

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 23. mars 2010 í máli nr. Z-4/2009:

Axel Kristjánsson

(Axel Kristjánsson hrl.)

gegn

Svaki ehf.

NBI hf.

(Þorvaldur Emil Jóhannesson hdl.)

Spron sparisjóði

(Hildur Sólveig Pétursdóttir hrl.)

Mál þetta barst dómnum með erindi sóknaraðila sem var móttakið 16. september 2009. Málið var þingfest 6. nóvember 2009 og tekið til úrskurðar 24. febrúar 2010.

Sóknaraðili er Axel Kristjánsson, Skeggjagötu 4, Reykjavík. Hann krefst þess að ógilt verði sala hluta Dyngjuveggar 3 (íbúð 01-0101), Reykjavík, eign Svak ehf., á nauðungaruppboði sem fram fór 2. september 2009, að kröfu Landsbanka, NBI hf. á grundvelli skuldabréfs útg. 28. september 2007 að fjárhæð IKR 47.000.000 tryggt með 1. veðrétti í eigninni. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi NBI hf.

Varnaraðilinn NBI hf. krefst þess að viðurkennt sé gildi nauðungarsölu sem fram fór á Dyngjuvegi 3, 202-0004, Reykjavík, þann 2. september 2009, þar sem eignin var slegin hæstbjóðanda NBI hf. Þá er krafist málskostnaðar.

Af hálfu varnaraðilans Svak ehf. hefur ekki verið sótt þing í málinu, en af hálfu varnaraðilans Spron var lögð fram yfirlýsing við fyrirtöku málsins 11. desember þar sem fram kom að aðilinn gerði engar kröfur í málinu og myndi ekki láta það til sín taka.

I.

Eins og greinir að framan var hluti Dyngjuveggar 3, Reykjavík, seldur nauðungarsölu 2. september 2009. Samkvæmt endurritum úr uppboðsbók

sýslumannsins í Reykjavík var málið tekið fyrir í fyrsta sinn 19. febrúar 2009 og var gerðarbeiðandi NBI hf. og gerðarþoli Svak ehf. Var þá lagt fram auk nauðungarsölubeiðni, ljósrit skuldabréfs, birtingarvottorð og greiðsluáskorun. Við framhaldssölu 2. september 2009 átti NBI hf. hæsta boð í eignina, 25.000.000 krónur, og var frestur til að samþykkja boðið ákveðinn átta vikur.

Veðskuldabréf það, útgefið 28. september 2007, sem var grundvöllur nauðungar sölubeiðni og var áhvílandi á 1. veðrétti eignarinnar, ber yfirskriftina „Veðskuldabréf í erlendri mynt“, en í texta bréfsins kemur fram að skuldari viðurkennir að skulda Landsbanka Íslands hf. 47.000.000 króna eða jafnvirði þeirra í eftirtöldum myntum og hlutföllum: CHF 52%, JPY 38% og SEK 10%. Lánstíminn var samkvæmt bréfinu 5 ár og skyldi lánið endurgreiddast með 60 afborgunum, þar af 1/300 hluti lánsins í fyrstu 59 skiptin, en 241/300 í síðustu afborgun. Lánsupphæðin skyldi bera Libor vexti auk 2,5% álags. Af gögnum málsins er að sjá að einungis fyrstu 2 afborganir hafi verið greiddar og er gengið út frá því að lánið sé í vanskilum frá afborgun 1. janúar 2008.

II.

Sóknaraðili byggir á því að samkvæmt 14. gr. laga nr. 38/2001 sé óheimil önnur verðtrygging en sú sem kveðið er á um í greininni, eða vísitala neysliverðs sem Hagstofa Íslands reiknar, þ.m.t. gengistrygging. Tekið sé af skarið um þetta í athugasemdum með frumvarpi til laganna, en þar segi: „Samkvæmt 13. gr. og 1. mgr. 14. gr. frumvarpsins verður ekki heimilt að binda skuldbindingar í íslenskum krónum við dagsgengi erlendra gjaldmiðla. Er talið rétt að taka af allan vafa þar að lútandi.“ Þar sem nefnt skuldabréf brjóti í bága við þetta ákvæði laganna sé það ógild uppboðsheimild.

