

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. febrúar 2016 í máli nr. E-868/2015:

Friðrik Björnsson

(Sigurður Sigurjónsson hrl./Reykjavík)

gegn

Protabúi Miðbæjarbyggðar ehf.

og H.G. Meyer ehf.

(Hilmar Magnússon hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 4. febrúar 2016, var höfðað 4. mars 2015 af hálfu Friðriks Björnssonar Ársölum 3, Kópavogi gegn Miðbæjarbyggð ehf. Einholti 2, Reykjavík og H.G. Meyer ehf. Einholti 2, Reykjavík til greiðslu skuldar og staðfestingar á veðrétti. Fyrirsvaraðili stefnda H.G. Meyer ehf. er Halldór Gerhard Meyer. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 4. mars 2015 var bú stefnda Miðbæjarbyggðar ehf. tekið til gjaldþrotaskipta. Fyrirsvaraðili þrotabúsins er Þórður Már Jónsson hdl. skiptastjóri.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda þrotabúi Miðbæjarbyggðar ehf. verði dæmt til að greiða stefnanda 20.000.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 26. apríl 2008 til greiðsludags, allt að frádregnum 5.000.000 króna, sem voru greiddar inn á skuldina þann 8. júlí 2008, 2.500.000 krónum, sem voru greiddar inn á skuldina þann 1. ágúst 2008, 2.500.000 krónum, sem voru greiddar inn á skuldina þann 3. október 2008 og 288.000 krónum, sem stefnandi skuldajafnaði við stefnda með yfirlýsingu hinn 4. mars 2015. Þess er krafist að heimilað verði að færa dráttarvexti upp á höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, sbr. 12. gr. laga nr. 38/2001 miðað við hver áramót í fyrsta sinn 1. janúar 2009.

Þá krefst stefnandi þess að stefndu, þrotabúi Miðbæjarbyggðar ehf. og H.G. Meyer ehf., verði gert að þola að staðfestur verði með dómi 2. veðréttur og uppfærsluréttur stefnanda samkvæmt veðtryggingarbréfi til tryggingar skuld þrotabús Miðbæjarbyggðar ehf. við stefnanda, að fjárhæð 20.000.000 króna auk alls kostnaðar þ. á m. innheimtukostnaðar, réttargjalda, málflutningslauna o.fl., samkvæmt handhafa veðtryggingarbréfs, sem útgefið var þann 17. ágúst 2006 af E2 ehf. kt. 651104-3940, nú þrotabúi Miðbæjarbyggðar ehf. og ber sömu kennitölu. Enn fremur er gerð krafa um staðfestingu dómsins á sammingsviðauka við veðtryggingarbréfið, sem aðilar máls þessa gáfu út hinn 12. nóvember 2007 og þinglýst var 14. nóvember 2007. Veðtryggingarbréfið er að fjárhæð 20.000.000

króna og er tryggt í fasteigninni nr. 6 við Bolholt, Reykjavík fastanúmer 201-2390 og 201-2391, eignarhlutum 01-0401 og 01-0402. Veðtryggingarbréfið er eign og í handhöfn stefnanda máls þessa Friðriks Björnssonar og var útgefið vegna kaupa stefnda á hlutum stefnanda í Nero hf.

Stefnandi krefst þess að staðfest verði með dómi, að stefnanda sé heimiluð aðför og að krefjast nauðungarsölu á hinni veðsettu eign á grundvelli veðtryggingarbréfsins.

Loks krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu að teknu tilliti til 24% virðisaukaskatts og málskostnaðarreiknings lögmanns stefnanda.

Stefndu krefjast nú aðallega sýknu af öllum dómkröfum stefnanda. Stefndi, þrotabú Miðbæjarbyggðar ehf., krefst þess til vara að fjárfrafa stefnanda á hendur honum verði lækkuð verulega. Þá krefjast báðir stefndu þess að stefnandi verði í framangreindum tilvikum dæmdur til að greiða hvorum um sig málskostnað að skaðlausu samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Í greinargerð kröfðust stefndu þess að annarri og þriðju stefnukröfu stefnanda yrði vísað frá héraðsdómi. Með úrskurði 9. júní 2015 var frávísunarkröfum stefndu hafnað.

Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna

Hinn 17. ágúst 2006 gerðu stefnandi og stefndi, nú þrotabú Miðbæjarbyggðar ehf., sem þá hét E2 ehf., með sér kaupsamning, þar sem stefnandi seldi þessum stefnda alla hluti í félaginu Nero ehf. fyrir 180.000.000 króna. Við undirritun skyldi greiða 136 milljónir króna með láni frá VBS, þá átti að greiða 24 milljónir þann 5. janúar 2007 og loks 20 milljónir 1. apríl 2007. Til tryggingar efdum á tveimur síðastnefndu greiðslunum gaf kaupandi út tryggingarbréf að fjárhæð 20 milljónir króna með veði í fasteigninni Bolholti 6. Samþykktur veðsali var stefndi H.G. Meyer ehf. Þessir aðilar gerðu viðauka við veðtryggingarbréfið um breytta skilmála þann 12. nóvember 2007. Segir þar að útgefandi/skuldari veðtryggingarbréfsins og veðsali staðfesti að fjárhæð veðtryggingarbréfsins skyldi greiddast í einum gjalddaga þann 26. apríl 2008. Jafnframt undirrituðu aðilar yfirlýsingu þar sem fram kemur að ógreiddur höfuðstóll eftirstöðva kaupverðs á hlutum í félaginu Nero hf., upphaflega með gjalddaga 5. janúar 2007 sé 44 milljónir króna, afsláttur á skuld sé 14 milljónir króna. Eftirstöðvar voru því 30 milljónir króna og voru sex milljónir greiddar með peningum og fjórar milljónir með veðskuldabréfi á gjalddaga 26. apríl 2008. Þá átti að greiða 20 milljónir króna á gjalddaganum 26. apríl 2008 og var greiðslan tryggð með veðtryggingarbréfinu samkvæmt viðaukanum við það, en það er krafan sem mál þetta snýst um. Uppgjör samkvæmt framansögðu átti að vera fullnaðaruppgjör

milli aðila.

Skuldin samkvæmt veðtryggingarbréfinu var ekki greidd á hinum nýja gjalddaga. Greiddar hafa verið innborganir eins og greinir í stefnukröfu, þann 8. júlí 2008, þegar skuldin stóð í 22.144.532 krónum með áföllnum dráttarvöxtum, greiddi stefndi 5.000.000 króna. Hinn 1. ágúst 2008 nam fjárhæð skuldarinnar 17.406.324 krónum með áföllnum dráttarvöxtum og greiddi stefndi þá inn á skuldina 2.500.000 krónur. Hinn 3. október 2008 nam skuldin 15.558.326 krónum með áföllnum dráttarvöxtum en þá greiddi stefndi inn á skuldina 2.500.000 krónur og eru eftirstöðvar miðað við þann dag því 13.058.326 krónur. Daginn sem mál þetta var höfðað og stefndi Miðbæjarbyggð ehf. var tekinn til gjaldþrotaskipta, þann 4. mars 2015, gengu 288.000 krónur til lækkunar á skuldinni með yfirlýsingu stefnanda um skuldajöfnuð. Skuldin er að öðru leyti ógreidd.

Með viðaukanum við veðtryggingarbréfið var auk framangreinds bætt við það ákvæði um heimild til að selja hina veðsettu eign nauðungarsölu á grundvelli vanskila án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar með vísan til 2. tl. 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 90/1991 eða láta gera aðför til fullnustu skuldarinnar hjá skuldara án undangengins dóms eða réttarsáttar sbr. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Stefnandi freistaði þess að innheimta skuldina og krafðist nauðungarsölu á veðandlaginu 26. maí 2008 og lýsti kröfu við framhaldssölu 7. maí 2009, en salan varð árangurslaus og fékkst ekkert greitt upp í kröfuna. Stefnandi fylgdi kröfu sinni næst eftir með nýrri nauðungarsölubeiðni 13. mars 2014 og hafði þá sent stefndu greiðsluáskorun hinn 24. janúar 2014. Beiðnin var endursend 1. júní 2014 með þeirri athugasemd sýslumanns að orðalagið „allt að 20.000.000“ í tryggingarbréfinu uppfyllti ekki það skilyrði nauðungarsölulaga, að þinglýstur samningur sé um veðrétt í eign fyrir tiltekinni peningakröfu, til að krefjast megi fullnustu með nauðungarsölu.

Stefnandi höfðaði þá mál gegn stefndu, auk þess sem sýslumanni og veðhöfum á veðandlagi veðtryggingarbréfsins var stefnt til réttargæslu. Ekki var krafist dóms um greiðslu skuldarinnar en stefnandi gerði þá dómkröfu að staðfestur yrði veðréttur í eigninni samkvæmt veðtryggingarbréfinu. Málinu var vísað frá dómi með úrskurði uppkveðnum þann 4. febrúar 2015 þar sem málalíbúnaður stefnanda var ekki talinn uppfylla skilyrði ákvæða d- og e-liða 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála.

Stefnandi hefur nú höfðað mál að nýju með framangreindum kröfum sem taldar eru, í úrskurði frá 9. júní 2015, nægilega skýrar til að dæmt verði um þær. Stefnu krefjast sýknu með vísun til þess að krafan sem veðréttindin hvíli á sé fyrnd eða

fallin niður fyrir tómlæti. Byggja stefndu á því að krafan hafi verið vegna kaupa á lausafé og sé fyrningarfrestur því fjögur ár. Stefnandi styðst við að krafan byggist á veðskuld og fyrningarfrestur kröfunnar sé tíu ár. Varakrafa hins stefnda þrotabús um lækkun dómkröfu er á því reist að kröfur um vexti eldri en fjögurra ára séu fyrndar.

