

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur fimmtudaginn 6. nóvember 2014 í máli nr. X-151/2013:

Kristinn Brynjólfsson

(sjálfur)

gegn

Dróma hf.

(Hlynur Jónsson hrl.)

Máli þessu, sem er ágreiningsmál við slitameðferð Frjálsa hf. (áður Frjálsa Fjárfestingarbankans hf.), var beint til dómsins með bréfi slitastjórnar 31. október 2013, sem mótttekið var næsta dag. Um lagagrundvöll vísaði slitastjórn til 171. gr., sbr. 2. mgr. 120. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. 102. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Sóknaraðili er Kristinn Brynjólfsson, Lágabergi 1, Reykjavík, en varnaraðili er Drómi hf., Lágmúla 6, Reykjavík.

Skilja verður kröfugerð sóknaraðila þannig að hann krefjist þess að við slitameðferð Frjálsa hf. verði viðurkennd krafa hans að fjárhæð 3.262.734 krónur, auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 22. maí 2009 til greiðsludags og að dráttarvextir fram til 7. mars 2014 nemi samtals 6.224.140 krónum. Sóknaraðili krefst og viðurkenningar á því að krafa hans njóti rétt hæðar við slitameðferðina skv. 3. tl. 110. gr. laga nr. 21/1991. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar.

Varnaraðili krefst sýknu og málskostnaðar.

Máli þessu var vísað til dómsins vegna ágreinings um kröfulýsingu Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags. Við þingfestingu þess sótti sóknaraðili þing og lagði fram tilkynningu um framasal kröfunnar til sín og tók við aðild málsins.

Við aðalmeðferð upplýsti lögmaður varnaraðila að Frjálsi hf. hefði verið sameinaður Dróma hf. undir nafni hins síðarnefnda. Breyttist aðild málsins því til samræmis, en samkvæmt dómi Hæstaréttar 27. október sl. í máli nr. 668/2014, hefur það ekki áhrif á meðferð málsins þó nýr varnaraðili þess sé ekki til slitameðferðar.

I

Fyrrum varnaraðili máls þessa, Frjálsi hf., var fjármálafyrirtæki í slitameðferð skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. lög nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Var honum skipuð slitastjórn skv. 101. gr. fyrrnefndu laganna 23. júní 2009. Innköllun var gefin út vegna slitameðferðarinnar og rann kröfulýsingarfrestur út 22. október 2009.

Kröfu þeirri sem sóknaraðili hefur uppi í máli þessu var lýst fyrir slitastjórn 10. maí 2013 og var fjárhæð hennar upphaflega að höfuðstól 7.672.632 krónur en einnig var krafist dráttarvaxta að fjárhæð 5.036.010 krónur. Kröfunni var hafnað með bréfi 2. júlí 2013. Þeirri afstöðu mun hafa verið mótmælt en samkvæmt bréfi slitastjórnar til dómsins 31. október 2013 er sagt að ekki hafi tekist að jafna ágreining milli aðila og því hafi málinu verið vísað til úrlausnar dómsins. Sóknaraðili lækkaði höfuðstól kröfunnar í greinargerð sinni til dómsins.

Mál þetta á sér þá forsögu að 5. júlí 2007 gaf Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag, út veðskuldabréf, að jafnvirði 29.000.000 króna, en fjárhæðin var bundin gengi japansks jens. Veðskuldabréfið var tryggt með veði í fasteigninni að Lágabergi 1, Reykjavík, sem er einbýlishús og var í eigu framangreinds félags. Sóknaraðili, sem er fyrirsvarsmaður félagsins, mun hafa búið á eigninni með fjölskyldu sinni.

