć wszystkich stosunków cywilnoprawnych, nie wyłączając stosunków prawnorzeczowych, w tym również praw o charakterze akcesoryjnym jakim jest hipoteka (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 roku, III CSK 181/11).

Interes prawny do wytoczenia powództwa z art. 189 k.p.c. nie istnieje, jeżeli powodowi przysługuje dalej idące powództwo – o świadczenie. W niniejszej sprawie interesu prawnego konsumentów nie wyłącza teoretyczna możliwość wytoczenia powództwa opartego na art. 10 ustawy o k.w. i h. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, albowiem powództwo to, jako niezwiązane z żadnym roszczeniem materialnoprawnym, nie może być uznawane za powództwo o świadczenie. Stanowisko takie znalazło potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2006 roku (II CK 395/05, LEX nr 129028), zgodnie z którym „nie można w sposób kategoryczny i stanowczy przyjmować braku interesu prawnego w ustaleniu w razie istnienia możliwości oparcia powództwa także na przepisie art. 10 u.k.w.h., jeśli – co trafnie podniósł Sąd drugiej instancji – powód wykazuje swój interes prawny w usunięciu stanu niepewności co do prawa poza treścią księgi wieczystej”. Miejski Rzecznik Konsumentów, składając niniejszy pozew na rzecz konsumentów, nie zmierza do dokonania korekty wpisów w księgach wieczystych, a jedynie dąży do stwierdzenia nieistnienia kwestionowanej hipoteki umownej łącznej zwykłej, to jest do przesądzenia, że konsumenci nie są dłużnikami rzeczowymi pozwanego Banku. W ocenie Sądu rację ma powód twierdząc, iż obecnie, dla ochrony sytuacji prawnej konsumentów, wystarczające jest potwierdzenie przez sąd, iż pozwany Bank nie jest wierzycielem konsumentów, w szczególności w kontekście deklaracji Banku wyrażonej w piśmie z dnia 15 listopada 2013 roku o braku zamiaru zbycia wierzytelności Banku wobec konsumentów. Wyrok przesądzający co do istnienia lub nieistnienia prawa w postaci hipoteki usunie niepewność stanu prawnego zachodzącego w stosunkach pomiędzy konsumentami a bankiem. Tym samym wystarczającym dla konsumentów jest wytoczenie powództwa o ustalenie nieistnienia prawa, bez konieczności

uzyskania skutku w postaci uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Nadto, powództwo z art. 10 u.k.w.i h. wytoczyć mogą jedynie podmioty uprawnione do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. uchwała SN z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05). Zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. podmiotami tymi są: właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić oraz wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, a w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ. W tej sytuacji wątpliwe wydaje się uprawnienie Miejskiego Rzecznika Konsumentów, działającego na podstawie art. 63³ k.p.c., do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w. i h. Powództwo z art. 189 k.p.c. stanowi zatem jedyną dostępną Miejskiemu Rzecznikowi Konsumentów drogą do usunięcia obecnego stanu niepewności co do sytuacji prawnej konsumentów względem pozwanego Banku. Ponadto, odsyłanie konsumentów do postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powodowałoby w niniejszym stanie faktycznym konieczność wytoczenia 43 oddzielnych tego typu postępowań. Stwierdzić więc należy, iż w niniejszej sprawie Miejski Rzecznik Konsumentów ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia prawa na podstawie art. 189 k.p.c.

Wbrew stanowisku pozwanego Banku, w ocenie sądu, osobom wskazanym w pozwie, na rzecz których działa Miejski Rzecznik Konsumentów, przysługuje status konsumentów. Stosownie do treści art. 22¹ k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Nie przekreśla statusu konsumenta fakt, iż dana osoba prowadzi działalność gospodarczą, jeśli czynność prawna (w tym wypadku nabycie lokalu na cele mieszkalne) nie jest związana z tą działalnością, a także fakt, iż stroną tej czynności prawnej nie był pozwany Bank.

