

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur mánudaginn 19. nóvember 2012 í máli nr. X-450/2011:

Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag

(Kristinn Brynjólfsson, stjórnarmaður)

gegn

Frjálsa hf.

(Bjarki Már Baxter hdl.)

Mál þetta er ágreiningsmál við slitameðferð varnaraðila og var beint til dómsins með bréfi varnaraðila 10. nóvember 2011, sem mótttekið var 14. sama mánaðar. Vísaði varnaraðili um lagagrundvöll til 171. gr., sbr. 2. mgr. 120. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Málið var þingfest 5. janúar 2012 og var sá þáttur málsins sem hér er fjallað um tekinn til úrskurðar 14. nóvember sl., en um hluta sakarefna hefur áður verið úrskurðað, sbr. umfjöllun hér að neðan.

Sóknaraðili er Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag, Lágabergi 1, Reykjavík, en varnaraðili er Frjálsi hf., (áður Frjálsi Fjárfestingarbankinn hf.) Lágmúla 6, Reykjavík.

Sóknaraðili krefst þess að nauðungarsala fasteignarinnar að Lágabergi 1, Reykjavík, til varnaraðila sem gerðarbeiðanda og uppboðskaupa á grundvelli ólögþrætrar kröfu hans verð rift og honum gert að endurreikna lánið á grundvelli fyrirbyggjandi hæstaréttardóma og viðeigandi vaxtalaga. Þá krefst hann málskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá krefst hann málskostnaðar.

I

Varnaraðili máls þessa er fjármálafyrirtæki í slitameðferð. Liggur fyrir að með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 23. júní 2009 var varnaraðila, sem þá hét Frjálsi Fjárfestingarbankinn hf., skipuð slitastjórn samkvæmt 101. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Innköllun var gefin út vegna slitanna og birtist hið fyrra sinni í Lögbirtingarblaði 22. júlí 2009 og rann kröfulýsingarfrestur út 22. október sama ár. Sóknaraðili lýsti kröfu sinni fyrir slitastjórn varnaraðila 22. september 2009. Kröfunni var hafnað með bréfi slitastjórnar 7. desember 2009.

Í greinargerð sinni krafðist sóknaraðili þess með vísan til 1. mgr. 31. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 178. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. að sakarefni málsins yrði skipt þannig að fyrst yrði úrskurðað um fyrstu dómkröfu hans en aðrar kröfur yrðu látnar bíða sem varadómkröfur. Varnaraðili tók undir kröfu sóknaraðila að þessu leyti. Féllst dómari á kröfuna í þinghaldi 16. febrúar sl. Var úrskurður kveðinn upp í þeim þætti málsins 11. maí sl. Úrskurðurinn var kærður til Hæstaréttar og féll dómur þar 11. júní sl. og er málið nr. 375/2012. Ekki þykir ástæða til að rekja hér ítarlega niðurstöðu þess dóms eða forsendur fyrir henni en láta við það sitja að nefna að þar var hafnað dómkröfu sóknaraðila, er laut að því að slitastjórn varnaraðila teldist hafa fallist á efnislegar kröfur hans með því að taka ekki afstöðu til þeirra innan tímamarka sem tilgreind eru í 119. gr. laga nr. 21/1991. Kveðið var á um að ákvörðun málskostnaðar í héraði biði endanlegrar úrlausnar málsins.

Kröfur sóknaraðila hafa tekið breytingum frá því hann lýsti þeim í bréfi til slitastjórnar varnaraðila 22. september 2009, en þar kveðst sóknaraðili gera fyrirvara um breytingu á kröfugerð til samræmis við niðurstöður dómstóla. Kröfur þær sem hann hafði uppi í kröfulýsingu eru eftirfarandi:

„1. Að slitastjórn heimili að endurgreiðsla lánsins verði samkvæmt skilmálum skuldabréfsins hvað varðar vexti, vaxtaálag og lánstíma en binding lánsins við dagsgengi erlends gjaldmiðils verði felld úr gildi, sem er í samræmi við dómkröfu í stefnu.

2. Að nauðungarsölu eignarinnar verði rift og Miðstöðinni gefinn kostur á að gera upp forgangskröfur sem eru lögbundnar brunatryggingar og fasteignagjöld“

Með kröfulýsingu fylgdi tilvitnuð stefna ásamt fylgiskjölum en efni þess máls er lýst hér síðar.