Veðskuldabréfið skyldi, samkvæmt skilmálum sínum, greiðast með 480 afborgunum, mánaðarlega. Á fyrstu 36 gjalddögum skyldi aðeins greiða vexti en frá þeim tíma vexti ásamt afborgunum af höfuðstól. Vextir voru ákveðnir eins mánaða LIBOR vextir, með 2,25% vaxtaálagi. Sóknaraðili mun hafa greitt af láninu í fyrstu fimm skiptin en ekki eftir það og stóðu vanskil því frá upphafi árs 2008. Varnaraðili kveðst hafa gjaldfellt veðskuldabréfið samkvæmt heimild í því sjálfu í byrjun maí 2008. Nauðungarsala fór fram á umræddri fasteign 9. febrúar 2009. Frjálsi hf. átti hæsta boð í eignina 40.000.000 krónur. Af þeirri fjárhæð runnu 38.611.939 krónur til Frjálsa hf. sem kröfuhafa samkvæmt úthlutunargerð sýslumanns. Gerði sóknaraðili, sem fyrirsvarsmaður gerðarþola, athugasemdir við þá úthlutunargerð, sem á endanum leiddu til þess að ágreiningur var borinn undir dómstóla og lauk honum með dómi Hæstaréttar 8. mars 2013 í máli nr. 99/2013. Var þar hafnað kröfum Miðstöðvarinnar ehf. eignarhaldsfélags. Sama félag hafði einnig lýst kröfum við slitameðferð Frjálsa hf. vegna sömu nauðungarsölu og var þeim kröfum endanlega hafnað með dómi Hæstaréttar 13. desember 2012 í máli nr. 719/2012. Frjálsi hf. mun hafa fengið útgefið nauðungarsöluafsal 4. apríl 2013 fyrir umræddri fasteign. Í greingerð varnaraðila kemur fram að þrátt fyrir þetta hafi hann ekki fengið umráð eignarinnar úr hendi Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags og sóknaraðili búi þar enn með fjölskyldu sinni. Í framangreindum dómum Hæstaréttar má sjá ítarlegri umfjöllun um þau ágreiningsefni sem þar voru til úrlausnar, sem og nákvæma lýsingu þeirra atvika sem leiddu til umræddrar nauðungarsölu.

Hér er nauðsynlegt að gera nánari grein fyrir þeirri lýsingu málsatvika sem sóknaraðili teflir fram í greinargerð sinni. Kveður hann mál þetta lúta að kröfu hans um endurgreiðslu á hluta af nauðungarsöluverði fasteignar sem seld hafi verið nauðungarsölu að kröfu Frjálsa hf. á grundvelli ætlaðra vanskila ólögsmæts gengistryggðs láns, en þegar komið hafi að úthlutun söluverðs hennar hafi

varnaraðili beitt blekkingum og hafi þannig náð til sín, með saknæmum og ólögum hætti, þeim hluta söluverðsins sem hann hafi ekki átt rétt á.

Telur sóknaraðili að forsenda nauðungarsölubeiðni Frjálsa hf. hafi verið ætluð vanskil á láni sem bundið hafi verið ólögum gengistryggingu. Hafi lánið hækkað um ríflega 300% á fyrstu mánuðum lánstímans. Lánið hafi verið að höfuðstól 29.000.000 krónur sem hafi numið um 50% af verðmati eignarinnar þegar lánið hafi verið veitt. Greiðslur hafi átt að vera 69.698 krónur á mánuði fyrstu þrjú árin þegar einungis hafi átt að greiða vexti en eftir það 135.863 krónur á mánuði, sem síðan færi lækkandi. Sökum hinnar ólögum gengistryggingar hafi höfuðstóll lánsins hins vegar staðið í 88.543.542 krónum 28. nóvember 2008. Afborganir hafi þrefaldast og ljóst að um algeran forsendubrest hafi verið að ræða. Sóknaraðili kveður kröfulýsingu Frjálsa hf. á uppboðsdag sýna með ótvíræðum hætti ólögum kröfunnar. Heildarkrafa hafi numið 78.822.979 krónum en þar af hafi höfuðstóll verið 43.023.705 krónur, dráttarvextir til 9. febrúar 2009 verið 8.650.452 krónur og hækkun vegna gengis 24.810.504 krónur.

Á grundvelli ólögum kröfulýsingar Frjálsa hf. hafi sýslumaður gefið út frumvarp að úthlutun söluverðs 8. júlí 2009 og hafi því verið mótmælt af hálfu sóknaraðila, sem fyrirsvarsmanns Miðstöðvarinnar ehf., á þeim forsendum að alger óvissa ríkti um lögum hins gengistrygga láns sem leitt hafi til nauðungarsölnnar.