Z czynnością prawną nabycia lokalu (ustanowienia odrębnej własności lokalu) wiązało się bowiem „nabycie” obciążenia hipotecznego, na którego powstanie osoby nabywające nie miały żadnego wpływu i którego powstanie w żaden sposób nie wynikało z zawartej z Deweloperem umowy. Nabywając lokale mieszkalne wraz z obciążeniem hipotecznym osoby te jednak automatycznie stawały się dłużnikami pozwanego Banku mimo, iż nie łączyła ich z Bankiem żadna umowa. Tym samym między tymi osobami, a Bankiem, powstał stosunek prawny, w związku z którym osoby te, czując się pokrzywdzone działaniami Banku, dochodzą ochrony swoich praw. Jest wiele sytuacji, w których grupa osób zostaje pokrzywdzona działaniami podmiotu, z którym osoby te nie dokonywały żadnej bezpośredniej czynności. Przykładowo, może to być każda umowa, w której następuje cesja wierzytelności. Nie można więc pojęcia „konsumenta” ograniczać wyłącznie do osób, które dochodzą roszczeń od przedsiębiorcy, z którym bezpośrednio podpisały umowę. Statusu konsumenta nie przekreśla także fakt wtórnego nabycia lokalu – wraz z tym nabyciem osoba taka „nabywa” także obciążenie hipoteczne i tym samym staje się stroną stosunku prawno – rzeczowego z wierzycielem hipotecznym.

Zgodnie z art. 76 § 1 i 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, obowiązującym w okresie, kiedy wyodrębniono pierwszy lokal na nieruchomości obciążonej (listopad 2008 r.), w razie podziału nieruchomości hipoteka łączna obciążająca dotychczasową nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Wpis taki powstaje z mocy prawa w razie odłączenia z księgi wieczystej nabytej części nieruchomości i założenia dla niej nowej księgi. Zgodnie jednak z treścią par. 4 w/w przepisu zasady tej nie stosuje się w przypadku kredytu udzielonego na budowę domów mieszkalnych. W orzeczeniu z dnia 13 stycznia 2005 r. wydanym w sprawie IV CK 425/04 Sąd Najwyższy wskazał, iż w powyższym przypadku hipoteka łączna ustawowa nie powstaje. Zgodnie z treścią art. 76 § 4 zd. 2 u.k.s.i h. hipoteka banku zabezpieczająca kredyt udzielony na budowę domu mieszkalnego ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy.

Z przepisu tego nie wynika natomiast, jak sugerował pozwany Bank, że podział nie dotyczy sytuacji, gdy kredyt zaciągnięto na budowę domu jednorodzinnego na innej nieruchomości. W ocenie Sądu sam fakt, iż obciążono hipoteką nieruchomość, na której budowano wielorodzinny dom mieszkalny, a kredyt został zaciągnięty na budowę domu mieszkalnego na innej nieruchomości, ale w ramach tej samej inwestycji, jest wystarczający do zastosowania zasad podziału hipoteki określonych w art. 76 par. 4 u.k.w.i.h. Wyżej prezentowane stanowisko pozwanego nie znajduje natomiast oparcia ani w literalnym brzmieniu art. 76 u.k.w.i h., ani w ukształtowanym orzecznictwie sądowym.