Stefnandi kom fyrir dóm og gaf aðilaskýrslu við aðalmeðferð málsins.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi kveðst hafa fylgt kröfu sinni eftir með margítrekuðum hætti og haldið kröfum sínum til haga, en telji ljóst af afstöðu stefnda, þrotabús Miðbæjarbyggðar ehf., að hann ætli ekki að greiða kröfuna. Stefnandi telji sig eiga lögvarinn rétt til að fá úrlausn dómstóla á kröfum sínum og beri því nauðsyn til að höfða mál þetta með skýrari málatilbúnaði og framlögðum gögnum.

Krafa stefnanda sé vegna ógreiddra eftirstöðva kaupverðs vegna sölu stefnanda til stefnda á hlutum í Nero hf. kt. 680175-0129, en stefnandinn Friðrik Björnsson hafi átt það félag. Eftirstætt kaupverð hafi verið 20.000.000 króna hinn 12. júlí 2007. Samkomulag hafi verið með aðilum um að breyta gjalddaga þeirra eftirstöðva til 26. apríl 2008 gegn skýlausu loforði stefnda Miðbæjarbyggðar ehf. um greiðslu þann dag. Veðtryggingarbréfi hafi verið gagngert ætlað að tryggja efnidir á greiðslu skuldarinnar. Stefndi hafi ekki andmælt því að um skuld sé að tefla og ekki vefengt kaupsamning aðila eða veðtryggingarbréf og viðauka frá 12. nóvember 2007. Stefndi hafi borið við lausafjárskorti og borið því við, að veðkröfur á eigninni væru það háar, að stefnandi næði ekki að fá fullnustu krafna sinna svo sem farið hefði við nauðungarsölu á fasteigninni árið 2009. Vanskil stefnda hafi mótast af framangreindum sjónarmiðum.

Stefnandi geri nú þær kröfur fyrir dómi að skuld stefnda verði viðurkennd með dómi. Beinist sú krafa að skuldaranum Miðbæjarbyggð ehf. Enn fremur sé gerð sú krafa að 2. veðréttur og uppfærsluréttur samkvæmt veðtryggingarbréfi í fasteigninni Bolholti 6, Reykjavík fastanr. 201-2390 og 201-2391, eignarhlutar 01-0401 og 01-0402 sem ætlað sé að tryggja skuldina verði staðfestur með dómi. Þeirri kröfu sé beint að skuldaranum Miðbæjarbyggð ehf. og veðsalanum H.G. Meyer ehf. og þeim stefnt af þeim sökum til að þola dóm. Loks sé gerð sú krafa að heimiluð verði aðför og nauðungarsala á grundvelli veðtryggingarbréfsins að gengnum dómi.

Stefnendur byggi kröfur sínar á meginreglum kröfuréttar og veðréttar. Enn fremur sé vísað til meginreglna kröfuréttarins um efnidir fjárskuldbindinga og meginreglu

samningaréttarins um að samningar skuli standa. Stefnandi vísi til laga nr. 90/1991 um aðför og til laga nr. 90/1989 um nauðungarsölu.

Þá sé vísað til laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 2. mgr. 25. gr. Varðandi varnarþing sé vísað til 34. gr. laga um meðferð einkamála. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. sömu laga. Einnig sé vísað til laga nr. 50/1988 með áorðnum breytingum og krafist virðisaukaskatts á málskostnað, þar sem stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur aðili og beri því nauðsyn til að fá dæmdan virðisaukaskatt úr hendi stefnda á tildæmda þóknun.

Málsástæður og lagarök stefndu

Miðbæjarbyggð ehf. hafi efnt greiðslu samkvæmt bæði 1. tl. og 2. tl. 1. gr. fyrrnefnds kaupsamnings á réttum tíma að fjárhæð samtals 160.000.000 króna. Einungis hluti greiðslu samkvæmt 3. tl. 1. gr. kaupsamningsins að fjárhæð 20.000.000 króna hafi ekki verið inntur af hendi á réttum tíma, en stefndi hafi þá talið hið selda ekki standast áskilda kosti og verðmæti hlutabréfanna mun lægra en umsamið kaupverð.

Því sé mótmælt að stefnandi hafi fylgt kröfu sinni eftir með margítrekuðum hætti og haldið henni til haga. Engar ráðstafanir hafi verið gerðar af hálfu stefnanda til að innheimta kröfuna frá 7. maí 2009 til 24. janúar 2014, eða í næstum fimm ár. Vegna fimm ára aðgerðaleyfis stefnanda hafi stefndi verið hættur að búast við að þurfa að efna kröfu stefnanda og hafi hagað fjárráðstöfunum sínum eftir því, enda hafi hann talið að vegna athugasemda sinna um söluverðið hefði stefnandi gefið eftir eftirstöðvar kaupverðsins.

