

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 9. apríl 2010 í máli nr. E-8402/2008:

Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag

(Sjálfur ólöglærður)

gegn

VBS Fjárfestingabanka hf.

(Gunnar Svavar Friðriksson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 18. mars sl., er höfðað 25. september 2008.

Stefnandi er Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag, Lágabergi 1, Reykjavík.

Stefndi er VBS Fjárfestingarbanki hf., Borgartúni 26, Reykjavík

Dómkröfur

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til greiðslu skaðabóta að fjárhæð 58.796.000 krónur auk dráttarvaxta frá 18. september 2007 til greiðsludags.

Þá er og krafist málskostnaðar að mati dómsins auk virðisaukaskatts.

Stefndi krefst þess aðallega að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Til vara er þess krafist að dómkröfur verði lækkaðar verulega.

Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að mati dómsins og beri málskostnaðarfjárhæðin dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Jafnframt er þess krafist að umboðsmaður stefnanda, Kristinn Brynjólfsson, verði dæmdur persónulega til greiðslu kostnaðar vegna tilefnislausrar málssóknar.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 13. maí 2009 var máli þessu vísað frá dómi. Með dómi Hæstaréttar Íslands 11. júní 2009 var vísað frá dómi hluta af stefnukröfum stefnanda en lagt fyrir héraðsdómara að taka skaðabótakröfu

stefnanda til efnismeðferðar.

Málavextir

Stefnandi lýsir málavöxtum svo að mál þetta sé til komið vegna vaxtalausra skammtímaskuldabréfa, útgefnum af VBS Fjárfestingarbanka og samþykktum til greiðslu af fyrri eiganda viðkomandi fasteigna að Rafstöðvarvegi 1a vegna fjármögnunar endurbóta á þeim. Bréfin hafi samtals verið að fjárhæð 252.000.000 króna að nafnvirði með krossveði í 7 eignarhlutum á 1., 2. og 3. veðrétti. Skipting milli veðréttta hafi verið þannig að á 1. veðrétti hvíldu 32 handhafaskuldabréf, hvert að fjárhæð 5.000.000 króna, útgefin þann 1. mars 2006, á 2. veðrétti hvíldu 10 handhafaskuldabréf, hvert að fjárhæð 5.000.000 króna, útgefin þann 5. október 2005 og á 3. veðrétti hvíldu 14 handhafaskuldabréf, hvert að fjárhæð 3.000.000 króna, útgefin þann 30. júní 2006. Bréfin hafi öll verið vaxtalaus og með sama gjalddaga, þann 1. september 2006.

Þann 18. apríl 2007 hafi eignarhlutar með fastanúmerin 225-8524, 225-8526, 225-8527 og 225-8528 verið seldir nauðungarsölu og hafi boði stefnda/uppboðsbeiðanda verið tekið. Söluverð eignarhluta 225-8524 hafi verið 44.800.000 krónur, eignarhluta 225-8526 44.800.000 krónur, eignarhluta 225-8527 44.800.000 krónur og eignarhluta 225-8528 90.000.000 króna eða samtals 224.400.000 krónur.

Samkvæmt úthlutunarfrumvarpi sýslumannsins í Reykjavík, dags 14. ágúst 2007, greiddust 191.989.893 krónur vegna bréfa á 1. veðrétti og 29.869.109 krónur upp í kröfu vegna bréfa á 2. veðrétti eða samtals 221.859.002 krónur.

Málið sem þessi krafa lúti að sé til komið vegna framhaldssölu eignarhluta með fastanúmerin 204-3313 og 225-8525, sem fram hafi farið 18. september 2007, og hafi verið hluti af veðandlagi framangreindra skuldabréfa. Við byrjun uppboðs, sem fram hafi farið þann 22. ágúst 2007, hafi legið til grundvallar rangar kröfur þar sem ekki hafi verið tekið tillit til framangreinds úthlutunarfrumvarps sýslumannsins í Reykjavík vegna sölu eignarhluta með fastanúmerin 225-8524, 225-8526, 225-8527 og 225-8528 þann 18. apríl 2007, en samkvæmt því hafi 221.859.002 krónur greiðst upp í kröfuna.

Með rangri kröfugerð og synjun lögmanns varnaraðila um að upplýsa gerðarþola/sóknaraðila um eftirstöðvar kröfunnar hafi verið komið í veg fyrir möguleika hans á að koma í veg fyrir framhaldssölu með uppgjöri eftirstöðva.

Til stuðnings framangreindu sé nauðsynlegt að bera saman kröfulýsingar stefnda (uppboðsbeiðanda/uppboðskaupa) í söluandvirðið, sem lagðar hafi verið fram við framhaldssölu, annars vegar þann 18. apríl 2007 og hins vegar 18. september 2007.