Þegar nauðungarsalan hafi farið fram, hafi NBI hf. lagt fram kröfulýsingu, þar sem fjárhæð kröfunnar hafi verið talin 118.859.815 krónur. Þessi útreikningur sé byggður á ólöglegum skilmálum skuldabréfsins, sbr. ofangreint lagaákvæði. Fullyrða megi að markaðsverð eignarinnar sé tugum milljóna króna hærra en krafa bankans, sé hún reiknuð lögum samkvæmt sem krafa í íslenskum krónum.

Hæsta boð við nauðungarsöluna hafi verið 25.000.000 króna frá varnaraðilanum NBI hf. Vegna rangrar og ólöglegar kröfulýsingar bankans hafi verið tilgangslaust fyrir sóknaraðila, aðra veðhafa og aðra, að bjóða í eignina þar sem allt söluandvirði, allt að tæpum 119 millj.kr. myndi renna til bankans. Kröfulýsing, byggð á ólöglegum skilmálum, hafi beinlínis orðið þess valdandi að ekki hafi fengist herra boð í eignina og muni tjón annarra veðhafa nema tugum milljóna króna vegna hinnar ólöglegu kröfulýsingar, verði nauðungarsalan ekki ógilt.

Sérstök áhersla er lögð á það af hálfu sóknaraðila, að ekki nægi að NBI hf. leiðrétti kröfugerð sína í samræmi við lög og nauðungarsalan haldi gildi sínu, þar sem hið lága boð í eignina hafi haldið í skjóli kröfulýsingar sem hafi byggst á ólöglegum skilmálum bréfsins og fælt aðra frá því að bjóða herra, en hin selda eign sé vafalaust 80-90 milljóna króna virði við núverandi markaðsaðstæður.

Segja megi að krafa um ógildingu hefði átt að koma fyrir fram og þá á grundvelli XIII. kafla laga 90/1991 um nauðungarsölu. Það hafi ekki verið gert, þar sem í nauðungarsölubeiðni hafi verið lýst kröfu að fjárhæð 2.717.036 krónur, en kröfulýsingin að fjárhæð 118.859.815 krónur hafi fyrst verið lögð fram við framhald uppboðs 2. september 2009 og fyrst þá verið ljóst að bankinn ætlaði að beita ólöglegu gengisákvæði skuldabréfsins. Þá hafi ekki verið lengur hægt að vísa ágreiningi til héraðsdóms á grundvelli XIII. kafla laganna og því orðið að grípa til þess að vísa málinu til dómsins á grundvelli XIV. kafla laganna. Þá sé augljóst að krafa bankans sem lögð var fram við fyrstu fyrirtöku málsins hjá sýslumanni, sé beinlínis röng. Krafist sé nauðungarsölu til lúkningar skuld við gerðarbeiðanda, skuldin síðan sundurliðuð og sögð vera 2.717.036 krónur, í greiðsluáskorun bankans frá 18. júní sé krafan sögð vera 2.869.970 krónur, en í endanlegri kröfulýsingu sé skuldin sögð vera 118.859.815 krónur.

Samkvæmt framanrituðu sé skuldabréf sem bankinn byggð söluheimild sína á, ógilt að lögum og sé það næg ástæða til að ógilda nauðungarsöluna. Þá sé svo gróft misræmi í kröfugerð bankans að því er fjárhæðir varðar, eins og greinir að framan og sé slíkur málatilbúnaður einnig næg ástæða til ógildingar nauðungarsölnni.

Byggt er á XIV. kafla laga nr. 90/1991, 80. gr. Um lagarök er að öðru leyti vísað til laga nr. 38/2001, sérstaklega 13. og 14. gr. Krafa um málskostnað er byggð á 129. gr. laga nr. 91/1991, einkum 3. mgr.

III.

Af hálfu varnaraðila er því alfarið mótmælt að umrætt veðskuldabréf fari í bága við 13. og 14. gr. laga nr. 38/2001. Ekki verði séð að ákvæðin banni að veita lán í erlendri mynt, en í 13. gr. laganna segi m.a. að ákvæði um verðtryggingu gildi um skuldbindingar er varði lánsfé í íslenskum krónum.