Því sé mótmælt sem röngu og óstaðfestu að stefndi hafi borið við lausafjárskorti og að veðkröfur á fasteigninni Bolholti 6 væru það háar að stefnandi næði ekki að fá fullnustu krafna sinna, svo sem farið hafi við nauðungarsölu á fasteigninni árið 2009. Aðgerðir stefnda hafi ekki mótast af framangreindum sjónarmiðum. Stefndi hafi þvert á móti borið fyrir sig að stefnandi hafi selt allt hlutafé í hlutafélaginu Nero ehf. á allt of háu verði og hafi bréfin verið haldin göllum er leiða hafi átt til verulegs afsláttar.

Eina eign félagsins hafi verið fasteign að Mjöllnisholti 14, Reykjavík. Þessa fasteign hafi stefnandi nýlega verið búinn að kaupa þegar kaupsamningur var gerður þann 17. ágúst 2006 um sölu á öllu hlutafé í Nero ehf. Eignina hafi stefnandi keypt á mun lægra verði að mati stefnda en stefndi hafi síðar keypt hlutafélagið Nero ehf. af stefnanda, en eina eign félagsins hafi verið fasteignin. Stefndi telji því að hlutabréfin í Nero ehf. sem hann hafi keypt séu haldin galla að því er gæði varði,

sbr. 1. mgr. 17. gr. laga um lausafjárkaup nr. 50/2000 og þar af leiðandi skuldi stefndi ekki þá fjárhæð sem stefnandi geri kröfu um að stefndi greiði, auk þess sem krafan sé fallin niður fyrir fyrningu og/eða tómlæti.

Stefndu krefjist sýknu af öllum kröfum stefnanda. Varðandi fjárkröfu stefnanda byggir stefndi, þb. Miðbæjarbyggð ehf., í fyrsta lagi á því, að fjárkrafan sé fallin niður fyrir fyrningu, sbr. 1. tl. 3. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905. Samkvæmt lagaákvæðinu fyrnist kröfur út af sölu eða afhendingu á vörum eða lausafé á fjórum árum. Undir ákvæðið falli yfirleitt allir þeir samningar sem eigi að hafa í för með sér yfirfærslu eignarréttar að lausafé en hlutabréf teljast til lausafjármuna, sbr. athugasemdir í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum um lausafjárkaup nr. 50/2000.

Samkvæmt 5. gr. laga nr. 14/1905 teljast fyrningarfrestur frá þeim degi er krafa verði gjaldkræf. Samkvæmt 6. gr. sömu laga geti skuldari slitið fyrningu kröfu, ef hann viðurkennir skuld sína við kröfueiganda, annaðhvort með berum orðum eða á annan hátt, t.d. með því að lofa borgun eða greiða vexti eftir þann tíma, er fyrningarfrest ella hefði átt að telja frá, og hefst þá nýr fyrningarfrestur frá þeim degi, er viðurkenningin átti sér stað, eða frá þeim degi, er skuldin þar á eftir varð gjaldkræf, eða hefði getað orðið gjaldkræf með uppsögn frá kröfueiganda. Af ákvæðinu megi ráða það að nýi fyrningarfresturinn verði jafnlangur hinum fyrra.

Kaupsamningur um sölu stefnanda á öllu hlutafé í félaginu Nero ehf. til stefnda, E2 ehf., síðar þb. Miðbæjarbyggð ehf., var undirritaður þann 17. ágúst 2006. Samhliða undirritun kaupsamnings hafi stefndi gefið út tryggingarbréf, til handhafa að fjárhæð allt að 20.000.000 króna, tryggt með 2. veðrétti og uppfærslurétti í fasteigninni Bolholti 6, en stefnandi sé handhafi tryggingarbréfsins. Viðauki við tryggingarbréfið hafi verið gerður þann 12. nóvember 2007 þar sem m.a. gjalddaga eftirstæðs kaupverðs, 20.000.000 króna, hafi verið breytt og skyldi greiðast á einum gjalddaga þann 26. apríl 2008. Krafan hafi því verið gjaldkræf þann 26. apríl 2008. Stefndi hafi greitt þrisvar sinnum inn á skuldina, þ.e. þann 8. júlí 2008, 1. ágúst 2008 og 3. október 2008. Nýr fyrningarfrestur á kröfunni hafi því í síðasta lagi hafist þann 3. október 2008, en eftir það tímamark hafi stefndi hvorki viðurkennt kröfu stefnanda á borði né í orði. Krafan hafi því verið fallin niður fyrir fyrningu þann 4. október 2012.

Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 er fyrningu peningakröfu slitið gagnvart gerðarþola ef beiðni um nauðungarsölu til að fullnægja henni berst sýslumanni fyrir lok fyrningartíma, beiðnin reynist fullnægja skilyrðum 1. mgr. 13. gr. og fullnusta fæst á kröfunni við söluna. Falli beiðnin niður

án fullnustu kröfunnar geti hún fyrst fyrnst þegar sex mánuðir eru liðnir frá því það gerðist. Þann 26. maí 2008 hafi stefnandi krafist nauðungarsölu hjá stefnda á fasteigninni Bolholti 6 og þann 7. maí 2009 hafi stefnandi lýst kröfum sínum fyrir Sýslumanninum í Reykjavík með kröfulýsingu. Á grundvelli 5. mgr. 36. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 hafi nauðungarsölubeiðni stefnanda fallið niður þann 7. maí 2009, þar sem uppboðið hafi reynst árangurslaust. Stefndu telji að tryggingarbréfið uppfylli ekki skilyrði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 til að geta talist fullnægjandi uppboðsheimild.

Í 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 sé heimild til að krefjast nauðungarsölu á eign til fullnustu gjaldfallinni peningakröfu samkvæmt þinglýstum samningi um veðrétt í eigninni fyrir tiltekinni peningakröfu, ef berum orðum er tekið fram í samningum, að nauðungarsala megi fara fram til fullnustu kröfunni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Áskilnaði um tiltekna peningakröfu í ákvæðinu sé fullnægt til dæmis með því að tryggingarbréf veiti veðrétt í eign fyrir ákveðinni peningakröfu sem lýst sé í tryggingarbréfinu en önnur skilríki séu þó fyrir sem sé nægjanlega lýst. Samkvæmt framangreindu þurfi peningakrafan að vera ákveðin. Stefndu telji að tryggingarbréf, útgefið 17. ágúst 2006, uppfylli ekki þetta skilyrði ákvæðisins. Orðalagið „...allt að kr. 20.000.000-...“ geti ekki talist vera tiltekin peningakrafa í skilningi ákvæðisins en Sýslumaðurinn í Reykjavík hafi komist að sömu niðurstöðu þann 1. júní 2014 þegar beiðni stefnanda, dags. 13. mars 2014, um nauðungarsölu hjá stefnda á fasteigninni Bolholti 6, hafi verið endursend. Það hafi verið gert á þeim grundvelli að orðalagið „allt að“ í tryggingarbréfinu þætti ekki uppfylla skilyrði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um tiltekna peningakröfu.

Skuldin sem tryggingarbréfinu sé ætlað að tryggja sé hvorki skilgreind né afmörkuð nánar og sé þar af leiðandi ekki hægt að sjá af tryggingarbréfinu hvaða skuld því sé ætlað að tryggja. Þannig telji stefndu að tryggingarbréfið kunni í besta falli að veita stefnanda allsherjarveð, þ.e. veðrétt fyrir margs konar kröfum hans á hendur stefndu án sérstakrar afmörkunar á hverri kröfu fyrir sig, en allsherjarveð fullnægi ekki áskilnaði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um tiltekna peningakröfu. Viðaukinn við tryggingarbréfið hafi ekki þau áhrif að áskilnaði um tiltekna peningakröfu samkvæmt 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 teljist fullnægt þar sem með honum hafi einungis verið tekið upp ákvæði um heimild til nauðungarsölu við greiðslufall en skuldin samkvæmt tryggingarbréfinu hafi hvorki verið skilgreind né afmörkuð nánar.

Samkvæmt framangreindu hefði sýslumaður, eftir könnun á nauðungarsölubeiðninni frá 26. maí 2008, með réttu átt að endursenda stefnanda

beiðnina, sbr. 1. og 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991. Nauðungarsölubeiðni sem ekki fullnægir skilyrðum 1. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991 rjúfi ekki fyrningarfrest. Sé miðað við það að tryggingarbréfið uppfylli skilyrði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991, sem það geri þó ekki, hefjist nýr fyrningarfrestur á kröfu stefnanda þann 8. nóvember 2009 eða þegar sex mánuðir hafi verið liðnir frá því beiðnin féll niður þann 7. maí 2009. Krafan væri því jafnframt í því tilviki niður fallin fyrir fyrningu eða þann 9. nóvember 2013 í síðasta lagi.

Þótt krafan hafi verið fallin niður fyrir fyrningu þegar stefnandi hafi krafist nauðungarsölu hjá stefnda á fasteigninni Bolholti 6 þann 13. mars 2014 hafi beiðnin verið endursend stefnanda þann 1. júní 2014 eins og fyrr greinir. Nauðungarsölubeiðni sem ekki fullnægi skilyrðum 1. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991 rjúfi ekki fyrningarfrest, auk þess sem fyrningarfrestur hafi hvort sem er verið liðinn þegar nauðungarsölu var krafist þann 13. mars 2014. Þegar arðberandi skuld fyrnist, falli jafnframt úr gildi áfallnir vextir af skuldinni, sbr. 1. mgr. 17. gr. laga nr. 14/1905. Fjárfrafa stefnanda, ásamt vöxtum sem stafi af henni, sé því niður fallin fyrir fyrningu sem leiði til sýknu.