Kröfulýsingar stefnda (uppboðsbeiðanda/uppboðskaupa), lagðar fram þann 18. apríl 2007, daginn sem sala á eignarhlutum með fastanúmerin 225-8524, 225-8526, 225-8527 og 225-8528 fór fram, hafi verið eftirfarandi:

	1. veðréttur	2. veðréttur	3. veðréttur
Höfuðstóll, gjaldfelldur	160.000.000	50.000.000	42.000.000
Dráttarvextir til 18.04.2007	24.422.219	7.631.943	6.410.832
Málskostnaður	6.029.318	2.225.610	1.948.977
Gagnaöflunargjald	2.025	2.025	2.025
Birting greiðsluáskorunar	3.000	3.000	3.000
Uppboðsbeiðni	5.890	5.890	5.890
Kostnaður vegna uppboðs	38.500	44.625	38.500
Kröfúlýsing	6.125	6.125	6.125
Vextir af kostnaði	2.193	2.214	2.214
Virðisaukaskattur	1.480.623	550.215	480.939
Samtals kr.	191.989.893	60.471.647	50.898.502

Við seinni nauðungarsöluna, þann 18. september, á eignarhlutum með fastanúmerin 204-3313 og 225-8525, sem krafa þessi lúti að, hafi kröfúlýsing stefnda (uppboðsbeiðanda/uppboðskaupa) hins vegar verið eftirfarandi:

	1. veðréttur	2. veðréttur	3. Veðréttur
Höfuðstóll, gjaldfelldur	160.000.000	50.000.000	42.000.000
Dráttarvextir til 18.09.2007	41.551.652	12.984.891	10.907.309
Málskostnaður	6.543.201	2.386.199	2.083.871
Gagnaöflunargjald	2.025	2.025	2.025
Birting greiðsluáskorunar	3.000	3.000	3.000
Uppboðsbeiðni	5.890	5.890	5.890
Kostnaður vegna uppboðs	44.625	44.625	44.625
Kröfúlýsing	6.125	6.125	6.125
Vextir af kostnaði	6.893	8.003	7.365

Virðisaukaskattur	1.608.025	589.560	515.489
Samtals kr.	209.768.435	66.030.318	55.575.699

Af þessu sjáist að ekki sé tekið tillit til ráðstöfunar söluandvirðis eignanna frá 18. apríl 2007, en stefndi hafi sjálfur eignast þær með kaupum á uppboðinu og tekið við þeim samkvæmt formlegri yfirlýsingu sýslumannsins í Reykjavík, dags. 20. júní 2007, þar sem fram komi að greiðsla hafi verið innt af hendi og stefnda (uppboðskaupa) veitt yfirráð yfir eigninni.

Því sé haldið fram af stefnanda að stefndi hafi með ásetningi komið í veg fyrir að stefnandi gæti greitt upp skuldina og knúið þannig fram uppboð þar sem um verðmætan hluta eignarinnar í heild hafi verið að ræða. Eftirfarandi sé frekari rökstuðningur fyrir þeirri fullyrðingu:

1) Við byrjun uppboðs framangreindra eignarhluta, hinn 22. ágúst 2007, hafi verið ljóst að stefnda hafði verið úthlutað 191.989.893 krónur vegna bréfa á 1. veðrétti og 29.869.109 krónur upp í kröfu vegna bréfa á 2. veðrétti eða samtals 221.859.002 krónur. Hins vegar hafi stefnanda (gerðarþola) ekki verið kynnt raunveruleg krafa stefnda (uppboðsbeiðanda) þar sem eingöngu hafi verið byggt á nauðungarsölubeiðnum frá 15. febrúar 2007. Engin ný gögn hafi leigð frammi og ekki hafi verið tekið tillit til mótmæla gerðarþola/stefnanda þar að lútandi. Óvissan hafi því verið algjör. Kröfu stefnanda (gerðarþola) um að framhaldssölu yrði frestað þar til fyrir lægi hver skuldin raunverulega væri hafi jafnframt verið hafnað en stefnandi hafi margítrekað óskað eftir útreikningum gerðarbeiðanda til uppgjors skuldarinnar en án árangurs, eins og sjá megi af framlögðum tölvupóstsamskiptum og afriti af skeyti, mótteknu af umboðsmanni varnaraðila þann 13. ágúst 2007.

2) Þar sem ekki hafi verið vitað um hvaða kröfufjárhæð væri raunverulega að ræða hafi verið útilokað að grípa til úrræða skuldara til greiðslu á geymslufé samkvæmt heimild í lögum nr. 9/1978 til að firra sig vanefndaúrræðum kröfuhafa. Það hafi ekki verið fyrr en við sjálfa framhaldssöluna, hinn 18. september 2007, þegar nýjar kröfulýsingar voru lagðar fram, að fjárhæðin sem í raun hefði þurft að greiða til að hægt væri að koma í veg fyrir uppboð hafi komið í ljós. Kröfulýsingarnar hafi ekki tekið mið af því sem áður hafði verið ráðstafað. Þær hafi samtals verið að fjárhæð 331.374.452 krónur og eignirnar hafi verið seldar varnaraðila á 67.000.000 króna sem hafi verið 22.600.000 krónum undir meðalsöluverði hinna eignarhlutanna.