Í greinargerð sinni til dómsins gerði sóknaraðili, auk þeirrar kröfu sem áður hefur verið úrskurðað um, eftirfarandi dómkröfur:

„Dómkrafa 2. Leiði dómkrafa 1 ekki til lausnar málsins er þess krafist að staðfest verði með dómi að nauðungarsölu fasteignarinnar Lágaberg 1, 111 Reykjavík til varnaraðila, Frjálsa Fjárfestingarbankans hf., sem gerðarbeiðanda og uppboðskaupa, skuli rift þar sem uppboðsbeiðni og kröfulýsing hans sem leiddi til sölunnar byggðist á ólögumkröfu skv. veðskuldabréfi sem bundið var dagsgengi erlends gjaldmiðils. Fyrir liggur að gengistrygging lánsins hefur verið dæmd ólögumkröfu í Hæstarétti Íslands og krafan sem leiddi til sölunnar var því ólögumkröfu. Kröfugerð þessi er í samræmi [við] lýsta kröfu og byggir m.a. á 1.mgr. 86. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Þá er gerð sú krafa að staðfest verði með dómi að endurgreiðsla sóknaraðila til varnaraðila á útlögðum kostnaði miðist við þá fjárhæð sem hann kann að hafa lagt út vegna lögveðskrafna með greiðslu til sýslumanns á þeim degi sem boð hans var samþykkt, en krafa þessi er í samræmi við kröfu í kröfulýsingu til slitastjórnar.

Dómkrafa 3. Í samræmi við kröfugerð í kröfulýsingu er þess jafnframt krafist að staðfest verði með dómi að endurgreiðsla lánsins verði samkvæmt

skilmálum skuldabréfsins hvað varðar vexti, vaxtaálag og lánstíma en binding lánsins við dagsgengi erlends gjaldmiðils verði felld úr gildi. Kröfugerð þessi byggir m.a. á 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Þá er og krafist málskostnaðar að mati dómsins auk 24,5% virðisaukaskatts þar sem sóknaraðili er ekki virðisaukaskattskyldur.“

Í aðalmeðferð málsins hafði sóknaraðili uppi þá kröfu eina sem gerð er grein fyrir hér fyrst í úrskurðinum og lýsti því yfir að hann félli frá kröfu „...um samningsvexti.“ Mátti skýrlega ráða það af málflutningi hans að þar er átt við kröfugerð sem birtist í kröfu nr. 1 í kröfulýsingu en sem nefnd er dómkrafa nr. 3 í greinargerð. Af hálfu sóknaraðila var og gerð grein fyrir því þegar eftir því var leitað að á því væri byggt að við uppgjör yrði tekið tillit til þess kostnaðar sem varnaraðili hefði lagt út vegna kaupa eignarinnar.

II

Forsaga málsins er sú að sóknaraðili gaf út veðskuldabréf nr. 715544 til varnaraðila 5. júlí 2007. Veðskuldabréfið var að fjárhæð 29.000.000 krónur og upphaflega tryggt með veði á 4. veðrétti, með uppfærslurétti, í fasteign sóknaraðila að Lágabergi 1, Reykjavík. Fram kemur að umrædd fasteign er heimili fyrrsvarsmanns sóknaraðila og fjölskyldu hans og hefur verið frá 1998. Kemur fram hjá sóknaraðila að hann telji að umrædd veðsetning hafi þá numið um 50% af verðmæti eignarinnar. Umrætt veðskuldabréf er í íslenskum krónum en óumdeilt er að það hafi verið gengistryggt (miðað við gengi japansks yens) í andstöðu við ákvæði laga nr. 38/2001 um vexti og veðtryggingu. Bréfið var með breytilegum LIBOR vöxtum með 2,25% vaxtaálagi og skildi greiðast með 480 mánaðarlegum afborgunum. Fyrsti gjalddagi var 2. ágúst 2007. Fyrstu árin skyldi ekki greiða af höfuðstól lánsins og var áætluð afborgun án „verðbóta“ 70.548 krónur á mánuði. Frá og með gjalddaga 2. ágúst 2010, þegar fyrst skyldi greiða af höfuðstólnum var áætluð greiðsla 135.863 krónur. Skuldabréfið er með ákvæði sem heimilar veðhafa, falli hin veðtryggða skuld í gjalddaga, að láta selja hina veðsettu eign nauðungarsölu til fullnustu kröfunni, án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Sóknaraðili mun hafa greitt af umræddu láni á árinu 2007, en hann greiddi ekki afborgun sem féll í gjalddaga 3. janúar 2008 og hefur ekki greitt af láninu síðan. Varnaraðili mun hafa gjaldfellt lánið 2. maí 2008 en í 7. tl. skilmála veðskuldabréfsins er kveðið á um heimild til gjaldfellingar verði vanskil á greiðslu afborgana. Þann 15. júní 2008 setti varnaraðili fram beiðni um nauðungarsölu við sýslumanninn í Reykjavík. Í umræddri beiðni er höfðustóll tilgreindur 43.023.705 krónur en heildarskuld með vöxtum og kostnaði 45.752.047 krónur. Í kröfulýsingu varnaraðila sem dagsett er 6. febrúar 2009 nemur heildarskuldin 78.822.979 krónum, en þar er þess m.a. getið að hækkun vegna gengis nemi 24.810.504 krónum.

