

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 9. október 2009 í máli nr. E-8403/2008:**

**Ártúnsbrekka ehf.**

*(Sjálfur ólöglerður)*

**gegn**

**VBS Fjárfestingabanki hf.**

*(Bjarki Már Baxter hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 21. september sl., er höfðað 25. september 2008.

Stefnandi er Ártúnsbrekka ehf., Lágabergi 1, Reykjavík.

Stefndi er VBS Fjárfestingabanki hf., Borgartúni 26, Reykjavík.

### **Dómkröfur**

Dómkröfur stefnanda í málinu eru þessar:

1. Að staðfest verði með dómi að veðandlag skuldabréfa, sem tryggð eru með veði í fasteignum að Rafstöðvarvegi 1a, nái eingöngu til þeirra eignarhluta sem tilgreindir eru í bréfunum sjálfum, þ.e. eignarhluta með fastanúmer 204-3313, 225-5824, 225-8525, 225-8526, 225-8527, 225-8528, 225-8529, en ekki til eignarhluta með fastanúmer 229-8067 og 229-8153.
2. Að staðfest verði með dómi að afmá skuli úr þinglýsingarbókum framangreind skuldabréf af eignarhlutum með fastanúmer 229-8067 og 229-8153, sem innfærð voru að kröfu stefnda til sýslumannsins í Reykjavík, dags. 20 apríl 2007.
3. Þá er og krafist málskostnaðar að mati dómsins auk 24,5% virðisaukaskatts.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins samkvæmt framlagðri tímaskýrslu lögmanns 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, hinn 1. apríl 2009, var máli þessu vísað frá dómi. Með dómi Hæstaréttar Íslands, 15. maí 2009, var úrskurðurinn að hluta til staðfestur en að öðru leyti var lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar.

## Málvextir

Hinn 20. ágúst 2002 var gerð eignaskiptayfirlýsing fyrir fasteignina Rafstöðvarveg 1a í Reykjavík, þar sem meðal annars var kveðið á um skiptingu hennar í sjö eignarhluta, sem hver fékk sitt fastanúmer í landskrá fasteigna.

Með fjármögnunarsamningi, dags. 1. september 2004, gerðu stefndi og Hönnunar og listamiðstöðin Ártúnsbrekku ehf. með sér samning um fjármögnun á breytingu á geymslu- og lagerhúsnæði að Rafstöðvarvegi 1 a, Reykjavík. Samkvæmt 1. gr. samningsins fyrirhugaði Hönnunar og listamiðstöðin að endurbyggja og leigja síðan út 7 byggingar auk nýbyggingar sem yrði undir bílastæðinu. Heildarstærð hússins var talin vera 1.596,7 fermetrar auk nýbyggingar sem ætlað var að yrði u.þ.b. 800 fermetrar. Í 2. gr. samningsins segir að VBS hafi samþykkt að taka að sér að sjá um fjármögnun á byggingu ofangreindrar byggingar.

Eignarhlutarnir voru veðsettir, allir í senn, til tryggingar kröfum samkvæmt 32 skuldabréfum að fjárhæð samtals 160.000.000 króna, sem gefin voru út til handhafa 1. mars 2006 og hvíldu á 1. veðrétti, 10 skuldabréfum að fjárhæð samtals 50.000.000 króna, útgefnum til handhafa 5. október 2005 og áhvílandi á 2. veðrétti, og 14 skuldabréfum að fjárhæð alls 42.000.000 króna, sem gefin voru út til handhafa 30. júní 2006 og hvíldu á 3. veðrétti. Er óumdeilt að stefndi hafi eignast öll þessi skuldabréf, en eftir þinglýsingu þeirra, 22. desember 2006, var gerð ný eignaskiptayfirlýsing fyrir Rafstöðvarveg 1a, sem í þetta sinn var skipt í átta eignarhluta. Sex af þessum eignarhlutum voru auðkenndir með sömu fastanúmerum og tiltekin höfðu verið í fyrri eignaskiptayfirlýsingunni, en einn af eldri eignarhlutum leið undir lok og til urðu tveir nýir, sem fengu fastanúmer 229-8067 og 229-8153. Þegar þessari síðari eignaskiptayfirlýsingu var þinglýst, 22. desember 2006, voru veðréttindi fyrir áður nefndum skuldabréfum ekki færð á þessa tvo nýju eignarhluta. Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag, sem stóð að þessari yfirlýsingu, sem eigandi allrar fasteignarinnar, gaf út afsal 10. mars 2007 til stefnanda fyrir eignarhlutum með fastanúmerum 229-8067 og 229-8153 og var því þinglýst 17. apríl sama ár.