3) Í þessu sambandi þurfi sérstaklega að hafa í huga að stefndi hafði sjálfur eignast aðra hluta bygginganna sem voru veðsettir til tryggingar skuldinni. Hann hafi staðið skil á kaupverði til sýslumanns án athugasemda eftir 8 vikna samþykkisfrest og fengið hjá honum yfirlýsingu um umráð yfir eignunum. Þar að auki hafi hann látið skipta um læsingar og tekið þannig við þeim formlega.

4) Framhaldssalan, hinn 18. september 2007, hafi farið fram þótt ekki væri ljóst hver réttmæt kröfufjárhæð væri. Tilgreining á kröfu sem ekki hafi verið rétt hafi unnið gegn hagsmunum stefnanda (gerðarþola) og hafi útilokað möguleika hans til að greiða skuldina og koma í veg fyrir nauðungarsölu og það tjón sem af

henni hlaust. Sýslumaður hafi vísað mótmælum gerðarþola á bug og engin bókun hafi verið gerð við framhaldssöluna að þessu leyti.

Samkvæmt því sem hér hafi verið rakið hafi verið alvarlegir meinbugir á framhaldssölnunni hinn 18. september 2007 og hafi sýslumaðurinn í Reykjavík ekki farið eftir skýlausum ákvæðum 3. tl. 2.mgr. 31.gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Í 80. gr. sömu laga sé kveðið á um rétt þess sem á lögvarinna hagsmuna að gæta, að leita úrskurðar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnunnar innan 4 vikna frá lokum uppboðs og hafi það verið gert af hálfu stefnanda/gerðarþola í málinu Z-3/2007. Málinu hafi verið vísað frá dómi með úrskurði sem kveðinn var upp í Héraðsdómi Reykjavíkur 27. febrúar 2008. Niðurstaða héraðsdóms um frávísun vegna vanreifunar hafi verið staðfest í Hæstarétti miðvikudaginn 16. apríl 2008. Málið hafi verið höfðað að nýju með ítarlegum rökstuðningi og hafi það verið þingfest 26. apríl síðastliðinn. Því hafi hins vegar verið vísað frá að nýju með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 3. júlí síðastliðinn á þeirri forsendu að frestur til að bera það undir héraðsdóm samkvæmt nauðungarsölulögum nr. 90/1991 hafi verið liðinn. Úrskurður Héraðsdóms, hafi enn á ný verið kærður til Hæstaréttar sem staðfest hafi úrskurðinn þriðjudaginn 2. september 2008.

Málsástæður stefnanda og lagarök

Stefnandi telur að ekki séu frekari lagaforsendur til ógildingar nauðungarsölnunni og muni hún því standa. Það liggi hins vegar fyrir að samkvæmt 3. málsgrein 80. gr. laga nr. 90/1991 sé heimild til að hafa uppi kröfu um skaðabætur eða aðra peningagreiðslu á öðrum vettvangi, en þar segi orðrétt:

Ákvæði 1. og 2. mgr. breyta því ekki að annars má hafa uppi kröfu um skaðabætur eða aðra peningagreiðslu sem byggist á því að ekki hafi verið skilyrði fyrir nauðungarsölu eða ranglega hafi verið staðið að henni.

Í athugasemdum við framangreinda málsgrein laga um nauðungarsölu, sem hér sé vísað í, segi jafnframt orðrétt:

Hins vegar kemur fram í 3. mgr. 80. gr. að þótt frestur til að leita dómsúrlausnar skv. XIV. kafla yrði liðinn, þá útiloki það ekki að hafa megi uppi bótakröfu eða greiðslukröfu af öðrum toga, sem væri leidd af annmörkum nauðungarsölu á öðrum vettvangi. Þessi regla felur í sér að ógildingar verði ekki leitað á nauðungarsölu eða einstökum atriðum hennar með öðrum hætti en í máli eftir XIV kafla frumvarpsins og að þau málalok verði þar með ekki fengin með annars konar málsókn. Á hinn bóginn útiloki þetta engan veginn að sá sem teldi hagsmunum sínum raskað með ólögumætum hætti af nauðungarsölu, leitist við að rétta hlut sinn með því að sækja peningakröfu í máli eftir almennum reglum. Þessi regla hefði til dæmis í för með sér að gerðarþoli, sem teldi gerðarbeiðanda hafa knúið fram nauðungarsölu til að fá fullnægt ólögumætri kröfu, gæti látið hjá líða að krefjast ógildingar á nauðungarsölnunni með máli skv. XIV. kafla frumvarpsins, en höfðað þess í stað almennt einkamál á hendur gerðarbeiðandanum til heimtu skaðabóta vegna tjóns síns af nauðungarsölnunni. Er enginn frestur settur í 80 gr. til að höfða slíkt mál.