Nauðungarsala mun hafa farið fram 9. febrúar 2009 og átti varnaraðili hæsta boð 40.000.000 krónur. Frumvarp til úthlutunar á söluverði var gefið út 8. júlí 2009

og er þar getið um lögveðsgreiðslur til þriggja aðila alls að fjárhæð 1.388.061 króna og að til varnaraðila skuli úthlutað 38.611.939 krónum. Í frumvarpinu er einnig getið um að þinglýstum leigusamningi muni verið aflýst við útgáfu uppboðsafsals.

Sóknaraðili gerði athugasemdir við framangreinda úthlutunargerð með bréfi 27. júlí 2009. Gerir hann þar grein fyrir sjónarmiðum um að krafa varnaraðila um nauðungarsölu kunni að hafa byggst á ólögmætri fjárkröfu. Lýsir sóknaraðili því að hann hafi stefnt varnaraðila í einkamáli og lætur hann fylgja eintak stefnu í málinu. Umrætt einkamál var síðar fellt niður enda hafði varnaraðili verið tekinn til slitameðferðar. Sóknaraðili lýsti hins vegar kröfum í slitabúið og eru það þær kröfur sem hér eru til úrlausnar. Mótmælum sóknaraðila við úthlutunargerð sýslumanns var hafnað í fyrirtöku hjá embættinu 14. september 2011 og ákvað sýslumaður að gefa út uppboðsafsal og að frumvarpið skyldi óbreytt liggja til grundvallar úthlutun uppboðsandvirðis. Sóknaraðili hefur krafist úrlausnar héraðsdóms um þá ákvörðun og er það mál enn til úrlausnar hjá dómnum og ber málanúmerið Z-6/2011.

Í málinu liggja fyrir gögn um samningaviðræður sem málsaðilar áttu í til að freista þess að láninu yrði komið í skil að nýju, en ekki þykir ástæða til að rekja þau samskipti hér. Liggur hins vegar fyrir að ekkert samkomulag náðist og verður ekki séð að sóknaraðili hafi greitt inn á kröfu varnaraðila frá því vanskil hófust í byrjun árs 2008.

Sóknaraðili hefur lagt fram skjöl sem varða endurútreikning umrædds láns. Er þar í fyrsta lagi um að ræða endurútreikning varnaraðila á láninu sem ber með sér að vera sendur til sóknaraðila 14. desember 2011 en þar er höfuðstóll sagður 46.652.788 krónur eftir endurútreikninginn miðað við 1. desember 2011. Í öðru lagi er um að ræða útreikninga sem virðast stafa frá sóknaraðili sjálfum en þar kemur m.a. fram að hann telji uppgreiðsluverðmæti lánsins miðað við 6. febrúar 2009 vera 34.750.453 krónur.

Sóknaraðili skoraði á varnaraðila að leggja fram upplýsingar um endurreikning lánsins en varnaraðili kvaðst hafna því þar sem hann teldi upplýsingarnar bersýnilega þýðingarlausar fyrir úrlausn málsins eins og sóknaraðili hagaði málatilbúnaði sínum.

III

Í framsetningu sóknaraðila á fyrri dómkröfu sinni í greinargerð kemur fram að krafa hans um riftun umræddrar nauðungarsölu skuli fara fram þar sem uppboðsbeiðni og kröfulýsing varnaraðila sem leitt hafi til sölunnar hafi byggst á ólögmætri kröfu, samkvæmt veðskuldabréfi sem bundið hafi verið dagsgengi erlends gjaldmiðils. Fyrir liggir að gengistrygging lánsins hafi verið dæmd ólögmæt í Hæstarétti Íslands og krafan sem leitt hafi til sölunnar hafi því verið ólögmæt. Sé kröfugerð þessi í samræmi við lýsta kröfu og byggi m.a. á 1. mgr. 86. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Sóknaraðili kveður fyrrnefnda kröfu sína byggja á því að fyrir liggir samkvæmt dómi Hæstaréttar að veðskuldabréfið sem varnaraðili hafi byggt kröfur sínar um nauðungarsölu eignarinnar að Lágabergi 1 á hafi verið bundið dagsgengi erlends gjaldmiðils með ólöglegum hætti, en gengistryggingin hafi leitt til 300% hækkunar lánsins á fyrstu 16 mánuðum lánstímans. Krafa

varnaraðila sem gerðarbeiðanda og uppboðskaupanda hafi því verið ólögmat, en í 1. mgr. 86. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu segi að hafi gerðarbeiðandi krafist nauðungarsölu sem síðar sé leitt í ljós að skilyrði skorti til beri honum að bæta allt tjón sem aðrir hafi beðið af þeim sökum.