Stefndi heldur því fram að honum hafi hvorki verið kunnugt um tilkomu hins nýja skiptasamnings né aflýsingu veðbandanna. Þegar hann hafi orðið þess áskynja hvað hafði gerst hafi hann þegar, eða 20. apríl 2007, krafist þess að sýslumaðurinn í Reykjavík leiðrétti mistök, sem stefndi taldi að gerð hefðu verið við þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingarinnar frá 22. desember 2006 með því að veðbönd samkvæmt

skuldabréfunum hafi ekki verið færð á nýju eignarhlutana tvo. Sýslumaður varð við þessari kröfu varnaraðila 24. apríl 2007. Stefnandi tilkynnti sýslumanni 22. janúar 2008 að hann bæri þessa ákvörðun undir héraðsdóm og krefðist þess að veðréttindi samkvæmt umræddum skuldabréfum yrðu afmáð af eignarhlutunum nr. 229-8067 og 229-8153 í fasteigninni Rafstöðvarvegi 1a. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 2. apríl 2008, sem staðfestur var með dómi Hæstaréttar 9. maí sama ár í máli nr. 238/2008, var þessari kröfu stefnanda hafnað sökum þess að hann hefði ekki leitað úrlausnar dómstóla um hana innan þess frests, sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Stefnandi hefur nú höfðað mál þetta til viðurkenningar á því að stefnda beri að fá afmáð úr þinglýsingabók veðréttindi samkvæmt skuldabréfunum í eignarhlutunum tveimur. Telur stefnandi að veðréttindi fyrir skuldabréfunum hvíli ranglega, samkvæmt þinglýsingabók, á þessum tilteknu eignarhlutum í fasteigninni.

Bendir stefnandi á að byggingarnar sem hér um ræði hafi aldrei verið settar til tryggingar skuldinni, enda sé þeirra hvergi getið í neinum þessara veðskuldabréfa. Bygging þeirra hafi hafist í júlí 2005. Eignarhluti 229-8153 hafi orðið fokheldur í byrjun mars 2006 en eignarhluti 229-8067 í lok maí. Útgáfudagur skuldabréfanna hafi hins vegar verið 5. október 2005, 1. mars 2006 og 30. júní 2006. Á það sé bent að Verðbréfastofan hf. hafi alfarið séð um útfærslu á efni þeirra samninga/skuldabréfa sem um sé deilt í málinu og hafi verið fullkunnugt um framangreindar byggingar og byggingarstig þeirra þegar skuldabréfin voru gefin út. Bréfin á þriðja veðrétti hafi verið gefin út löngu eftir að framkvæmdum lauk.

Þótt fjármögnunarsamningur hafi verið gerður við Verðbréfastofuna hf./VBS Fjárfestingabanka hf. vegna endurbóta bygginganna þá sé það ekki svo að þeir einir hafi séð um fjármögnun verkefnisins. Það sé því algjörlega fráleitt að þeir geti tekið sér einhliða veð, í eignum sem ekki hafi verið samið um að stæðu til tryggingar láninu, á kostnað annarra.