W niniejszej sprawie, lokale konsumentów zostały wyodrębnione w czasie, gdy nie obowiązywał jeszcze art. 76 ust. 4 u.k.w. i h. w aktualnym brzmieniu. Do 19 lutego 2011 roku art. 76 ust. 4 cyt. ustawy stanowił bowiem, że do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zbudowanej domem mieszkalnym, nie stosuje się przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w. i h.. W takim przypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Powyższe oznaczało, że w razie podziału nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali mieszkalnych w budynku posadowionym na nieruchomości obciążonej hipoteką, hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość nie będzie obciążać wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział (wyodrębnienie lokali), jako hipoteka łączna. Hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą winna ulec podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy, a jeśli brak było takiej umowy, lokale winny zostać wyodrębnione bezobciążeniowo. Pogląd ten potwierdził Sąd Najwyższy wyjaśniając, że: „Wnioskodawcy (...) podnieśli, że zabezpieczony przedmiotową hipoteką kredyt został udzielony na budowę domów mieszkalnych i skoro do takiej hipoteki przepisu art. 76 ust. 1 nie stosuje się z mocy wyraźnego unormowania zawartego w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., to w istocie nie mogła przez wydzielenie lokalu powstać hipoteka łączna ustawowa, a w konsekwencji brak było podstawy do jej przeniesienia do założonej dla lokalu wnioskodawców księgi wieczystej.” (por. postanowienie SN z dnia 13 stycznia 2005 roku, IV CK 425/04, LEX nr 453795, uchwała SN z dnia 13 kwietnia 2005 roku, IV CK 469/04, LEX nr 277376, postanowienie SN z dnia 21 lutego 2013 roku, IV CSK 385/12, LEX nr 1311809). W sprawie niniejszej bezspornym jest, iż kredyt inwestycyjny, którego początkowym zabezpieczeniem miały być hipoteka zwykła na kwotę 18.664.000 złotych oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 4.106.080 złotych, był udzielony na budowę domów mieszkalnych (§ 2 umowy kredytu inwestycyjnego). Ta sama wierzytelność wynikająca z kredytu inwestycyjnego miała zostać dodatkowo w 2008 roku zabezpieczona sporną hipoteką umowną zwykłą w kwocie 12.400.000 PLN, przy czym ani umowa kredytowa, ani też Umowa Restrukturyzacyjna, nie zawierają jakichkolwiek ustaleń regulujących podział hipoteki. Szczegółowe ustalenia w tej kwestii nie wynikają z § 15 umowy kredytu inwestycyjnego, ani z Umowy Restrukturyzacyjnej z 12 sierpnia 2008 r. W § 15 Umowy Restrukturyzacyjnej widnieje wprawdzie zapis, iż w sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się m. in. postanowienia Umowy kredytu inwestycyjnego, jednakże § 15 umowy kredytu inwestycyjnego reguluje wyłącznie sposób podziału hipoteki umownej zwykłej na kwotę 18.664.000 PLN (co wynika literalnie z jego brzmienia), która to hipoteka ustanowiona została na innej nieruchomości, niż nieruchomość przeznaczona pod inwestycję tzw. Kwartału C. Nie można więc tego przepisu stosować do podziału hipoteki zwykłej na kwotę 12.400.000 PLN, ustanowionej umową z dnia 12 sierpnia 2008 r.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje, iż sposób podziału hipoteki winien być na tyle szczegółowy, aby na podstawie samej umowy określającej sposób podziału, bez uzależniania sposobu podziału od zdarzeń przyszłych, można było takiego podziału dokonać; między innymi powinny być określone udziały poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, do czego deweloper posiada wystarczające dane, zanim przystąpi do budowy obiektu. Sposób podziału nie może też być uzależniony od późniejszych oświadczeń woli wierzyciela hipotecznego. Reasumując, ponieważ w sprawie niniejszej brak było umowy ustalającej podział hipoteki obciążającej nieruchomość przeznaczona pod K. C w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali oraz ze względu na treść art. 76 § 4 u.k.w. i h., brak było podstaw prawnych do wpisania hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych utworzonych dla wyodrębnionych lokali, prawo takie bowiem w istocie nie powstało.

Z tego względu Sąd orzekł, jak w pkt 1 wyroku.

W stosunku do spółki (...) sp. j. powództwo o ustalenie nieistnienia hipoteki należało oddalić. Spółka ta bowiem nie jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego dotyczącego ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w których wpisano hipotekę łączną na rzecz pozwanego Banku. W stosunku do Spółki uzasadnione mogło być jedynie roszczenie o stwierdzenie nieważności hipoteki, które, wobec uwzględnienia pierwszego z roszczeń ewentualnych, zostało pominięte. Ponieważ Spółka w trakcie postępowania nie zajęła stanowiska w sprawie, wyrok w stosunku do niej jest wyrokiem zaocznym.

Sąd oddalił także powództwo dotyczące konsumentów, co do których pozew został cofnięty. Cofnięcie bowiem nastąpiło bez zrzeczenia się roszczenia, a pozwani nie zajęli stanowiska w przedmiocie wyrażenia zgody na powyższe.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, iż powód wygrał proces w $\frac{3}{4}$ części (wobec oddalenia powództwa wobec części konsumentów).