Frjálsa hf. hafi verið skipuð slitastjórn 23. júní 2009 og hafi málið því verið á forræði hennar þegar sýslumaður hafi gefið út frumvarp til úthlutunar söluverðs eignarinnar 8. júlí 2009. Það hafi hins vegar ekki verið fyrr en í september 2011 að sýslumaður hafi boðað til fundar um framangreind mótmæli gegn úthlutun söluverðs og útgáfu afsals.

Á fundinum, sem haldinn hafi verið hjá sýslumanninum í Reykjavík 14. september 2011 hafi lögmaður varnaraðila ekki lagt fram leiðrétt kröfulýsingu heldur rangan endurútreikning hins gengistrygga láns sem leitt hafi til nauðungarsölnnar. Útreikningurinn, sem liggja fyrir í málinu, beri yfirskriftina: Endurútreikningur erlendra lána. Hafi endurútreikningurinn miðast við fundardag, 14. september 2011 og hafi því verið vaxtareiknaður í meira en 31 mánuð fram yfir lögbundinn uppgjörsdag, sbr. 3. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991.

Uppboði hafi lokið á eigninni 9. febrúar 2009, sem sé því lögboðinn uppgjörsdagur. Útreikningurinn hafi hins vegar ekki aðeins brotið í bága við framangreint ákvæði 3. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991, heldur einnig 5. mgr. 18. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sem hafi verið breytt með lögum nr. 151/2010 til að eyða óvissu um uppgjör vegna krafna sem hafi að geyma ákvæði um ólögum vexti og verðtryggingu. Í greinargerð með frumvarpi til umræddra laga segi um þetta lagaákvæði:

„Í 5. mgr. er kveðið á um þá aðferð sem leggja skal til grundvallar þegar gengið er til uppgjör vegna krafna sem hafa haft að geyma ákvæði um ólögum vexti og verðtryggingu. Þykir nauðsynlegt, til að stuðla að skilvirkni og skýrri réttarstöðu um slík uppgjör, að kveða nánar á um meðferð innborgana, útreikning

höfuðstóls og aðra uppgjörsþætti. Er gert ráð fyrir að upphaflegur höfuðstóll kröfu verði vaxtareiknaður miðað við þá vexti sem kveðið er á um í 4. gr. laganna til uppgjörsdags. Inn á höfuðstól og áfallna vexti verði á hverjum tíma ráðstafað þeim innborgunum sem skuldari greiddi, hvort sem er sem hluta af hinum reglulegu afborgunum eða í öðru samhengi. Kröfuhafa er óheimilt að reikna dráttarvexti á það sem vangreitt kann að vera enda er ljóst að í öllum þorra tilvika hefur ekki verið höfð uppi lögmat greiðslukrafa og skuldari því ekki haft forsendur til að reikna út afborganir og vexti miðað við það sem rétt er. Rétt þykir jafnframt á grundvelli sömu sjónarmiða að þar sem krafist hefur verið vanskilaálaga skuli greiðsla á þeim teljast innborgun á höfuðstól og vexti hinnar nýútreiknuðu skuldbindingar. Kröfuhafa er jafnframt óheimilt við uppgjör á grundvelli þessarar greinar að bæta við kröfuna liðum sem tengjast vanskilum, svo sem ítrekun og vanskila- og innheimtugjöldum.“

Lög þessi hafi tekið gildi 22. desember 2010 og sé útilokað annað en ætla að Frjálsa hf. sem stjórnað hafi verið af sérfróðum aðilum á þessu sviði, hafi verið kunnugt um framangreind lagaskilyrði og að tilgangur hans með framlagningu rangs útreiknings hafi eingöngu verið sá að blekkja fulltrúa sýslumanns sem og kröfuhafa en með því hafi hann náð til sín þeim hluta söluverðsins sem tilheyrt hafi Miðstöðinni ehf. auk þess að fá þinglýstum leigusamningi aflýst.

Sóknaraðili kveðst hafna því að niðurstaða í dómi Hæstaréttar í máli nr. 99/2013 feli í sér bindandi úrlausn á ágreiningi þeim sem hér sé til úrlausnar, en dómkrafa sem hafi verið höfð þar uppi hafi ekki verið dæmd að efni til, en hafnað á þeirri forsendu að henni hefði verið haldið fram of seint undir rekstri málsins. Eigi ákvæði 116. gr. laga nr. 91/1991 því ekki við.