Því hafi verið haldið fram af stefnda að veðandlaginu hafi verið skipt upp með nýjum eignaskiptasamningi og það hafi því rýrnað. Hið rétta sé að leiðrétting eftir endurbætur hafi átt sér stað og stærð þeirra eignarhluta er veðsettir voru og tilgreindir séu á skuldabréfunum til tryggingar skuldinni, hafi aukist um 151,9 m<sup>2</sup> að flatarmáli og 348 m<sup>3</sup> að rúmmáli. Að auki hafi lóðin verið stækkuð um 650 m<sup>2</sup> með nýju deiliskipulagi frá því sem hún var við útgáfu bréfanna þar sem önnur nýbyggingin hafi farið út fyrir gildandi lóðarmörk en hin út fyrir byggingarreit. Báðar byggingarnar séu geymslur. Þær séu neðanjarðar og hafi ekki áhrif til skerðingar á bílastæðum eða nýtingar bygginganna á leiðinni sem veðsettar hafi verið til tryggingar skuldinni.

Af hálfu stefnda er á það bent að teikningar þær sem fyrir lágu, þegar gengið var til fjármögnunar verkefnisins, hafi einnig gert ráð fyrir nýbyggingunum tveimur, enda hafi verulegur hluti lánveitinganna gengið til þeirra. Hinir nýju matshlutar hafi fyrst og fremst orðið til fyrir það að þeim var skipt út úr öðrum eignarhlutum og þar með þeim eignarhlutum sem stefndi naut veðréttinda í. Einhver lítils háttar breyting á lóð hafi enga þýðingu í þessu sambandi. Stefndi hafi fjármagnað umþrætta fasteignahluta og hafi þeir verið órjúfanlegur hluti veðandlagsins. Við þinglýsingu hins nýja skiptasamnings hefðu öll veð átt að færast yfir á hina nýju eignarhluta. Með einhverjum óútskýrðum hætti virðist forsvarsmanni stefnanda hins vegar hafa

tekist að koma í veg fyrir það. Sú gjörð hafi verið leiðrétt þegar þinglýsingarstjóri hafði verið upplýstur um það hvernig málið var vaxið.

## Málsástæður stefnanda og lagarök

Á því er byggt af hálfu stefnanda að félagið Ártúnsbrekka ehf. sé sjálfstæður lögaðili sem aldrei hafi átt nein viðskipti við VBS Fjárfestingabanka hf. Stefnandi hafi eignast umrædda eignarhluta skuldlaus og framangreindum veðskuldum hafi verið þinglýst á eignirnar án hans samþykkis eða vitundar. Eins og fram sé komið hafi ákvörðun þinglýsingarstjóra um að innfæra bréfin verið borin undir héraðsdóm en málinu hafi verið vísað frá dómi án efnislegrar umfjöllunar á þeirri forsendu að það hafi ekki verið höfðað innan þeirra tímamarka sem tilgreind séu í þinglýsingarlögum. Af þessum sökum sé stefnanda nauðugur sá kostur að höfða einkamál á hendur VBS Fjárfestingabanka til að fá rétt sinn viðurkenndan eins og tilgreint sé í dómkröfum en tjón vegna þessa sé nú þegar orðið verulegt þar sem ekki sé hægt að ráðstafa eignunum á meðan umrædd skuldabréf hvíli á þeim.

VBS Fjárfestingabanki hf. hafi knúið fram nauðungarsölur og keypt sjálfur þá eignarhluta sem settir hafi verið að veði samkvæmt skuldabréfunum fyrir samtals 291.000.000 króna, en höfuðstóll þeirra með fyrirframgreiddum vöxtum hafi verið 252.000.000 króna. Framangreindar nauðungarsölur hafi annars vegar farið fram hinn 18. apríl 2007 og hins vegar hinn 18. september 2007. Þrátt fyrir þetta hafi engum bréfum verið aflétt.

Fyrirsvarsmáður stefnanda hafi sjálfur átt sæti í stjórn Hönnunar- og listamiðstöðvarinnar Ártúnsbrekku ehf. frá upphafi og þekki því vel forsögu málsins. Því sé algjörlega hafnað að eignarhlutarnir hafi á nokkrum tímamarki verið veðsettir til tryggingar skuldinni enda sé hvergi minnst á byggingarnar í umdeildum skuldabréfum. Krafa stefnda um að innfæra bréfin sé í andstöðu við gerða samninga og því ólögmat.