Verði ekki fallist á það að fjárfrafa stefnanda sé fallin niður fyrir fyrningu sé sýknukrafa stefnda reist á því, að krafan sé niður fallin fyrir tómlætis sakir. Engar ráðstafanir hafi verið gerðar af hálfu stefnanda til að innheimta kröfuna frá 7. maí 2009 til 24. janúar 2014. Stefndi hafi ekkert heyrt frá stefnanda í nærfellt fimm ár en telja megi það til vanrækslu stefnanda að láta það dragast svo óhæfilega lengi að innheimta kröfuna. Eðlilegt sé því að sú vanræksla hafi áhrif á rétt stefnanda en stefndi hafi verið hættur að búast við því að þurfa að efna kröfu stefnanda og hafi hagað fjárráðstöfunum sínum eftir því. Stefnandi hafi þannig hvorki fylgt eftir kröfu sinni né haldið henni til haga og komi það stefnda gjörsamlega í opna skjöldu að stefnandi hefji innheimtutilraunir á ný eftir næstum fimm ára aðgerðaleysi. Stefndi hafi getað vænst þess, að máli þessu væri lokið eftir allan þennan tíma, með tilliti til þess að stefndi telji stefnanda vera grandsaman um að þau hlutabréf sem stefndi hafi keypt af stefnanda með kaupsamningi, dags. 17. ágúst 2006, hafi verið haldin galla. Með vísan til framangreinds eigi hér við reglur íslensks réttar um niðurfall kröfu vegna tómlætis, sem leiði til sýknu.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnda varðandi fjárfkröfu stefnanda sé gerð varakrafa um lækkun kröfunnar og vísað sé til umfjöllunar um aðalkröfu eftir því sem við á.

Stefndi, Miðbæjarbyggð ehf., krefjist sýknu af þeirri kröfu stefnanda um að honum verði gert að þola að staðfest verði með dómi 2. veðréttur og uppfærsluréttur í fasteigninni Bolholti 6 samkvæmt tryggingarbréfi, útgefnu 17. ágúst 2006. Stefndi

Miðbæjarbyggð ehf. byggir á því að enga haldbæra skýringu sé að finna á því hvers vegna dómkrafan beinist jafnframt að honum og tenging hans við dómkröfuna sé ekki útskýrð til hlítar. Dómkröfunni verði ekki með réttu beint að öðrum en þeim sem geti látið hagsmunina af hendi eða verði að þola þá. Stefndi, Miðbæjarbyggð ehf., sé ekki eigandi að fasteigninni Bolholti 6, fastanr. 201-2390 og 201-2391, eignarhlutar 01-0401 og 01-0402. Stefndi beri því ekki með réttu þá skyldu við stefnanda sem hann geri kröfu um. Eigandi umræddrar fasteignar sé hins vegar annar stefndu, H.G. Meyer ehf. Með því að beina dómkröfunni jafnframt að stefnda, Miðbæjarbyggð ehf., sé henni beint að röngum aðila og því sé uppi aðildarskortur sem leiði til sýknu, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Stefndu byggir sýknukröfu sína af kröfu stefnanda, um að honum verði heimiluð aðför og nauðungarsala, einkum á því að ekki sé ljóst til hvers dómkrafa stefnanda eigi að leiða eða hverju stefnandi vilji ná fram með kröfu sinni en tryggingarbréf sé ekki jafnframt skuldabréf. Þar af leiðandi geti tryggingarbréf, útgefið 17. ágúst 2006 hvorki veitt stefnanda heimild til aðfarar á grundvelli 1. gr. laga nr. 90/1989 né til að krefjast nauðungarsölu á fasteigninni Bolholti 6 á grundvelli 6. gr. laga nr. 90/1991. Stefni dómkrafan að því að heimila stefnanda aðför og nauðungarsölu á grundvelli sjálfs tryggingarbréfsins, leiði ofangreindar röksemdir til þess að slíku beri að hafna, og því beri að sýkna af kröfunni. Þá verði ekki leitað staðfestingar á aðför í eign án fjárhæðar, slíkur dómur sé marklaus og veiti stefnanda engin réttindi, sem leiði jafnframt til þess að sýkna beri af kröfunni.

Stefndu vísi til laga nr. 91/1991, svo og til laga nr. 90/1991. Stefndu vísi um málskostnað til XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Niðurstaða

Aðilar deila um það hvort fjárkrafan sem krafist er dóms um í málinu sé niður fallin fyrir fyrningu. Stefndi byggir á því að skuldin sé tilkomin vegna kaupa á hlutafé, sem sé lausafé og hafi hún því fyrnst á fjórum árum samkvæmt 1. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905, en stefnandi byggir á því að fyrningarfrestur kröfunnar, sem sé veðskuld, sé tíu ár samkvæmt 4. gr. sömu laga.