II

Í málinu krefst sóknaraðili bóta úr hendi varnaraðila að fjárhæð 3.262.734 krónur, auk dráttarvaxta frá 22. maí 2009 til greiðsludags. Reiknar hann út að dráttarvextir að teknu tilliti til heimildar 12. gr. laga nr. 38/2001 til að færa dráttarvexti til höfuðstóls einu sinni á ári, nemi 6.224.140 krónum frá 22. maí 2009 til 7. mars 2014. Hann krefst og áfallandi dráttarvaxta frá þeim degi til greiðsludags. Byggir sóknaraðili á því að krafa varnaraðila hafi að réttu numið 35.349.205 krónum og krafa hans sé mismunur þeirrar fjárhæðar og þess sem Frjálsi hf. fékk úthlutað af nauðungarsöluverðinu.

Í kröfulýsingu kemur m.a. fram að kröfunni sé lýst á grundvelli 3. mgr. 80. gr., 46. gr. og 86. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þessara lagatílvísana er ekki getið í greinargerð en ætla verður að á þeim sé byggt.

Sóknaraðili kveðst hafa eignast kröfuna 1. desember 2013 við framsal hennar af hálfu upprunalegs kröfuhafa, Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags, sem verið hafi þinglýstur eigandi fasteignarinnar þegar nauðungarsalan hafi farið fram.

Sóknaraðili vísar til þess að fyrningarfrestur uppgjörskrafna vegna ólögðra gengistryggingar reiknist frá 16. júní 2010, sbr. XIV. ákvæði til bráðabirgða í lögum nr. 38/2001. Fyrning kröfu sóknaraðila hafi verið rofin með kröfulýsingu fyrir slitastjórn Frjálsa hf. 10. maí 2013, en krafan sé skaðabótakrafa vegna háttsemi slitastjórnar og sé höfð uppi með vísan til 5. tl. 118. gr. laga nr. 21/1991 og þess krafist að hún njóti réttshæðar á grundvelli 3. tl. 110. gr. sömu laga.

Sóknaraðili kveðst byggja rétt sinn til skaðabóta á því að slitastjórn Frjálsa hf. hafi með ólögðum og saknæmum hætti valdið Miðstöðinni ehf., eignarhaldsfélagi tjóni þar sem hún hafi vísitandi blekk fulltrúa sýslumanns og um leið sóknaraðila sjálfan þegar hún hafi lagt fram hinn ranga útreikning á fundi hjá sýslumanni 14. september 2011, en útreikningurinn sé í algjörrri andstöðu við lög nr. 151/2010 um breytingu á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en lögin hafi tekið gildi tæpum ellefu mánuðum fyrir eða 22. desember 2010. Þá hafi varnaraðili ítrekað hafnað áskorunum um að endurreikna lánið á síðari stigum og viðhaldið þannig afleiðingum saknæmra gjörða sinna.

Það hafi því ekki verið um annað að ræða fyrir sóknaraðila en að leita til óháðra aðila sem sérhæfi sig í endurútreikningi ólögðra gengistryggðra lána. Liggi fyrir í málinu endurútreikningur lánsins, sem unninn hafi verið 7. ágúst 2013 af Gunnlaugi Kristinssyni, löggiltum endurskoðanda. Þar komi fram að staða lánsins 9. febrúar 2009 hafi verið 35.349.205 krónur.

Eignin hafi verið seld varnaraðila fyrir 40.000.000 krónur 9. febrúar 2009 og samkvæmt úthlutunarfrumvarpi sýslumanns hafi hann fengið 38.611.939 krónur greiddar af þeirri fjárhæð upp í kröfulýsingu sína þann dag. Uppgreiðsluverð lánsins hafi hins vegar verið 35.349.205 krónur, sem þýði að mismunurinn, 3.262.734 krónur hafi verið fjármunir í eigu Miðstöðvarinnar ehf. og nú sóknaraðila.

Í 47. gr. laga nr. 90/1991 sé skýrt kveðið á um að verði dráttur á greiðslu söluverðs beri kaupanda að greiða dráttarvexti af innheimtu þess. Boði varnaraðila í eignina hafi verið tekið 22. maí 2009 en þann dag hafi hann einungis greitt 1.707.768 krónur til sýslumannsins í Reykjavík af 40.000.000 króna kaupverði eignarinnar. Mismunurinn, 38.292.232 krónur hafi aldrei verið greiddur.