Af þessu megi ráða að framangreindu lagaákvæði sé ætlað að koma í veg fyrir óréttláta málsniðurstöðu og tryggja gerðarþola að minnsta kosti rétt til bóta ef ekki reynist unnt að fá efnislega umfjöllun um ógildingu nauðungarsölu vegna þess að frestur til þess hafi runnið út, eins og gerst hafi í þessu máli.

Það sé alveg ljóst að stefnandi hafi orðið fyrir verulegu tjóni vegna ólögmætrar nauðungarsölu eignarhlutanna. Fyrir liggja verð- og leigumat, unnið af Stefáni Páli Jónssyni, löggiltum fasteigna- fyrirtækja- og skipasala, hinn 8. mars 2007. Þar komi jafnframt fram lýsing á frágangi eignanna sem séu forsendur matsins, en eignarhluti 225-8525 hafi nánast verið fullbúinn samkvæmt lýsingunni. Verðmat hvors eignarhluta fyrir sig hafi verið 64.298.000 krónur eða samtals 128.596.000 krónur. Raunhæfar leigutekjur samkvæmt verðmatinu hafi verið metnar 2.250 krónur pr. fermeter eða samtals 1.031.400 krónur á mánuði fyrir báða eignarhluta. Áætlaður kostnaður við að fullklára eignarhlutana, ásamt hlutfallslegum kostnaði við frágang lóðar í samræmi við lýsingu í verðmati, hafi verið 1.400.000 krónur fyrir eignarhluta 225-8525 en 3.400.000 krónur fyrir eignarhluta 204-3313.

Aðalkrafan um skaðabætur taki mið af því að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem nemi að lágmarki mismun á nauðungarsöluverði og matsverði eignanna að frádregnum kostnaði við að ljúka frágangi, samkvæmt kostnaðaráætlun, í samræmi við forsendur verðmatsins. Þá sé ekki litið til taps vegna glataðs arðs í formi leigutekna. Útreikningur á fjárhæð aðalkröfu sé því eftirfarandi:

Samanlagt matsverð eignarhlutanna	128.596.000
Kostnaður við lokafrágang	-4.800.000
Samanlagt nauðungarsöluverð eignarhlutanna	-67.000.000
Aðalkrafa samtals kr.	56.796.000

Þá sé jafnframt ljóst að annað réttarræði stefnanda/tjónþola lúti að ákvæðum 57. gr. nauðungarsölulaga þar sem kveðið sé á um að heimilt sé að krefjast þess að eftirstöðvar kröfu verði færðar niður um þá fjárhæð sem nemi mismun á söluverði og þess sem þyki sýnt að hafi verið markaðsverð eignar við samþykki boðs en þar segi m.a. orðrétt:

Nú hefur einhver sá sem hefur notið réttinda yfir eigninni gerst kaupandi að henni við nauðungarsölu án þess að réttindum hans hafi verið fullnægt með öllu af söluverðinu og hann krefur síðan gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem stendur eftir af skuldbindingunni. Getur þá sá sem kröfunni er beint að krafist þess að hún verði færð niður um fjárhæð sem nemur mismun á því verði sem eignin var seld fyrir og því sem þyki sýnt að hafi verið markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs miðað við þau greiðslukjör sem eignin var seld gegn.

Það liggja fyrir að umræddir eignarhlutar hafi verið seldir á verði sem var langt undir markaðsverði við samþykki boðs. Í því sambandi nægi að líta til þess verðs sem stefndi hafi greitt fyrir sambærilega og jafnstóra eignarhluta í sömu byggingu við nauðungarsölu þeirra, hinn 18. apríl 2007, en söluverð eignarhluta 225-8524 hafi verið 44.800.000 krónur, eignarhluta 225-8526 44.800.000 krónur og eignarhluta 225-8527 44.800.000 krónur. Eins og fram hafi komið hafi þeir eignarhlutar, sem mál þetta snúist um, nánast verið fullbúnir en eignarhlutarnir sem stefndi hafi keypt á 44.800.000 krónur þann 18. apríl hafi sumir verið mun skemmra komnir. Kaupverð stefnda á eignarhlutum 204-3313 og 225-8525, hinn 18. september 2007, hafi hins vegar verið 31.000.000 króna fyrir eignarhluta 204-3314 og 36.000.000 króna fyrir eignarhluta 225-8524 eða samtals 67.000.000 króna, Fjárhæð varakröfu sé því reiknuð út á eftirfarandi hátt:

Nauðungarsöluverð 18.04.07, kr. 48.000.000 x 2	89.600.000
Samanlagt nauðungarsöluver 18.09.07, kr.	67.000.000
Varakrafa samtals kr.	22.600.000

Kröfunni til stuðnings sé vísað í lög um meðferð einkamála nr. 91/1991 og lög um nauðungarsölu nr. 90/1991, einkum 53. og 80. gr. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt ofan á málskostnað styðst við lög nr. 50/1988 en sóknaraðili sé ekki virðisaukaskattsskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi varnaraðila.