Viðskipti þau er mál þetta snúist um séu í erlendri mynt eins og komi skýrlega fram í fyrirsögn skuldabréfsins. Í skuldabréfinu viðurkenni Svak ehf. að skulda Landsbanka Íslands hf. 47.000.000 krónur eða jafnvirði þeirra í hinum erlendu myntum miðað við sölugengi þeirra á gjalddaga. Fram komi á kaupnótu að Svak ehf. hafi fengið lánið afgangi í erlendri mynt sem félagið hafi svo selt fyrir íslenskar krónur. Þannig hafi gjaldeyrisviðskipti átt sér stað á milli bankans og lántakans og verði ekki séð að umrædd lagaákvæði eða önnur íslensk lög standi í vegi fyrir slíkri lánveitingu. Þá beri að hafa í huga að sóknaraðili hafi skrifað undir lánið sem stjórnarmaður í Svak ehf., eiganda fasteignarinnar og hafi honum mátt vera fullkunnugt um að um látöku í erlendri mynt hafi verið að ræða og aðra skilamála lánsins, auk þess sem sóknaraðili hafi, sem handhafi veðskuldabréfa á 4. veðrétti, veitt veðleyfi til að þinglýsa bréfinu á 1. veðrétt eignarinnar.

Ekki sé unnt að sjá hvaða þýðingu staðhæfingar sóknaraðila um hugsanlegt markaðsvirði eignarinnar hafi. Söluverðmæti samkvæmt verðmæti löggilts fasteignasala, sem liggja frammi í málini, á þeim tíma er uppboð fór fram, hafi verið 39.900.000 króna. Ekki hafi verið sýnt fram á annað verðmæti eignarinnar, utan getgátur í greinargerð sóknaraðila. Því sé ljóst að verðmæti eignarinnar stæði aldrei

undir uppreiknaðri kröfu bankans, jafnvel þótt útgefendur hefðu kosið að taka lán í íslenskum krónum, en eftirstöðvar lánsins hefðu verið 63.081.021 króna á uppboðsdegi ef svo hefði verið, eins og fram komi á útreikningi sem liggja frammi í málinu. Sóknaraðili hafi kosið að mæta hvorki á uppboðið né bjóða í eignina eða skila kröfulýsingu á grundvelli handhafaskuldabréfa sinna. Varnaraðili hafi verið hæstbjóðandi og því eignast eignina í kjölfar uppboðsins eins og lög geri ráð fyrir.

Þá er því mótmælt af hálfu varnaraðila að beiðni um nauðungarsölu brjóti gegn ákvæðum laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, en í beiðninni sé sundurliðuð sú fjárhæð sem á þeim tíma hafi verið gjaldfallin af láninu. Á þeim tíma sem leið fram að endanlegri sölu eignarinnar á framhaldssölu hafi bankinn nýtt sér heimild í bréfinu til að gjaldfella skuldina í heild sinni, enda hafi þá verið orðin veruleg vanskil á láninu.

Vísað er til laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og um málskostnað til XXI. kafla laga nr. 91/1991, aðallega 1. mgr. 130. gr. laganna.

IV.

Sóknaraðili byggir kröfu sína um ógildingu nauðungarsölnunnar á Dyngjuvegi 3, 202-0004, Reykjavík, sem fram fór 2. september 2009, einkum á tvenns konar máls ástæðum. Í fyrsta lagi atriðum er varða tengsl lánsfjárhæðar við erlenda mynt, en í öðru lagi atriðum er varða nauðungarsölubeiðnina, einkum fjárhæð kröfunnar sem þar er lýst.

Að því er varðar síðarnefnda atriðið, hefur komið fram af hálfu varnaraðila að í nauðungarsölubeiðni hafi verið útlistuð krafa eins og hún stóð miðað við vanskil á láninu á þeim tíma, en kröfulýsing sem lögð var fram við endanlega nauðungarsölu miðaðist hins vegar við gjaldfellingu lánsins, en heimild til gjaldfellingar hafi verið í skuldabréfinu. Ljóst er að heimild til gjaldfellingar er í hinu umrædda veðskuldabréfi og er talið upp í bréfinu í nokkrum liðum við hverjar aðstæður megi gjaldfella lánið. Þar á meðal eru talin í 1. tl. veruleg vanefnd á greiðslum afborgana og vaxta og í 2. tl. þegar ákveðin hefur verið nauðungarsala á hinu veðsetta. Verður ekki annað séð en að varnaraðili hafi staðið eðlilega að málum og að ekki sé óeðlilegt að upphafleg beiðni um nauðungarsölu miðist við það sem þá er gjaldfallið, en að skuldin samkvæmt veðskuldabréfinu sé síðar gjaldfelld með heimild í öðrum eða báðum ofangreindra töluliða og endanleg kröfulýsing sé í samræmi við það. Verður umrædd nauðungarsala því ekki ógilt á þessum grundvelli.