Eins og fram komi í dómkröfum þá geri sóknaraðili þær kröfur að varnaraðila verði gert að greiða honum dráttarvexti frá 22. maí 2009 til greiðsludags, en dómstólum sé heimilt að ákveða upphafstíma dráttarvaxta samkvæmt 9. gr. laga nr. 38/2001.

Sóknaraðili kveðst vísa til 1. mgr. 22. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um heimild sína til að taka við aðild máls þessa, en hann hafi eignast kröfuna sem um sé deilt með framsali frá upphaflegum kröfuhafa 1. desember 2013. Sóknaraðili kveðst vísa til meginreglna einkamálaréttarfars og skaðabótaréttar, laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, laga nr. 150/2010 um breytingu á þeim lögum, 15. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sem og laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en málskostnaðarkrafa styðjist við 129. og 130. gr. þeirra laga. Þá vísar

sóknaraðili til þess að taka þurfi tillit til greiðslu virðisaukaskatts við ákvörðun málskostnaðar.

III

Í greinargerð sinni kveðst varnaraðili í fyrsta lagi byggja á því að þegar hafi verið leyst úr ágreiningi vegna úthlutunarfrumvarps sýslumanns með dómi Hæstaréttar í máli nr. 99/2013. Hafi dómurinn falið í sér bindandi úrlausn á greindum ágreiningi og verði hann ekki hafður uppi að nýju í þessu máli, sbr. 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Í öðru lagi sé krafa sóknaraðila vanreifðuð. Hvergi sé rakið í kröfulýsingu með hvaða hætti nauðungarsala umræddrar fasteignar geti fallið undir ógildingarskilyrði 86. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þvert á móti telji varnaraðili engin skilyrði til ógildingar nauðungarsölnnar, enda sé ljóst að varnaraðili hafi átt gjaldfallna peningakröfu á hendur sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfi sem sóknaraðila hafi verið heimilt að fullnusta með nauðungarsölu á umræddri fasteign án undangengings dóms, sáttar eða fjárnáms.

Þá sé umfang hins ætlaða tjóns jafnframt vanreifað. Ætlað tjón sóknaraðila byggji á endurútreiknaðri stöðu lánsins m.v. 9. febrúar 2009. Sú staða sé röng enda hafi lánið verið gjaldfellt 2. maí 2008 og hafi borið dráttarvexti frá þeim tíma, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, en ekki almenna vexti. Þá sé við útreikning á ætluðu tjóni sóknaraðila ekki tekið tillit til innheimtukostnaðar, virðisaukaskatts og annars kostnaðar vegna innheimtu hins gjaldfallna láns. Loks sé í útreikningnum byggt á því að sóknaraðili gæti byggt á svokölluðum fullnaðarkvittunum vegna vaxtagreiðslna, en varnaraðili mótmæli því m.a. vegna skorts á festu í framkvæmd og skilyrðum um hlutfall m.v. upphaflegan höfuðstól, sbr. dómaframkvæmd Hæstaréttar í gengislánamálum, en sóknaraðili hafi einungis greitt fimm gjalddaga af láninu áður en það hafi farið í vanskil.

Loks sé krafan sögð vera „bótakrafa“ en jafnframt „endurgreiðslukrafa“ vegna þess hluta af nauðungarsöluverði eignarinnar sem sóknaraðili telji sig eiga rétt á. Sé um slíka þversögn í kröfulýsingu sóknaraðila að ræða að óljóst sé á hvaða grundvelli hún byggji.

Þessu til viðbótar geri sóknaraðili enga grein fyrir hagnýtingu sinni á eigninni frá uppboðsdegi en félag sóknaraðila hafi farið með umráð og afnot eignarinnar allan þann tíma og hafi neitað að afhenda hana. Fyrir þessi heimildarlausu afnot hafi sóknaraðili ekkert greitt. Ávinning hans af þessum heimildarlausu afnotum bæri að draga frá ætluðu tjóni, ef bótaskilyrði væru fyrir hendi.

Af framangreindum sökum telur varnaraðili að kröfulýsing sóknaraðila sé í andstöðu við 117. gr. laga nr. 21/1991.