Málsástæður stefnda og lagarök



Stefndi kveður hrygglegjuna í málatilbúnaði stefnanda vera þá að honum hafi verið meinað að gera upp skuldir sínar við stefnda og hafi væntanlega orðið fyrir tjóni af þeim sökum. Erfitt sé hins vegar að fóta sig á málatilbúnaði í stefnu og samhengi kröfugerðar, málsatvika og málsástæðna. Í því sambandi sé rétt að hafa í huga að stefnandi hafi ekki greitt neitt inn á kröfur þær sem mál þetta snúist um né aðrar tengdar kröfur, þótt tvö og hálf ár hafi liðið frá gjalddaga til höfðunar máls þessa. Heildarskuldir stefnanda vegna fjármögnunar þeirra fasteigna sem hér um ræði, auk annarra matshluta, nemi sjálfsagt í dag um fjögur hundruð milljónum

króna, ef horft sé fram hjá „innborgunum“ í formi þeirra uppboða sem farið hafa fram. Stefnanda hafi ævinlega staðið til boða að gera upp skuldir sínar in natura við stefnda, þ.e. með peningagreiðslu, og standi það boð enn, þrátt fyrir nauðungarsölu eignanna. Stefndi hafi m.a. ítrekað boðið fram talsverða afslætti ef vera mætti að þeir leystu málið og minnkuðu fyrirsjáanlegt tjón hans, en alltaf hafi legið fyrir að veðandlögin hafi verið verulega yfirveðsett miðað við raunverulegt verðmæti eignanna.

Stefndi telur að málsástæður stefnanda í máli þessu séu fyrirsláttur og sé lýst fullri ábyrgð á hendur honum af þessu tilefni. Að virtum úrræðum skuldara til greiðslu, ef um viðtökudrátt er að ræða, sem þó er mótmælt, sé auðvitað heimild í lögum nr. 9/1978 um geymslufé til þess að skuldari geti firrt sig vanefndaúrræðum kröfuhafa. Með þetta í huga, sem og þá staðreynd að skuldari hafi hvorki greitt inn á skuldina né sannað eða gert greiðslugetu sína sennilega, hljóti málssókn þessi að teljast fullkomlega tilefnislaus. Stefnanda hefði ekki átt að vera skotaskuld úr að greiða, hefði hann haft til þess fjármuni, miðað við fyrirliggjandi frumvarp til úthlutunargerðar sem hafi legið fyrir vegna fyrri nauðungarsölumæðferða. Þá fjárhæð sem þar hafi verið talin koma í hlut stefnda hefði hann getað dregið frá fyrirliggjandi kröfulýsingum í eignarhluti þá sem mál þetta snýst um og greitt mismuninn með fyrirvara ef hann hefði svo kosið.

Á þeim tíma sem framhaldssala hafi farið fram á eignarhlutum þeim sem hér um ræði hafi ekki verið búið að gefa út endanlega úthlutunargerð, m.a. vegna mótmæla stefnanda sjálfs og hafi því endanleg upphæð ekki legið fyrir þegar uppboðið fór fram. Því hafi, óhjákvæmilega, öll upphæðin verið dráttarvaxtareiknuð áfram þar til fyrri málunum lauk. Þegar þau loks hafi legið fyrir hafi verið skilað inn leiðréttri kröfulýsingu til lækkunar í máli þessu þar sem fyrri uppboðssölur hafi verið teknar sem innborganir inn á kröfurnar og dráttarvextir við það miðaðir. Skjöl þessu til staðfestingar séu lögð fram í máli þessu, breytingar á kröfulýsingum og endanlegar útgáfur frumvarpa til úthlutunargerða því til samræmis

Stefndi byggir sýknukröfu sína einnig á 16. gr. eml. um aðildarskort en augljóst ætti að vera að meint handvömm og lögbrot við sjálfa nauðungarsöluna hljóti að vera á ábyrgð uppboðshaldara en ekki stefnda, hafi þeim verið til að dreifa.