Þótt til skuldarinnar hafi upphaflega verið stofnað með kaupsamningi um hlutafé verður ekki fram hjá því horft að vanskil urðu á þeim greiðslum sem samið var um að greiða skyldi annars vegar 5. janúar 2007 og hins vegar 1. apríl s.á. Í kjölfar þeirra vanskila var þann 12. nóvember 2007 samið um uppgjör skuldar stefnda, sem nú er þrotabú Miðbæjarbyggðar ehf., við stefnanda vegna ógreiddra kaupsamningsgreiðslna, sem þá námu 44 milljónum króna. Var samkomulagið á

Þann veg að stefnandi gaf eftir 14 milljónir króna sem afslátt á skuldinni, 10 milljónir greiddust með tilteknum hætti, en 20 milljónir skyldu greiddast 26. apríl 2008. Mál þetta snýst um greiðslu ógreiddra eftirstöðva af þessari skuld sem var, með samþykki veðsalans stefnda H.G. Meyer ehf., tryggð með veði í tilteknum eignarhlutum hans í fasteigninni Bolholti 6 samkvæmt tryggingabréfi útgefnu 17. ágúst 2006 og viðauka við það, sem gerður var samhliða samkomulaginu 12. nóvember 2007. Samkvæmt þágildandi lögum nr. 14/1905 fyrnist slík krafa á tíu árum og var höfuðstóll kröfunnar því ekki fyrndur þegar mál þetta var höfðað.

Svo sem rakið er í dómkröfum stefnanda greiddi stefndi inn á skuldina þrisvar sinnum á árinu 2008 og gengu innborganir til greiðslu áfallandi vaxta og lækkunar á höfuðstól, sem eftir síðustu innborgunina 3. október það ár nam 13.058.326 krónum. Ekki liggja fyrir gögn um að stefnandi hafi reynt að innheimta kröfu sína á tímabilinu frá því að hinni árangurslausu tilraun til nauðungarsölu lauk þann 7. maí 2009 þar til 24. janúar 2014 þegar greiðsluáskorun var send til stefndu sem undanfara nýrrar nauðungarsölubeiðni. Telja stefndu að með því aðgerðaleysi stefnanda í hátt á fimmta ár hafi krafan fallið niður fyrir tómlæti.

Með yfirlýsingu 4. mars 2015 um skuldajöfnuð, sem ekki hefur verið mótmælt, gekk krafa hins stefnda þrotabús á hendur stefnanda vegna málskostnaðar sem stefnanda var gert að greiða skuldaranum Miðbæjarbyggð ehf. með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 4. febrúar 2015, að fjárhæð 288.000 krónur, til lækkunar skuldarinnar. Stefndi hefur ekki andmælt þessari ráðstöfun í þessu máli þótt hann haldi því fram í vörnum sínum í málinu að skuld hans við stefnanda hafi verið niður fallin fyrir fyrningu eða tómlæti þegar stefnandi lýsti yfir skuldajöfnuði. Þessi ráðstöfun á skuld stefnanda við stefnda kemur fram í dómkröfu stefnanda til lækkunar á umkrafinni skuld og er þannig getið án athugasemda í umboði skiptastjóra hins stefnda þrotabús til lögmanns stefndu 21. maí 2015, en af því verður ekki ráðið að hið stefnda þrotabú hafi krafið eða hyggist krefja stefnanda um að greiða því þennan dæmda málskostnað með öðrum hætti. Engar skýringar er að finna í greinargerð stefndu á því hvers vegna tekið var við yfirlýsingu um skuldajöfnuð til innborgunar á skuldina án andmæla um að skilyrði til skuldajafnaðar væru ekki fyrir hendi vegna þess að krafan hafi þegar fallið niður fyrir tómlæti, svo sem haldið er fram í greinargerðinni að sé raunin. Verður eins og hér stendur á ekki fallist á að hin viðurkennda og veðtryggða krafa sé fallin niður fyrir tómlæti.

Kröfu stefnanda um greiðslu skuldarinnar og dráttarvaxta af henni er beint að stefnda þrotabúi Miðbæjarbyggðar ehf. einum. Skuldin hefur ekki verið greidd og

er ekki niður fallin samkvæmt framansögðu og verður hinu stefnda þrotabúi gert að greiða stefnanda skuldina. Gjaldkræfir vextir fyrnast á fjórum árum samkvæmt 2. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905 og verður því fallist á varakröfu stefnda þannig, að dráttarvextir verða aðeins lagðir við höfuðstól skuldarinnar frá 4. mars 2011, fjórum árum áður en mál þetta var höfðað, og reiknast þá af 13.058.326 krónum til 4. mars 2015, en af 12.770.326 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Dæmdir dráttarvextir reiknast í samræmi við ákvæði laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og óþarft að geta þess sérstaklega í kröfugerð eða kveða á um það í dómsorði.