Í þriðja lagi telji varnaraðili kröfu sóknaraðila niður fallna vegna ákvæða í lögum um málshöfðunarfresti og vanlýsingu. Samkvæmt 88. gr. laga nr. 90/1991, sbr. 3. gr. laga nr. 72/2012 skuli mál höfðað áður en sex mánuðir séu liðnir frá því

sá sem orðið hafi fyrir tjóni hafi átt þess fyrst kost að hafa kröfu sína uppi. Fyrir gildistöku laga nr. 72/2012 hafi verið mælt fyrir um að mál skyldi höfða innan þriggja mánaða. Kröfu sóknaraðila hafi fyrst verið lýst tæpum fjórum árum eftir að eignin hafi verið seld nauðungarsölu. Að mati varnaraðila sé því ætluð krafa sóknaraðila niður fallin.

Að sama skapi væri ætluð krafa sóknaraðila niður fallin fyrir vanlýsingu með vísan til 118. gr. laga nr. 21/1991, enda verði kröfur um skaðabætur sem orðið hafi til fyrir úrskurðardag, 23. júní 2009, ekki viðurkenndar sem búskröfur skv. 3. tl. 110. gr. sömu laga.

Varnaraðili kveðst mótmæla tilburðum sóknaraðila til þess að heimfæra ætlaða kröfu sína undir ábyrgð slitastjórnar með vísan til þess að úthlutunargerð vegna nauðungarsölnunnar hafi ekki farið fram fyrr en eftir að varnaraðila hafi verið skipuð slitastjórn. Nauðungarsalan sjálf hafi átt sér stað fyrir skipun slitastjórnar. Ágreiningur um nauðungarsöluna hafi þegar verið til lykta leiddur með þeirri niðurstöðu að ekki hafi verið fallist á mótmæli sóknaraðila, sbr. framangreindan dóm Hæstaréttar í máli nr. 99/2013. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á hvernig aðgerðir slitastjórnar eigi að hafa bakað honum bótaskyld tjón. Örlög ágreiningsmála um afstöðu slitastjórnar til krafna sóknaraðila, sem lýst hafi verið 22. september 2009, hafi orðið hin sömu, þ.e. afstaða slitastjórnar um að hafna kröfunum hafi verið staðfest í Hæstarétti, sbr. dóm réttarins í máli nr. 719/2012.

Í framangreindu máli hafi sóknaraðili m.a. stutt kröfu sína við málsástæður sem stutt hefðu getað skaðabótakröfu án þess að slík krafa væri höfð uppi. Verði til viðbótar framansögðu að líta svo á að sóknaraðili geti ekki nú komið þessari kröfu að, enda hafi honum verið í lófa lagið að gera það á sínum tíma. Megi í þessu sambandi vísa til dóms Hæstaréttar í máli nr. 100/2004. Það að sóknaraðili hafi kosið að haga málatilbúnaði sínum með þeim hætti sem hann hafi gert, veiti honum ekki framlengdan rétt til málshöfðunar á grundvelli, 86. gr., sbr. 88. gr. laga nr. 90/1991.

Í þeim kafla greinargerðar sóknaraðila sem fjalli um bótakröfu hans reki sóknaraðili ákvæði laga nr. 38/2001 um fyrningarfrest uppgjörskrafna vegna ólögmatrar gengistryggingar. Ekki verði séð hvernig þetta lagaákvæði tengist kröfugerð sóknaraðila um bætur vegna nauðungarsölu fasteignar, sem reist sé á á 86. gr. laga nr. 90/1991. Fyrir liggir að ákvæðum vaxtalaga um fyrningarfrest hafi ekki verið ætlað að hafa nein áhrif á sex mánaða málshöfðunarfrest bótamála á grundvelli 86. gr., sbr. 88. gr. laga nr. 90/1991.