Bótakröfu stefnanda er mótmælt sem órökstuddri bæði að því er varðar bótagrundvöll og bótafjárhæð. Fráleitt sé að byggja bótaskyldu á meintum viðtökudrátti á greiðslu, sbr. það sem áður segi. Ekki verði heldur séð hvernig bótaskyldan verði reist á meintum ágöllum á sjálfri nauðungarsölnni. Þar séu kæruleiðir tæmdar, engir ágallar fyrir hendi og aldeilis engir sem bakað gætu stefnda bótaskyldu.

Fullyrðingum stefnanda um einhvern meintan hagnað við nauðungarsöluna sem leiða eigi til niðurfærslu á eftirstöðvum skuldar sé einnig sérstaklega mótmælt. Sú krafa sé raunar athyglisverð fyrir þær sakir að a.m.k. tveir aðilar á snærum stefnanda hafi verið á uppboðsstað og hafi boðið í eignirnar á móti stefnda. Hinum svokölluðu mötum sem lögð hafi verið fram sé mótmælt sem röngum og að engu hafandi sem og öllum fullyrðingum um að lesa megi eitthvað sannvirði eða

markaðsvirði eignanna út úr nauðungarsöluverði annarra svipaðra eigna. Þar sé allt ósannað í þeim efnunum. Benda megi þó á að ýmis önnur sjónarmið geti ráðið boðum en „absalút“ verðmæti eignar þegar eini veðhafi eignanna bjóði í einstakar eignir í seríu af eignum og lendi m.a. í því að þurfa að bjóða á móti óabyrgum aðilum sem kunna að skrúfa verðið upp af allt öðrum orsökum en köldu mati á hugsanlegu endursöluverðmæti eignanna. Rétt sé að taka fram að við fyrri sölur annarra braggaeininga hafi nafngreindir lögmenn á vegum stefnanda sjálfs boðið í eignirnar á móti stefnda og hafi þeir ávallt átt hæsta boð. Illu heilli hafi þeir þó ekki staðið við boð sín þegar á reyndi þannig að stefndi þurfti að leysa til sín eignirnar. Um hafi verið að ræða lögmennina Grétar Haraldsson og Ólaf Thóroddsen. Til að skýra málið frekar skuli látið nægja að geta þess að um sé að ræða sjö sambyggðar braggaeiningar í Ártúnsholti sem boðnar hafi verið upp sitt á hvað, þ.e. ekki í röð, hvorki í tíma né rúmi. Stefndi, sem eini veðhafi allra eignanna, hafi t.a.m. óttast nokkuð að einhver þriðji aðili kynni að „skjóta sér inn“ í einhvern braggann með yfirboði, sem hefði getað rýrt verulega verðmæti eignarinnar í heild.

Stefndi telji framlagðar matsgerðir svo fráleitir að efnistöfum, uppbyggingu og niðurstöðu að þær séu að engu hafandi. Stefndi hafi auk þess lengi freistað þess að endurselja eignir þessar á mun lægra verði, en án árangurs, og það áður en fasteignamarkaðinn kól.

Krafa um persónulega ábyrgð á málskostnaði sé á því byggð að félög í umráðum forsvarsmannsins hafi, á haustdögum 2004, fengið lánaðar hundruðir milljóna af stefnda. Ekki ein króna hafi verið endurgreidd þrátt fyrir að mörg ár séu nú frá gjalddaga krafanna. Stefndi hafi þess í stað mátt sæta því að forsvarsmadurinn hafi í nafni hinna ýmsu félaga reynt að tefja lögmætar efndir með ótal dóms- og ágreiningsmálum, en þau séu líklega nú orðin um 20 talsins ef allt yrði talið. Tilefni allra þessara ágreiningsmála hafi, að því er séð verður, verið það eitt að tefja efndir og baka stefnda enn frekara tjón en þegar sé orðið. Nægi að vísa til niðurstöðu allra viðkomandi mála sem öll hafi gengið stefnda í vil, fyrir stjórnvöldum, héraðsdómi og Hæstarétti. Mál sé að linni.

Að öðru leyti sé mótmælt öllu sem fram komi í málatilbúnaði stefnanda sem stangist á við það sem sé að finna í greinargerð þessari og öðrum gögnum málsins.

Í lokin sé rétt að áréttta eftirfarandi:

Stefnanda hafi aldrei verið varnað að greiða skuldir sínar gagnvart stefnda, hvorki þær sem hér um ræði né aðrar.

Það hafi ekki verið á færi stefnda að gefa upp nákvæma tölu á eftirstöðvum skulda fyrir en frumvarp til úthlutunar vegna annarra eignarhluta lá endanlega fyrir.