Kröfu stefnanda um að stefndu verði gert að þola staðfestingu á veðrétti samkvæmt veðtryggingarbréfinu er bæði beint að skuldaranum þrotabúi Miðbæjarbyggðar ehf. og veðsalanum H.G. Meyer ehf. Þrotabúi Miðbæjarbyggðar ehf. krefst sýknu af þeirri kröfu á grundvelli aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Það liggur í hlutarins eðli að dómþoli viðurkenningar á veðrétti er eigandi hinnar veðsettu eignar og er fallist á sjónarmið stefnda þrotabúsins um aðildarskort þess að þessari kröfu. Stefndi H.G. Meyer ehf. krefst einnig sýknu af þessari kröfu, en sýknukrafa hans er ekki rökstudd. Fallist er á kröfu stefnanda um staðfestingu á veðréttinum, sem stefndi veðsalinn þarf að þola, en veðrétturinn er staðfestur til tryggingar þeirri kröfu sem veðtryggingarbréfið ásamt viðauka tekur til, sem nemur þeirri fjárhæð sem hið stefnda þrotabúi er dæmt til að greiða samkvæmt framansögðu.

Stefndi H.G. Meyer ehf. krefst sýknu af þriðju dómkröfu stefnanda, um að aðför verði heimiluð í fasteign hans og að heimilað verði að krefjast nauðungarsölu á hinni veðsettu eign, með þeim rökum að ekki sé um skuldabréf að ræða. Ekki verði gerð aðför í eign án fjárhæðar og því sé marklaust að heimila aðför á grundvelli tryggingarbréfsins með dómi. Tilteknir vankantar eru á kröfugerð stefnanda svo sem fram kemur í úrskurði í málinu frá 9. júní 2015, sem þó þykja ekki svo veigamiklir að ekki verði um kröfurnar dæmt. Dómurinn telur vafalaust að í þriðja lið stefnukröfu felist krafa um að veðsalanum verði gert að þola að fjárnám verði gert í fasteign hans til tryggingar þeirri skuld sem skuldaranum meðstefnda verði gert að greiða stefnanda samkvæmt fyrsta lið kröfugerðar stefnanda, en auk þess er þess krafist að veðsalinn þurfi að þola að krafist verði nauðungarsölu á eigninni á grundvelli þess fjárnáms. Á það hefur reynt að sýslumaður telji veðtryggingarbréfið ekki nægilega skýra heimild til að krefjast megi nauðungarsölu á grundvelli þess eins og sér og verður ekki fallist á það með stefndu að marklaust sé að stefnandi þurfi að fá dóm um að veðsalinn þurfi að þola fjárnám í eigninni fyrir skuldinni sem veðtryggingarbréfið á að tryggja. Fjárnám í eign er fullnægjandi heilmild til að

krefjast nauðungarsölu á henni og er stefnanda ekki þörf á því að jafnframt sé sérstaklega kveðið á um slíka heimild í dómi.

Að öllu framangreindu virtu verður fallist á kröfur stefnanda í málinu með þeim hætti sem nánar greinir í dómsorði.

Með vísun til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 verður stefndu sameiginlega gert að greiða stefnanda málskostnað sem, að teknu tilliti til málsmeðferðar um frávísunarkröfur stefndu, er ákveðinn 880.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Dóminn kveður upp Krístrún Krístinsdóttir héraðsdómari.

D ó m s o r ð

Stefndi, þrotabú Miðbæjarbyggðar ehf., greiði stefnanda, Friðriki Björnssyni, 12.770.326 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 13.058.326 krónum frá 4. mars 2011 til 4. mars 2015, en af 12.770.326 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi H.G. Meyer ehf. skal þola staðfestingu á 2. veðrétti og uppfærslurétti í fasteigninni nr. 6 við Bolholt Reykjavík fastanúmer 201-2390 og 201-2391, eignarhlutum 01-0401 og 01-0402 til tryggingar skuld þrotabús Miðbæjarbyggðar ehf. við stefnanda, að fjárhæð 12.770.326 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 13.058.326 krónum frá 4. mars 2011 til 4. mars 2015, en af 12.770.326 krónum frá þeim degi til greiðsludags, auk alls kostnaðar þ. á m. innheimtukostnaðar, réttargjalda og málflutningslauna samkvæmt veðtryggingarbréfi, sem útgefið var þann 17. ágúst 2006 af E2 ehf. og samningsviðauka við veðtryggingarbréfið, dags. 12. nóvember 2007.

Stefndi H.G. Meyer ehf. skal þola að fjárnám verði gert í fasteigninni nr. 6 við Bolholt Reykjavík fastanúmer 201-2390 og 201-2391, eignarhlutum 01-0401 og 01-0402 fyrir 12.770.326 krónum, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 13.058.326 krónum til frá 4. mars 2011 til 4. mars 2015, en af 12.770.326 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu þrotabú Miðbæjarbyggðar ehf. og H.G. Meyer ehf. greiði stefnanda sameiginlega 880.000 krónur í málskostnað.

Krístrún Krístinsdóttir