Ef samið hefði verið um veðsetningu bygginganna, sem deila þessi snúist um, hefði átt að geta þeirra í bréfunum. Í skuldabréfunum séu hins vegar taldir upp þeir eignarhlutar sem veðsettir voru til tryggingar skuldinni og sé því veðrétturinn skýrlega afmarkaður í samræmi við 16. gr. laga um samningsveð, sem og 18. gr. sömu laga um veðsetningu aðgreindra eignarhluta. Leggja beri sérstaka áherslu á að stefndi sé banki og hafi verið einráður um orðalag og efni þeirra skuldabréfa sem um sé deilt í málinu. Honum hafi verið fullkunnugt um framangreindar byggingar sem og byggingarstig þeirra þegar skuldabréfin voru gefin út, en eins og áður hafi komið fram hafi 3. veðréttar bréfin t.a.m. verið gefin út löngu eftir að framkvæmdum lauk. Allan vafa og óskýrleika beri því að túlka stefnda í óhag.

Það sé ljóst að þinglýsing framangreindra skuldabréfa, að fjárhæð 252.000.000 króna, inn á viðkomandi eignarhluta, hafi gert það að verkum að ekki sé hægt að ráðstafa þeim með sölu eða leigu með tilheyrandi fjárhagstjóni fyrir stefnanda. Samkvæmt framlögðu verðmati sem unnið hafi verið af Dan Valgarð S. Wium hdl. og löggiltum fasteignasala, hinn 27. ágúst 2007, hafi söluverð eignarhlutanna, sem hér um ræði, verið talið 123.700.000 krónur.

Kröfunni til stuðnings sé vísað í lög um meðferð einkamála nr. 91/1991, lög um sammingsveð nr. 75/1997, einkum 16. gr., um afmörkun veðréttar, og 18. gr., um veðsetningu aðgreindra eignarhluta. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt á málskostnað styðst við lög nr. 50/1988 en stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi varnaraðila.

## **Málsástæður stefnda og lagarök**

Sýknukrafa stefnda byggist á 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um aðildarskort, en aðalkrafa um afmáningu þinglýstra veðréttinda hljóti að eiga að beinast að sýslumanninum í Reykjavík. Að auki byggir sýknukrafa á meginreglum fasteigna- og eignaréttar, m.a. meginreglunni um viðskeytingu og smíði og á lögfestu grundvallarhugtaki fasteignaréttar, þ.e. þeirri skilgreiningu fasteignar að hún sé landið ásamt þeim mannvirkjum sem við það hafi verið varanalega skeytt.

Það væri andstætt meginreglum íslenskrar réttarskipunar um sammingsveð og verndun réttinda fyrir þinglýsingu ef unnt væri, án samráðs við veðhafa, að skipta frá eign umtalsverðum hlutum hennar án þess að þinglýst réttindi og kvaðir fylgi. Annars sé verið að rýra veðandlagið, en það hefði stefndi aldrei fallist á, enda hafi lánsféð að stórum hluta runnið til framkvæmda á fasteigninni.

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 í þess stað mátt sæta því að forsvarsmaðurinn 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 verið, að því er séð verður, það eitt að tefja efndir og baka stefnda enn frekara tjóni en þegar sé orðið. Nægi að vísa í niðurstöður 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 stefnda og öðrum gögnum málsins.