Stefnanda hafi verið í lófa lagið að reikna sjálfur út skuldina, hafi það verið vandamálið, og greiða hana, geymslugreiða, greiða með fyrirvara eða ganga með öðrum hætti frá því sem út af hefði staðið, ef eitthvað hefði orkað tvímælis. Auðvelt hefði verið að reikna sjálfa kröfuna (kúlubréf) og kaupverð annarra eignarhluta hafi legið fyrir. Þá hefði hann einnig getað snúið sér til sýslumanns og fengið upplýsingar um fyrirliggjandi kröfulýsingar og annað sem skipti máli og greitt svo með fyrirvara.

Það sé eðli krossveða að erfitt geti reynst að fá endanlega og nákvæma tölu yfir það hvernig hver seldur eignarhluti komi út fyrr en að endanlega samþykktu framvarpi. Hafi það ekki bara með kröfuhafa eða kaupanda eignar að gera, heldur einnig aðra réttihafa og afstöðu sýslumanns og nauðungarsöluþola til allra krafna. Það væri ný réttarframkvæmd ef ekki væri hægt að láta reyna á nauðungarsölu krossveða nema nauðungarsölu á öðrum veðandlögum væri lokið og þær endanlega frágengnar og svo koll af kolli. Vakin sé athygli á að í þessu máli séu átta sjálfstæðir eignarhlutar undir þeim veðböndum sem hér um ræði.

Stefndi vísar til meginreglna skaðabóta- og kröfuréttar og nauðungarsölulaga nr. 90/1991, einkum XIII. kafla laganna. Þá er vísað til einkamálalaga nr. 91/1991, einkum IV. kafla og XIII. kafla, en um málskostnað til 1. mgr. 130. gr. laganna, sem og 131. gr. sömu laga.

Niðurstaða

Í 1. mgr. 80. gr. laga nr. 90/1991 segir að þegar uppboði hefur verið lokið geti hver sá sem hefur lögvarinna hagsmuna að gæta leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnnar, en krafa þess efnis skuli þá berast héraðsdómara innan fjögurra vikna frá tilteknu tímamarki. Þessi frestur er löngu liðinn, að því er varðar nauðungarsölna 18. september 2007, og byggir stefnandi ekki á þessu ákvæði laganna.

Í 3. mgr. 80. gr. segir að ákvæði 1. mgr. breyti því ekki að annars megi hafa uppi kröfu um skaðabætur eða aðra peningagreiðslu sem byggist á því að ekki hafi verið skilyrði fyrir nauðungarsölu eða að ranglega hafi verið að henni staðið.

Í athugasemdum með þessu ákvæði segir að sú regla er fram komi í ákvæðinu feli í sér að ógildingar verði ekki leitað á nauðungarsölu eða einstökum atriðum hennar með öðrum hætti en í máli eftir XIV. kafla frumvarpsins og að þau málalok verði ekki fengin með annars konar málssókn. Á hinn bóginn útiloki þetta engan veginn að sá, sem teldi hagsmunum sínum raskað með ólögmætum hætti af nauðungarsölu, leitist við að rétta hlut sinn með því að sækja peningakröfu í máli eftir almennum reglum. Þessi regla hefði til dæmis í för með sér að gerðarþoli, sem teldi gerðarbeiðanda hafa knúið fram nauðungarsölu til að fá fullnægt ólögmætri kröfu, gæti látið hjá líða að krefjast ógildingar á nauðungarsölnni með máli samkvæmt XIV. kafla frumvarpsins en höfðað í þess stað almennt einkamál á hendur gerðarbeiðandanum til heimtu skaðabóta vegna tjóns síns af nauðungarsölnni.

Enda þótt fram komi í málsástæðum stefnanda að ekki séu frekari lagaforsendur til ógildingar nauðungarsölnni og hún muni því standa er því haldið fram í stefnu að hann hafi orðið fyrir verulegu tjóni vegna ólögmætrar nauðungarsölu eignarhlutanna. Jafnframt er því haldið fram að alvarlegir meinbugir hafi verið á framhaldssölu sem fram fór 18. september 2007.

Sýslumaður sér um undirbúning og framkvæmd nauðungarsölu. Stefnandi beinir ekki kröfum sínum að sýslumanni í þessu máli. Eins og áður er rakið verður mál um gildi nauðungarsölu höfðað samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laga nr. 90/1991 en

ekki samkvæmt 3. mgr. 80. gr. laganna. Verður því ekki fjallað sérstaklega um þessar fullyrðingar stefnanda í stefnu.