Sóknaraðili geti heldur ekki framlengt frestinn með vísan til 5. tl. 118. gr. laga nr. 21/1991 eða 3. tl. 110. gr. sömu laga, enda hafi þessi ákvæði ekkert með málshöfðunarfrest vegna bótamála vegna laga um nauðungarsölu að gera, en sóknaraðili reisi kröfu sína á grundvelli þeirra laga. Jafnvel þó kröfugerð sóknaraðila væri vegna bótaskyldrar háttsemi slitastjórnar, þá liggir fyrir að hinn ætlaði atburður sem leiða ætti til bótaskyldu, nauðungarsala á fasteigninni að Lágabergi 1 í Reykjavík, hafi farið fram áður en slitameðferð Frjálsa hf. hafi byrjað. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á neinar athafnir sem leitt gætu af sér bótaskyldu slitastjórnar sem réttlætt gætu kröfulýsingu á grundvelli 5. tl. 118. gr. laga nr. 21/1991. Virðist sóknaraðili líta svo á að slitastjórn varnaraðila hafi borið að heimila varnaraðila uppgjör sem hefði leitt til skila á fasteigninni til sóknaraðila.

Þessi málatilbúnaður eigi sér enga stoð, auk þess sem hann samræmist ekki kröfugerð sóknaraðila á grundvelli laga um nauðungarsölu.

Hvað sem framangreindu líði sé útilokað að kröfu varnaraðila hafi verið lýst án ástæðulausra tafa, eins og áskilið sé í 5. tl. 118. gr. laga nr. 21/1991.

Í fjórða lagi sé það afstaða varnaraðila að krafa sóknaraðila eigi ekki rétt á sér. Heildarkrafa varnaraðila á hendur sóknaraðila hafi numið, hvernig sem á málið sé litið, hærri fjárhæð en þeim 38.611.939 krónum, sem varnaraðili hafi fengið í sinn hlut við úthlutun söluvandvirðis eignarinnar ef tekið sé mið af öllum kostnaði sem af vanskilum sóknaraðila hafi leitt. Með vísan til þess sé því mótmælt að sóknaraðili hafi orðið fyrir tjóni við umrædda nauðungarsölu.

Dráttarvaxtakröfu sóknaraðila sé sérstaklega mótmælt, en engin efni séu til að færa fram upphafstíma dráttarvaxta.

Auk þeirra réttarheimilda sem að framan sé getið kveðst varnaraðili vísa til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. til 131. gr. um málskostnað.

IV

Ekki verður annað séð en að krafa sóknaraðila sé skaðabótakrafa og hann hafi lýst henni við slitameðferð Frjálsa hf. á grundvelli þess að slitastjórn þess félags hafi bakað Miðstöðinni ehf. tjón sem nemi umræddri kröfu með nánar tilgreindri framgöngu sinni við nauðungarsölu á fasteigninni að Lágabergi 1 í Reykjavík. Hefur hann einkum vísað til háttsemi lögmanns slitastjórnar Frjálsa hf. við fyrirtöku sýslumanns 14. september 2011 þar sem fjallað var um mótmæli Miðstöðvarinnar ehf. gegn frumvarpi sýslumanns til úthlutunar. Byggir sóknaraðili á því að það hafi verið saknæm háttsemi slitastjórnar að leggja fram útreikning á kröfu sinni sem sóknaraðili telur að hafi verið rangur og í ósamræmi við 5. mgr. 18. gr. laga nr. 38/2001, sbr. lög nr. 151/2010. Þá hafi útreikningurinn ekki heldur verið í samræmi við ákvæði 3. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991. Sóknaraðli byggir á því að Frjálsi hf. hafi fengið úthlutað 3.262.734 krónum sem að réttu hefði átt að úthluta Miðstöðinni ehf. og krefst hann bóta að þeirri fjárhæð, auk dráttarvaxta.

Í XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu eru ákvæði um það hvernig leita má úrlausnar um gildi nauðungarsölu. Koma fram í 1. og 2. mgr. 80. gr. laganna ákveðnar takmarkanir á því hvenær unnt er að leita slíkrar úrlausnar og með hvaða skilyrðum. Varðar hér mestu að úrlausnar skal leita innan fjögurra vikna frá nánar tilgreindum tímamörkum við nauðungarsöluna. Í 3. mgr. sömu lagagreinar segir á hinn bóginn að framangreind ákvæði 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 ranglega hafi verið staðið að henni. Að mati dómsins felur síðastnefnd lagagrein í sér skýra tilvísun til XV. kafla laganna sem fjallar um ábyrgð á nauðungarsölu. Fjallar 1. mgr. 86. gr. um bótaábyrgð gerðarbeiðanda sem krafist hefur nauðungarsölu sem síðar verði leitt í ljós að skilyrði hafi skort fyrir og 2. mgr. sömu lagagreinar mælir fyrir um bótaábyrgð gerðarbeiðanda þegar nauðungarsala hefur farið fram með þeim hætti að hún hafi eða gæti sætt ógildingunni. Er bótaábyrgð samkvæmt 1. mgr. hlutlæg en um