Vísar stefndi m.a. til meginreglna veð-, fasteigna-, eignar- og þinglýsingaréttar sem og til almennra reglna kröfuréttarins. Vísað er til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 16., 25. og 80. gr. laganna en krafa um málskostnað byggist á 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

## **Niðurstaða**

Hinn 2. október 2008 var mál þetta þingfest. Kröfur stefnanda voru þær sömu og að framan greinir en auk þess krafðist stefnandi skaðabóta úr hendi stefnda að

fjárhæð 1.237.000 krónur. Að kröfu stefnda var málinu vísað frá dómi með úrskurði héraðsdóms, uppkveðnum 1. apríl 2009. Stefnandi kærði úrskurðinn til Hæstaréttar Íslands. Með dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 15. maí 2009, var hinn kærði úrskurður staðfestur að því er varðaði frávísun á skaðabótakröfu stefnanda. Að öðru leyti var úrskurður héraðsdóms felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar.

Eins og dómkröfur stefnanda eru fram settar þykir sýnt að úrlausn seinni dómkröfunnar feli í sér úrlausn þeirrar fyrri. Eins og greinir í dómi Hæstaréttar, ber að skilja dómkröfur stefnanda á þann hátt að hann leiti þar aðfararhæfs dóms um skyldu stefnda til fá afmáð úr þinglýsingabók veðréttindi samkvæmt skuldabréfunum í eignarhlutunum tveimur. Stefnandi telji því að veðréttindi fyrir skuldabréfunum hvíli ranglega samkvæmt þinglýsingabók á þessum tilteknu eignarhlutum í fasteigninni.

Í ljósi þessa telst kröfum réttilega beint að stefnda í máli þessu.

Með fjármögnunarsamningi, dags. 1. september 2004, gerðu stefndi og Hönnunar- og listamiðstöðin Ártúnsbrekku ehf. með sér samning um fjármögnun á breytingu á geymslu- og lagerhúsnæði að Rafstöðvarvegi 1 a, Reykjavík. Samkvæmt 1. gr. samningsins fyrirhugaði Hönnunar og listamiðstöðin að endurbyggja og leigja síðan út 7 byggingar auk nýbyggingar sem yrði undir bílastæðinu. Heildarstærð hússins var talin vera 1.596,7 fermetrar auk nýbyggingar sem ætlað var að yrði u.þ.b. 800 fermetrar. Í 2. gr. samningsins segir að VBS hafi samþykkt að taka að sér að sjá um fjármögnun á byggingu á ofangreindri byggingu.

Samkvæmt þeim veðskuldabréfum sem liggja frammi í málinu og voru gefin út af Hönnunar- og listamiðstöðinni Ártúnsbrekku ehf. vegna umræddrar fjármögnunar skyldi veðandlag vera Rafstöðvarvegur 1 a. Matshluti 01. Landnúmer 110748. Fastanúmer 204-3313, 2258-524, 2258-525, 2258-526, 2258-527, 228-528 og 225-8529.

Í 5. gr. í veðskuldabréfunum er tekið fram að eignin sé veðsett í því ástandi sem hún er í eða síðar kunni að verða með öllum endurbótum og viðaukum svo og lóðarréttindum.

Samkvæmt samningum aðila þykir ljóst að eignin skyldi öll, ásamt endurbótum og viðaukum, standa sem veðandlag fyrir þeim skuldum sem til var stofnað með útgáfu veðskuldabréfanna og stefndi er handhafi að. Með nýjum eignaskiptasamningi var því ekki unnt, án samþykkis stefnda, sem veðhafa, að skilja frá eigninni hluta hennar þannig að veðrétturinn nái ekki eftir sem áður til heildareignarinnar. Rétti stefnda verður ekki haggjað þótt mistök, sem nú hafa verið leiðrétt, hafi átt sér stað hjá sýslumannsembættinu varðandi þinglýsingu, eins og áður er getið.

Samkvæmt framansögðu ber því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir þessari niðurstöðu ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað sem ákveðst 400.000 krónur. Ekki þykja efni til að dæma fyrirsvarsmann stefnanda persónulega til greiðslu málskostnaðar.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndi, VBS Fjárfestingabanki hf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Ártúnsbrekku ehf.

Stefnandi greiði stefnda 400.000 krónur í málskostnað.

Kristjana Jónsdóttir