Það sem eftir stendur í máli þessu eftir dóm Hæstaréttar Íslands frá 11. júní 2009 í máli nr. 298/2009, og það sem málflutningur stefnanda byggist nú á, er krafa hans um skaðabætur úr hendi stefnda að fjárhæð 58.796.000 krónur. Um þessa kröfu sína vísar stefnandi til 3. mgr. 80. gr. laga nr. 90/1991. Byggist málatilbúnaður stefnanda á því að hann telur stefnda hafa valdið sér tjóni með ólögmætum hætti með því að hafa lýst of hárrí kröfu við framhaldssölu eignahluta með fastanúmerin 204-3313 og 225-8525 sem fram fór 18. september 2007 og ekki verið fús til þess að gefa upp rétta kröfufjárhæð. Þannig hafi sér verið gert ómögulegt að afstýra nauðungarsölnunni með greiðslu kröfunnar. Stefndi hafi með ásetningi komið í veg fyrir að stefnandi gæti greitt upp skuldina og knúið þannig fram uppboð þar sem um verðmætan hluta eignarinnar hafi verið að ræða. Lýsir hann þeirri skoðun sinni að eignarhlutarnir hafi verið seldir á verði sem hafi verið langt undir markaðsverði við samþykki boðs. Fjárhæð skaðabótakröfu sinnar byggir hann á því sem hann telur vera mismun á söluverði eignarhlutanna þegar stefndi keypti þá við nauðungarsölnuna og matsverði hennar.

Fram er komið að upphaf máls þessa er að rekja til þess að stefndi veitti lán til endurbóta á fasteignum að Rafstöðvarvegi 1, Reykjavík. Vegna þessarar lánveitingar voru gefin út 56 skammtímaskuldabréf, samtals að fjárhæð 252.000.000 króna með krossveði í sjö eignarhlutum að Rafstöðvarvegi 1 á 1., 2. og 3. veðrétti. Í greinargerð stefnda kemur fram að stefnandi hafi aldrei greitt neitt inn á kröfur þær sem mál þetta snúist um eða aðrar tengdar kröfur. Telur stefndi heildarskuldir stefnanda vegna fjármögnunar þeirra fasteigna sem um ræði hafa numið um 400.000.000 króna, er mál þetta var höfðað, ef horft væri fram hjá innborgunum í formi þeirra uppboða sem fram hafa farið.

Hefur ekki verið sýnt fram á annað en að kröfur stefnda á hendur stefnanda samkvæmt umræddum veðskuldabréfum hafi verið lögmætar.

Stefndi bendir á að á þeim tíma sem framhaldssala hafi farið fram á eignarhlutum þeim sem hér um ræði hafi ekki verið búið að gefa út endanlega úthlutunargerð, m.a. vegna mótmæla stefnanda sjálfs og hafi því endanleg upphæð ekki legið fyrir þegar uppboðið fór fram. Því hafi, óhjákvæmilega, öll upphæðin verið dráttarvaxtareiknuð áfram þar til fyrri málnum lauk. Þegar þau hafi loks legið fyrir hafi verið skilað inn leiðréttri kröfulýsingu til lækkunar í máli þessu þar sem fyrri uppboðssölur hafi verið teknar sem innborganir inn á kröfurnar og dráttarvextir við það miðaðar. Skjöl þessu til staðfestingar liggja frammi í málinu.

Fyrir liggur, samkvæmt framlögðum gögnum, að endanlegt frumvarp til úthlutunar vegna umræddra eignarhluta lá ekki fyrir fyrr en 20. janúar 2009 og voru afsöl gefin út 30. janúar 2009. Ekki hefur verið sýnt fram á að uppboðshaldari hafi gert neinar athugasemdir við kröfulýsingar stefnda eða framgöngu hans í uppboðsmálinu. Verður að ætla, enda ekki annað fram komið, að stefnandi hafi getað fylgst með sölu eignanna og aflað sér upplýsinga um gang mála og stöðu skulda. Stefndi heldur því fram að það hafi ekki verið á hans færi að gefa stefnanda upp nákvæma tölu á eftirstöðvum skulda fyrr en frumvarp til úthlutunar vegna annarra eignarhluta lá endanlega fyrir. Hefur þessari fullyrðingu stefnda ekki verið hnekk.

Hvað sem öllu þessu líður hefur stefnandi hins vegar hvorki sýnt fram á, eða gert sennilegt með neinum hætti, að hann hafi, þegar nauðungarsalan fór fram 18. september 2007, haft undir höndum fjármuni eða haft aðgang að fjármunum sem gerðu honum kleift að greiða skuldina og koma þannig í veg fyrir nauðungarsölu eignarinnar, eins og hann heldur fram. Hefur stefnandi því ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir skaðabótaskyldu tjóni við nauðungarsöluna. Ber því þegar af þeim sökum að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í málinu.

Eftir þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað sem ákveðst 400.000 krónur.

Ekki þykja efni til þess að dæma fyrirvarsmann stefnda til greiðslu málskostnaðar á grundvelli 4. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, VBS Fjárfestingabanki hf., er sýkn af kröfum stefnanda, Miðstöðvarinnar ehf.

Stefnandi greiði stefnda 400.000 krónur í málskostnað.

Kristjana Jónsdóttir