

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 26. febrúar í máli nr. E-8443/2009:

Ártúnsbrekka ehf.

gegn

VBS Fjárfestingabanki hf

(Gunnar Svavar Friðriksson hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar hinn 29. janúar sl., var höfðað fyrir dómþinginu af Ártúnsbrekku ehf., á hendur VBS Fjárfestingarbanka hf., með stefnu birtri hinn 25. júní 2009.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að eftirstöðvar kröfu vegna veðskuldabréfa sem tryggð voru með veði í 3. veðrétti eignarhluta með fastanúmerið 204-3313 og 225-8225, að Rafstöðvarvegi 1a og hvíla nú á eignarhlutum stefnanda með fastanúmer 229-8153 og 229-8067 við Rafstöðvarveg 1a, verði færðar niður um 56.796.000 krónur miðað við 18. september 2007, eða þá fjárhæð sem eftirstöðvarnar nemi, reynist þær lægri.

Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins auk 24,5% virðisaukaskatts.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að málinu verði vísað frá dómi, en til vara að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að mati dómsins. Þess er krafist að forsvarsmaður stefnanda, Kristinn Brynjólfsson, verði dæmdur persónulega til greiðslu málskostnaðar vegna tilefnislausrar málsóknar.

## II

Málavextir eru þeir, að á árinu 2004 leitaði forsvarsmaður stefnanda, Kristinn Brynjólfsson, í nafni félags síns, Hönnunar og listamiðstöðvarinnar Ártúnsbrekku ehf., til stefnda vegna fjármögnunar á viðbyggingum og endurbótum á fasteigninni að Rafstöðvarvegi 1a. Í kjölfarið var gerður samningur um fjármögnun framkvæmdanna.

Gefin voru út 56 veðskuldabréf, tryggð með krossveði í öllum eignarhlutum hússins ásamt tilheyrandi lóðaréttindum, samtals að fjárhæð 252.000.000 krónum. Nánar tiltekið voru veðskuldabréf, hvert að fjárhæð 5.000.000 krónur, 32 skuldabréf hvert að fjárhæð 5.000.000 krónur og 14 veðskuldabréf hvert að fjárhæð 3.000.000 krónur. Um vaxtalaus kúlubréf var að ræða og eftir skilmálabreytingu á hluta þeirra var gjalddagi þeirra allra verið 1. september 2006. Aðalskuldari bréfanna, Hönnunar og listamiðstöðin Ártúnsbrekka ehf., greiddi aldrei af þessum bréfum.

Stefnandi kveður að krafa hans sé tilkomin vegna kröfu stefnda á hendur sér um greiðslu eftirstöðva vaxtalausra skammtímaskuldabréfa, útgefnum af VBS Fjárfestingarbanka og samþykktum til greiðslu af fyrri eignanda fasteignanna með fastanúmerin 204-3313, 225-8524, 225-8525, 225-8526, 225-8527 og 225-8528, að Rafstöðvarvegi 1a. Bréfin hafi samtals verið að fjárhæð 252.000.000 krónur að nafnvirði með krossveði í framangreindum eignarhlutum á 1., 2. og 3. veðrétti.

Nauðungarsala eignarhluta þeirra sem staðið hafi til tryggingar skuldabréfunum hafi farið fram í tvennu lagi, annars vegar hinn 18. apríl 2007, en hins vegar hinn 18. september 2007. Hinn 18. apríl 2007 hafi eignarhlutar með fastanúmerin 225-8524, 225-8526, 225-8527 og 225-8528 verið seldir nauðungarsölu og hafi boði stefnda, sem jafnframt hafi verið uppboðsbeiðandi, 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 krónur, eða samtals 224.400.000 krónur. Samkvæmt úthlutunarfrumvarpi sýslumannsins í Reykjavík, dagsettu 14. ágúst 2007, hafi greiðst 191.989.893 krónur vegna bréfa á 1. veðrétti og 29.869.109 krónur upp í kröfu á 2 veðrétti eða samtals 221.859.002 krónur.

Hinn 18. september 2007 hafi svo eignarhlutar með fastanúmerin 204-3313 og 225-8525 verið seldir nauðungarsölu og hafi stefndi, sem uppboðsbeiðandi, keypt eignarhlutana fyrir samtals 67.000.000 krónur, sem stefnandi kveður að hafi verið hafi 56.796.000 undir áætluðu söluverðmæti eignanna, samkvæmt mati löggilts fasteignasala frá 8. mars 2007. Samkvæmt staðfestu endurríti úr gerðarbók sýslumannsins í Reykjavík hafi úthlutun söluverðs lokið hinn 23. janúar 2009 og liggi því fyrir að bréf á 1. og 2. veðrétti séu að fullu greidd og upp í 42.000.000 króna höfuðstól á 3. og síðasta veðrétti hafi verið greiddar 32.722.938 krónur.