bótaábyrgð samkvæmt 2. mgr. fer samkvæmt almennum reglum. Í 87. gr. er mælt fyrir um heimild til að beina málsókn að ríkinu óskipt með gerðarbeiðanda hafi sá sem nauðungarsölu hafði með höndum sýnt af sér gáleysi. Þá er og fjallað um ábyrgð héraðsdómara. Loks greindi í 88. gr. að mál til heimtu bóta skv. 86. gr., sbr. 1. mgr. 87. gr. laganna beri að höfða fyrir héraðsdómi áður en þrjú mánuður séu liðnir frá því sá sem orðið hafi fyrir tjóni hafi fyrst átt þess kost að hafa kröfu sína uppi. Með lögum nr. 72/2012 var framangreindur frestur lengdur í sex mánuði og einnig var bætt inn í lög in bráðabirgðaákvæði sem mælti fyrir um að fram til ársloka 2013 skuli frestur samkvæmt 88. gr. laganna vera 12 mánuðir. Lög nr. 72/2012 tóku gildi 4. júlí 2012.

Fram að síðastnefndri dagsetningu var frestur til þess að krefjast skaðabóta vegna tjóns sem rekja mátti til hugsanlegra ágalla á heimild til að krefjast nauðungarsölu eða annmarka á framkvæmd hennar bundinn við þrjú mánuði frá þeim degi sem ætlaður tjónþoli átti fyrst átt kost á að hafa kröfu sína uppi. Það er mat dómsins að þetta tímamark verði ekki að réttu ákveðið síðar en þegar Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag, sem sóknaraðili leiðir rétt sinn frá, bar ágreining um nauðungarsölu undir héraðsdóm, eða lýsti kröfu sinni vegna nauðungarsölnnar fyrir slitastjórn Frjálsa hf., enda verður ekki séð að neinar þær upplýsingar hafi síðar komið fram sem máli geta skipt við mat á hvert umrætt tímamark skuli vera. Miðstöðin ehf. lýsti kröfu vegna nauðungarsölnnar við slitameðferð Frjálsa hf. 22. september 2009 en ágreiningur um gildi nauðungarsölnnar var fyrst borinn undir héraðsdóm 3. nóvember 2011. Þykir vafalaust að ekki séu efni til að miða við seinni tíma en síðarnefndu dagsetninguna, enda verður að telja að þá hafi legið fyrir allar forsendur til að hafa uppi skaðabótakröfu vegna þeirra ætluðu ágalla sem sóknaraðili telur að hafi verið á framkvæmd nauðungarsölnnar. Fallast verður á það með varnaraðila að það veiti sóknaraðila ekki aukinn frest, umfram það sem mælt er fyrir um í 88. gr. laga nr. 90/1991, þó farist hafi fyrir að hafa uppi kröfur eða málsástæður þegar ágreiningur um nauðungarsölnuna var borinn undir dóm hið fyrra sinni. Liggur fyrir að mati dómsins að sá tímafrestur sem mælt er fyrir um í nefndri lagagrein rann út 3. febrúar 2012. Var hann því liðinn þegar lög nr. 72/2012 tóku gildi 4. júlí það ár og geta ákvæði þeirra því ekki haft áhrif á niðurstöðu málsins. Varð krafa sóknaraðila því ekki að réttu höfð uppi þegar hann lýsti henni fyrir slitastjórn varnaraðila 10. maí 2013. Þegar af framangreindum ástæðum verður kröfu sóknaraðila hafnað.

Með hliðsjón af málsúrslitum verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn sú fjárhæð sem nánar greinir í úrskurðarorði.

Halldór Björnsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð

Framangreindri kröfu sóknaraðila, Kristins Brynjólfssonar, sem Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag, lýsti við slitameðferð Frjálsa hf., með kröfulýsingu 10. maí 2013, er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Dróma hf., 250.000 krónur í málskostnað.

Halldór Björnsson