Deilt er um það í málinu hvert hafi verið markaðsvirði hinnar seldu eignar þegar nauðungarsala fór fram. Þær upplýsingar sem liggja fyrir, eru annars vegnar opinberar tölur frá Fasteignaskrá en að því er fram kemur í málinu var brunabótamat eignarhlutans 37.400.000 krónur, en fasteignamat hans 31.070.000 krónur við nauðungarsölu. Þá liggur frammi í málinu verðmat löggilts fasteignasala sem unnið var að beiðni varnaraðila málsins. Matið miðast við skoðun eignarinnar á söludegi og eru forsendur þess meðal annars sagðar vera þáverandi ástand á fasteignamarkaði, ástand eignarinnar og staðsetning og gangverð sambærilegra

eigna á sama markaðssvæði. Niðurstaða hins löggilta fasteignasala er að matsverð eignarinnar sé 39.900.000 krónur. Í greinargerð sinni heldur sóknaraðili því fram að matið sé allt of lágt og fullyrðir að hin selda eign sé 80-90 milljóna króna virði við núverandi markaðsaðstæður, en leggur ekki fram nein gögn þessu til stuðnings. Verður að leggja mat hins löggilta fasteignasala til grundvallar að því er varðar markaðsvirði eignarinnar.

Lánið sem veitt var í veðskuldabréfinu sem hér er til umfjöllunar var að fjárhæð 47.000.000 íslenskar krónur, eða jafnvirði þeirra í tilgreindum erlendum myntum, eins og rakið hefur verið. Eins og fram hefur komið er gengið út frá því að einungis tvær fyrstu afborgarnirnar af láninu hafi verið greiddar, eða 2/300 hlutar af höfuðstól þess. Ekki verður fallist á það með sóknaraðila að veðskuldabréfið í heild sinni sé ógilt vegna þeirrar gengistengingar sem þar er rakin og verður því að ganga út frá því að jafnvel þótt engin gengistenging hefði verið á láninu og engir vextir, væru eftirstöðvar þess samt þó nokkuð hærri en verðmæti eignarinnar, sbr. það sem að ofan greinir. Verður því ekki talið að sóknaraðili hafi lögvarða hagsmuni af því að fjallað sé í nauðungarsölumáli þessu um lögmæti gengistengingar nefnds veðskuldabréfs, enda ljóst að hann hefði ekki fengið neitt greitt upp í sínar kröfur, jafnvel þótt einungis höfuðstóll lánsins á 1. veðrétti hefði verið innheimtur og lýst kröfu fyrir við nauðungarsölu. Sóknaraðili á þess hins vegar kost að taka til varna byggðum á ólögmæti gengistengingar veðskuldabréfsins komi til innheimtu eftirstöðva þess að lokinni nauðungarsölu.

Það verður því niðurstaða málsins að hafnað verður kröfu sóknaraðila um ógildingu nauðungarsölu á hluta Dyngjuveggar 3, sem fram fór 3. september 2009 eins og nánar greinir í úrskurðarorði og felst í því viðurkenning á kröfu varnaraðila í málinu.

Miðað við þessi úrslit málsins verður að gera sóknaraðila að greiða varnaraðila málskostnað, sem eftir atvikum þykir hæfilega ákveðinn 120.000 krónur.

Anna M. Karlsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Hafnað er þeirri kröfu sóknaraðila, Axels Kristjánssonar, að ógilt verði sala hluta Dyngjuveggar 3 (íbúð 01-0101), Reykjavík, eign Svak ehf., á nauðungaruppboði sem fram fór 2. september 2009, að kröfu varnaraðila, NBI hf.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 120.000 krónur í málskostnað.

Anna M. Karlsdóttir