Með bréfi sýslumannsins í Reykjavík, dagsettu 20. apríl 2007, hafi umboðsmaður stefnda krafist þess að framangreindum bréfum yrði þinglýst á eignarhluta með fastanúmer 229-8067 og 229-8153, sem séu byggingar á sömu lóð í eigu stefnanda. Stefnandi kveður að fulltrúi sýslumannsins í Reykjavík hafi orðið við kröfu umboðsmanns stefnda og þinglýst skuldabréfunum á framangreinda eignarhluta hinn 24. apríl 2007, án þess að upplýsa stefnanda, eiganda eignanna, á nokkurn hátt um kröfugerðina eða ákvörðun sína um að verða við henni. Mál vegna þessa sé rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur og hafi númerið 8403/2008.

Nú hafi mál þróast þannig að stefndi hafi krafist nauðungarsölu á framangreindum eignarhlutum stefnanda að Rafstöðvarvegi 1a, með fastanúmerin 229-8067 og 229-8153, til greiðslu eftirstöðva bréfa sem áður hafi hvílt á 3. veðrétti en hafi nú færst upp á 1. veðrétt þar sem bréf sem áður hafi hvílt á 1. og 2. veðrétti

séu að fullu greidd og hafi verið afmáð úr þinglýsingabókum. Krafa stefnda um nauðungarsölu sé sett fram þrátt fyrir óvissu um lögmæti þinglýsingar bréfanna eins og að framan greini.

Stefndi kveður að þegar veðskuldabréfunum var þinglýst á fasteignina Rafstöðvarveg 1a hafi verið í gildi eignaskiptasamningur frá 20. ágúst 2002. Hinn 4. janúar 2007 hafi forsvarsmaður stefnanda þinglýst nýjum eignaskiptasamningi á Rafstöðvarveg 1a og það án aðkomu eða vitneskju stefnda. Samkvæmt nýja eignaskiptasamningnum hafi fasteigninni verið skipt úr sjö í átta eignarhluta. Sex af þessum eignarhlutum hafi verið auðkenndir með sömu fastanúmerum og tiltekin hafi verið í fyrri eignaskiptasamningum, en einn af eldri eignarhlutum hafi liðið undir lok og til orðið tveir nýir, sem fengið hafi fastanúmerið 229-8067 og 229-8153.

Forsvarsmönnum stefnanda hafi tekist að koma því í kring að veðskuldabréfin hafi ekki verið færð á eignarhluta nr. 229-8067 og 229-8153 við þinglýsingu nýs eignaskiptasamnings. Í raun hafi því verið um það að ræða, að fyrir mistök hafi veðböndum með tilkomu hins nýja eignarskiptasamnings, verið aflétt af þessum eignarhlutum, án samþykkis veðhafa, stefnda VBS fjárfestingarbanka hf. Mistökin hafi hins vegar verið leiðrétt að kröfu stefnda hinn 24. apríl 2007.

Í millitíðinni, eða hinn 17. apríl 2007, þ.e. áður en þinglýsingarbók hafi verið leiðrétt, hafi forsvarsmaður stefnanda afsalað þessum tveimur nýju eignarhlutum á milli félaga í sinni eigu, þ.e. frá Miðstöðinni eignarhaldsfélagi ehf., sem hafi verið þinglýstur eigandi þeirra hinn 1. október 2006, til Ártúnsbrekku ehf., sem sé stefnandi þessa máls. Afsalið sé lagt fram í málinu og undirritað af forsvarsmanni stefnanda bæði fyrir hönd afsalsgjafa og afsalshafa. Forsvarsmaður stefnanda sé eigandi, stjórnarmaður, framkvæmdastjóri og prókúruhafi allra þessara einkahlutafélaga.