Ljóst sé að varnaraðili sé í raun gjaldþrota og eina leið sóknaraðila til að fá tjón sitt bætt á grundvelli tilvitnaðrar greinar laga nr. 90/1991 sé að sölunni til varnaraðila verði rift. Með riftun sölunnar til varnaraðila sé tryggt að enginn verði fyrir tjóni. Skuldabréfið muni áfram hvíla á eigninni og njóti varnaraðili því áfram óskertra veðréttinda.

Við munnlegan málflutning kom fram að sóknaraðili byggði enn á því, þrátt fyrir breytingu á kröfugerð sinni, að gera eigi upp útlagðan kostnað varnaraðila vegna lögveðskrafna sem hann hafi greitt af fasteign sóknaraðila. Þá byggði sóknaraðili á því að ólögmat gengistryggð lán, sem hækkað hafi um 300% á nokkrum mánuðum geti ekki talist vera í vanskilum, fallið í gjalddaga og virkjað heimild kröfuhafa til að selja veðandlagið. Kom og fram að kröfur sóknaraðila byggji á meginreglum laga, bæði kröfurettar og skaðabótaréttar og ýmsum sérreglum, m.a. 1. mgr. 86. gr. laga um nauðungarsölu, eðli máls og almennum sanngirnissökum.

Sóknaraðili kveðst vísa kröfu sinni til stuðnings til stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands auk þeirra laga og réttarheimilda sem að framan eru nefndar. Þá vísar hann til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þá vísar hann til þess að krafa hans um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. síðastnefndra laga og við lög nr. 55/1980 varðandi virðisaukaskatt á málflutningsþóknun. Sóknaraðili sé ekki virðisaukaskattskyldur aðili og fyrirsvarsmaður hans sem flytji málið sé ekki launamaður hjá félaginu heldur fái hann greitt fyrir vinnuframlag sitt samkvæmt reikningi. Sóknaraðila beri því nauðsyn til að fá úrskurð fyrir virðisaukaskatti ofan á málskostnað úr hendi varnaraðila.

IV

Varnaraðili kveðst í greinargerð sinni byggja á því að hafna beri kröfum sóknaraðila þar sem kröfugerð hans uppfylli ekki skilyrði 117. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. eða sé í samræmi við almennar reglur um skýrleika og afmörkun krafna sem lýst sé við slita- eða gjaldþrotameðferð. Samkvæmt 1. mgr. 117. gr. laga nr. 21/1991 skuli í kröfulýsingu tiltaka kröfur svo skýrt sem verða megi, sbr. nánar ákvæði lagagreinarinnar. Á því sé byggt að kröfugerð sóknaraðila um riftun nauðungarsölu uppfylli ekki framangreindan áskilnað.

Varnaraðili kveðst vekja athygli á því að dómsmál um gildi nauðungarsölu verði aðeins rekið á grundvelli XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Á grundvelli laga um gjaldþrotaskipti verði aðeins skorið úr þeim álitamáli sem tæmandi séu talin í XXIII. kafla laga nr. 21/1991 og séu ágreiningsmál um nauðungarsölu ekki þeirra á meðal. Hjóti því að koma til álita að vísa dómkröfu sóknaraðila um riftun nauðungarsölu frá dómi af sjálfsdáðum eða í öllu falli að hafna kröfunni vegna framangreindra annmarka. Þá vekji varnaraðili sérstaka athygli á því að nauðungarsölu verði ekki „rift“ með stoð í reglum samninga- eða

kröfuréttar, eins og sóknaraðili virðist byggja á.

Á því sé og byggt að engin efni standi til þess að „rifta“ nauðungarsölnunni, enda sé sóknaraðili í verulegum vanskilum og varnaraðila rétt og heimilt að gjaldfella skuldina og krefjast nauðungarsölu á eign sóknaraðila. Hin ólögmeða gengistrygging hafi engin áhrif haft á framgang nauðungarsölnunnar, enda hafi sóknaraðili ekki greitt afborganir af láninu frá því í desember 2007 og skuld hans því veruleg.