Stefndi kveður að við nauðungarsölu hinn 18. apríl 2007 hafi hann keypt eignarhluta með fastanúmerin 225-8524, 225-8526, 225-8527 og 225-8528, fyrir samtals 224.400.000 krónur. samkvæmt endanlegum úthlutunarfrumvörpum Sýslumannsins í Reykjavík hafi 191.989.757 krónur komið upp í 1. veðrétt og 29.869.109 krónur upp í 2. veðrétt. Ekkert hafi komið upp í 3. veðrétt. Við nauðungarsölu hinn 18. september 2007 hafi stefndi keypt eignarhluta með fastanúmerin 225-8525 og 204-3313 fyrir samtals 68.000.000 krónur, en ekki 67.000.000 krónur, eins og haldið sé fram í stefnu. Samkvæmt endanlegum úthlutunarfrumvörpum Sýslumannsins í Reykjavík, dagsettum 20. janúar 2009, hafi 33.942.933 krónur komið upp í 2. veðrétt og 32.722.938 krónur upp í 3. veðrétt.

Nú liggi fyrir hjá Sýslumanninum í Reykjavík nauðungarsölubeiðni vegna þeirra tveggja eignarhluta sem enn séu óseldir, eignarhluta nr. 229-8067 og 229-8153. Stefndi hafnar því að einhver óvissa sé uppi um lögmæti þinglýsingar bréfanna, sem hvíli á þessum eignarhlutum eins og haldið sé fram í stefnu, með vísan til þess sem áður sé rakið. Fullyrðir stefndi að skuldskeyting hafi ekki farið fram.

### III

Stefnandi byggir kröfur sínar á því, að ljóst sé samkvæmt 57. gr. nauðungarsölulaga að stefnanda sé heimilt að krefjast þess að eftirstöðvar kröfunnar verði færðar niður um þá fjárhæð sem nemur mismun á söluverði eignarhluta með fastanúmerin 204-3313 og 225-8525, sem seldar voru stefnda á verði sem verið hafi 566.796.000 krónur undir áætluðu söluverðmæti eignanna við samþykki boðs. Í framangreindri lagagrein segi 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 þykir sýnt að hafi verið markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs miðað við þau greiðslukjör sem eignin var seld gegn.

Rétt er þeim sem kann að verða krafinn um eftirstöðvar skuldbindingar að höfða mál á hendur kaupanda til að fá þær færðar niður samkvæmt því sem segir í 1. mgr.“

Fyrir liggir að stefndi hafi notið réttinda yfir eignarhlutum þeim sem hann hafi sjálfur keypt við nauðungarsölu hinn 18. september 2007, án þess að réttindum hans hafi verið fullnægt með öllu af söluverðinu og krefur hann nú stefnanda um greiðslu þess sem eftir stendur af skuldbindingunni. Eins og skýrt sé kveðið á um í framangreindri lagagrein geti stefnandi, sem sé sá sem kröfunni sé beint að, krafist þess að hún verði færð niður um mismun á því verði sem eignin hafi verið seld fyrir og því sem þykir sýnt að hafi verið markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs miðað við þau greiðslukjör sem eignin hafi verið seld á.

Fjárhæð niðurfærslukröfunnar byggir á mismun nauðungarsöluverðs, kostnaði við lokafrágang og verðmæti löggilts fasteignasala, sem Hæstiréttur Íslands hafi dæmt sem nægilegan rökstuðning fyrir skaðabótakröfu Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags, vegna ólögmætrar nauðungarsölu eignarhluta með fastanúmerin 204-3313 og 225-8525, sem seldar hafi verið nauðungarsölu hinn 18. september 2007. Númer málsins í Héraðsdómi Reykjavíkur sé 8402/2008, en málið hafi haft númerið 298/2009 í Hæstarétti Íslands.

Stefnandi kveðst byggja kröfufjárhæð sína á eftirgreindum útreikningi:

Samanlagt matverð eignarhlutanna	128.596.000
Kostnaður við lokafrágang	4.800.000
Samanlagt nauðungarsöluverð eignarhlutanna	<u>67.000.000</u>
Niðurfærslukrafa samtals	56.796.000

Ekki liggi fyrir hver raunveruleg kröfufjárhæð stefnda til uppgjörs skuldarinnar sé, en samkvæmt staðfestu endurríti úr gerðarbók sýslumannsins í Reykjavík sé búið að greiða 32.722.938 krónur upp í 42.000.000 króna höfuðstól skuldarinnar.

Um lagarök vísar stefnandi til laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 og laga nr. 91/1991.

Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggir stefnandi á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og því beri honum nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnda.

#### IV

Stefndi byggir frávísunarkröfu sína á því, að stefnandi sé ekki skuldari umræddra veðskuldabréfa og eigi hann því hvorki aðild né hagsmuni af máli þessu, en það virðist snúast um meintan ágreining, sem ætti að vera milli upphaflegs uppboðspóla og upphaflegs skuldara, um útreikning á fullnustu krafanna í kjölfar nauðungarsölu hjá þeim sama 3ja aðila, Miðstöðinni ehf. Með öðrum orðum hafi stefnandi máls þessa hvorki verið veðsali né skuldari í þeim tilvikum. Þegar umræddar nauðungarsölur hafi farið fram hafi Miðstöðin ehf., verið þinglýstur eigandi allra þeirra fasteignanúmera á lóðinni sem seldar hafi verið nauðungarsölu, en Hönnunar og listamiðstöðu ehf., skuldari. Stefnandi geti því ekki átt aðild í máli þessu og beri því að sýkna á grunni 16. gr. laga nr. 91/1991, eða vísa málinu frá vegna óljóss máltilbúnaðar að þessu leyti með vísan til 80. gr. laga nr. 91/191, um meðferð einkamála.

Stefndi kveður umstefnd veðskuldabréf hafi upphaflega verið tryggð með krossveði í öllum eignarhlutum heildareignarinnar og því sé orðalag kröfugerðarinnar ekki rétt að því leyti og leiði það eitt og sér til frávísunar málsins.

Í máli þessu taki stefndi til varna í þriðja einkamálinu, sem nú sé rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, sem öll varði sama sakarefnið eða feli í sér sömu kröfugerðina, að einhverju leyti. Litis pendis áhrif leiði til þess að vísa beri máli þessu frá dómi, sbr. 4. mgr. 94. gr. laga nr.

Eftir dóm Hæstaréttar í málinu nr. 298/2009, uppkveðnum 11. júní 2009, þar sem vísað var frá hluta dómkrafna systurfélags stefnanda, Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags, í máli nr. E-8402/2008, standi eftir skaðabótakrafa félagsins, sem sé rökstudd þannig að stefnandi þess máls telji að „ranglega hafi verið staðið að nauðungarsölu á eignarhlutum nr. 204-3313 og 225-8525 hinn 18. september

2008“ Útreikningur kröfufjárhæðar í máli nr. E-8402/2008 sé nákvæmlega sami reiknigrundvöllur stefnufjárhæðar þessa máls. Stefnandi telji augljóst að sakarefnin séu nátengd í málunum og að hann þurfi ekki að þola að eiga á hættu að fá á sig dóm um greiðslu skaðabóta að fjárhæð 56.796.000 krónur í einu máli og niðurfærslu eftirstöðva kröfu í þessu máli að sömu fjárhæð með sama útreikningi, allt vegna sömu uppboðsmálanna og þar með sama sakarefnisins, þótt undir öðrum formerkjum sé. Því beri að vísa þessu máli frá dómi, sbr. 4. mgr. 94. gr. laga nr. 91/1991.

Eftir frávísun Hæstaréttar hinn 15. maí 2009, í máli nr. 190/2009, á hluta dómkrafna stefnanda í máli E-8403/2008, standi eftir krafa á hendur stefnda í því máli um „að staðfest verði með dómi að afmá skuli úr þinglýsingarbókum skuldabréf af eignarhlutum með fastanúmeri 229-8067 og 229-8153...“ Stefnandi telur kröfugerðir í því máli með öllu ósamrýmanlegar kröfugerð í þessu máli. Í máli nr. E-8403/2008 virðist stefnanda byggja á því að veðskuldabréf stefnda eigi ekki að hvíla á umræddum eignarhlutum en í þessu máli virðist á því byggt að veðskuldabréfin hvíli réttilega á þeim og að eftirstöðvar skuldanna skuli færðar niður um 56.796.000 krónur. Stefnandi telur að sakarefnið í málunum sé það sama, eða allavega náskyld, og ljóst að gangi dómur stefnanda í vil í máli nr. E-8402/2008 hafi stefnandi ekki lengur lögvarða hagsmuni af dómi í þessu máli, sbr. 24. og 25. gr. laga nr. 91/1991. Þessi annmarki á málatilbúnaði stefnanda leiði til frávísunar þessa máls, sbr. 4. mgr. 94. gr. laga nr. 91/1991, eða eftir atvikum til sýknu að svo stöddu, sbr. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991.

Stefnandi telur mál þetta einnig vanreifað, bæði varðandi aðild þess sem og málatilbúnað stefnanda í heild, þannig að varði frávísun, sbr. 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, einkum d-f liði málsgreinarinnar. Dómkrafa stefnanda uppfylli þannig ekki skilyrði réttarfarsreglna um skýrleika og afmörkun. Stefnandi telur einnig að aðild aðalskuldara veðskuldabréfanna Hönnunar- og listamiðstöðvarinnar ehf. nauðsynleg í málinu, sbr. 1. og 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991, og því beri að vísa málinu frá dómi.