Varnaraðili kveðst vísa til laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, einkum XII. kafla og laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., einkum XVIII. kafla. Þá kveðst hann vísa til réttarheimilda um meginreglur laga og eðli máls auk sanngirniraka. Um málskostnað kveðst hann vísa til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

V

Sóknaraðili breytti kröfugerð sinni við upphaf aðalmeðferðar málsins og hefur nú uppi þá kröfu eina sem að framan er rakin. Er krafa hans annars vegar um að nauðungarsölu fasteignarinnar að Lágabergi 1, Reykjavík, sem fram fór 9. febrúar 2009, verði rift, en hins vegar lýtur krafan að því að varnaraðila verði gert að reikna að nýju lánssamning aðila „... á grundvelli fyrirbyggjandi hæstaréttardóma og viðeigandi vaxtalaga.“ eins og orðrétt greinir í kröfugerð. Fram kom hjá sóknaraðila við munnlegan málflutning að krafa hans byggji á reglum kröfuréttar og skaðabótaréttar, sem og á 1. mgr. 86. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Hafnaði hann því að krafan ætti að réttu heima í nauðungarsölumáli á grundvelli XIII. eða XIV. kafla laga nr. 91/1991 og kvað hann málið ekki vera rekið til að fá úrlausn um gildi nauðungarsölnunnar. Má af málatilbúnaði sóknaraðila ráða, meðal annars tilvísun hans til 1. mgr. 86. gr. laga nr. 90/1991 að hann telur sóknaraðila hafa valdið sér tjóni með því að krefjast nauðungarsölu á grundvelli veðskuldabréfs sem hafi innihaldið ólögmeða skilmála.

Í XV. kafla laga nr. 90/1991 er fjallað um ábyrgð á nauðungarsölu. Greinir í 1. mgr. 86. gr. laganna, sem er fyrsta lagaákvæði kaflans, að hafi gerðarbeiðandi krafist nauðungarsölu sem síðar sé leitt í ljós að skilyrði skorti til beri honum að bæta allt tjón sem aðrir hafi beðið af þeim sökum. Í 88. gr. laganna er mælt fyrir um að mál til heimtu bóta samkvæmt 86. gr. beri að höfða fyrir héraðsdómi áður en þrír mánuðir eru liðnir frá því sá sem hefur orðið fyrir tjóni hafi fyrst átt þess kost að hafa kröfu sína uppi.

Krafa sú sem sóknaraðili hefur uppi í máli þessu rúmast ekki innan þeirrar heimildar sem 1. mgr. 86. gr. laga nr. 90/1991 veitir þeim sem telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna nauðungarsölu. Krafa sóknaraðila virðist ganga út frá því að honum sé unnt á grundvelli reglna kröfu- og skaðabótaréttar að fá nauðungarsölu „rift“ og einnig að unnt sé að leggja fyrir varnaraðila að endurreikna skuld sóknaraðila við varnaraðila samkvæmt veðskuldabréfi. Krafan er því ekki krafa um skaðabætur í skilningi tilvitnaðs lagaákvæðis, heldur um að áhrif nauðungarsölnunnar gangi til baka og lagt verði fyrir varnaraðila að framkvæma endurskoðun skuldarinnar. Verður krafan í þessum búningi því ekki að réttu

grundvölluð á þeim réttarheimildum sem sóknaraðila vísar til og byggir á. Hefur sóknaraðili því á annan veginn uppi kröfugerð án þess að vísa til réttarheimilda sem stutt geti hana, en á hinn bóginn vísar sóknaraðili til réttarheimilda sem stutt gætu skaðabótakröfu án þess að halda uppi slíkri kröfu, sýna fram á fjárhæð tjóns síns og gera grein fyrir hvernig öðrum skilyrðum bótaskyldu kynni að vera fullnægt. Er því um að ræða slíka þverstæðu í málatilbúnaði sóknaraðila að þegar af þeirri ástæðu verður að hafna kröfu hans.

Í ljósi framangreindra málsúrslita verður sóknaraðili dæmdur til að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn með þeirri fjárhæð sem greinir í úrskurðarorði. Við ákvörðun málskostnaðar er horft bæði til umfangs þess hluta ágreinings aðila sem hér er úrskurðað um, sem og þess hluta sem úrskurðað var um 11. maí 2012. Þá er og tekið tillit til virðisaukaskatts.

Halldór Björnsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð:

Framangreindri kröfu sóknaraðila, Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags, sem félagið lýsti fyrir slitastjórn varnaraðila, Frjálsa hf. og fékk kröfunúmerið 176 við slitameðferðina, er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 502.000 krónur í málskostnað.

Halldór Björnsson