Krafa um persónulega ábyrgð Kristins Brynjólfssonar á málskostnaði byggir stefndi á því að málssókn þessi sé fullkomlega tilefnislaus. Í málinu séu gerðar sömu kröfur og nú þegar séu hafðar uppi í öðrum dómsmálum sem rekin séu milli stefnanda og systurfélaga stefnanda og stefnda. Þá vísar stefndi til þess að forsvarsmáður stefnanda hafi nú í rúm tvö ár í nafni hinna ýmsu félaga reynt að tefja lögmetar efndir með ótal dóms- og ágreiningsmálum. Tilefni þeirra allra hafi verið það eitt að tefja efndir og baka stefnda enn frekari tjóni en þegar sé orðið og sé mál að linni.

Um lagarök vísar stefndi til laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála og laga nr. 90/1991, nauðungarsölu, einkum IX. kafla laganna.

Stefnandi mótmælir kröfu stefnda um frávísun málsins og gerir þess í stað kröfu um að málið verði tekið til efnisúrlausnar. Þá gerir hann kröfu um að stefnda verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Eins og fram kemur í málatilbúnaði stefnda er nú jafnframt rekið mál milli sömu aðila fyrir Hæstarétti Íslands, þar sem stefnandi gerir þær kröfur m.a., að afmáð skuli úr þinglýsingarbókum veðréttindi samkvæmt skuldabréfum í nánar tilgreindum eignarhlutum fasteignarinnar að Rafstöðvarvegi 1a. Reisir stefnandi kröfu sína á því að veðréttindi fyrir skuldabréfunum hvíli ranglega, samkvæmt þinglýsingarbók, á þessum tilteknu eignarhlutum í fasteigninni, vegna ætlaðrar efnislegra annmarka á réttindum stefnda. Þá er einnig rekið skaðabótamál milli Miðstöðvarinnar ehf. eignarhaldsfélags og stefnda, þar sem krafist er skaðabóta vegna nauðungarsölu tilgreindra fasteignahluta að Rafstöðvarvegi 1a vegna sömu lögskipta, þar sem stefndi er krafinn um greiðslu skaðabóta jafnhárrí stefnukröfu máls þessa.

Mátilbúnaður stefnanda í þessu máli verður skilinn á þann veg að hann krefjist þess á grundvelli 57. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, að eftirstöðvar kröfu vegna veðskuldabréfa sem tryggð voru með veði í nánar tilgreindum eignarhlutum, að Rafstöðvarvegi 1a, Reykjavík, og hvíli nú á eignarhlutum stefnanda með fastanúmer 229-8153 og 229-8067 við Rafstöðvarveg 1a, verði færðar niður um tilgreindar fjárhæðir.

Verður því ekki annað séð en að kröfugerð í þessu máli samrýmist ekki þeim málsástæðum sem stefnandi teflir fram í öðru dómsmáli á hendur stefnda og nú er rekið fyrir dómstólunum, vegna veðsetningar Rafstöðvarvegs 1a, Reykjavík, vegna sömu viðskipta. Virðist vera sem stefnandi tefli fram mismunandi málsástæðum í aðskildum dómsmálum vegna sömu krafna. Samkvæmt málatilbúnaði stefnanda er og óljóst á hverju stefnandi byggir aðild sína að kröfu samkvæmt 57. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, en ekki verður séð af gögnum málsins eða stefnu hvort stefndi hafi kafið stefnanda um greiðslu eftirstöðva þeirrar skuldbindingar, sem stefndi fékk ekki fullnægt við nauðungarsölu, eða hvort stefndi geti enn fengið þeirri kröfu sinni fullnægt af söluverði eignarinnar. Er krafa stefnanda að þessu leyti óljós og ekki í samræmi við 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Samkvæmt því og með vísan til meginreglu 4. mgr. 94. gr. laga nr. 91/1991, ber að fallast á kröfu stefnda um að vísa málinu frá dómi.

Með hliðsjón af úrslitum málsins, sbr. og 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað, sem ákveðst hæfilegur 150.000 krónur. Ekki þykja efni til að verða við kröfu stefnda, VBS Fjárfestingarbanka hf., um að forsvarsmanni stefnanda, Kristni Brynjólfssyni, verði persónulega gert að greiða málskostnað.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

**Ú R S K U R Ð A R O R Ð :**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Ártúnsbrekka ehf., greiði stefnda, VBS Fjárfestingarbanka hf.,  
150.000 krónur í málskostnað.

Hervör Þorvaldsdóttir