

Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 21. júní 2022

Mál nr. E-70/2022:

Kristinn L. Brynjólfsson

(Sjálfur ólöglerður)

gegn

Fjárfestingafélagi atvinnulífsins hf.

(Eiríkur S. Svavarsson lögmaður)

Úrskurður

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar um frávísunarkröfu stefnda 24. maí 2022, var höfðað 6. janúar 2022 af Kristni L. Brynjólfssyni, [...], Reykjavík, á hendur Fjárfestingafélagi atvinnulífsins hf., Sundagörðum 2, Reykjavík, til niðurfellingar á skuldum stefnanda við stefnda.

Með úrskurði dómsins 17. febrúar 2022 var hafnað kröfu stefnda um að stefnanda yrði gert að setja tryggingu fyrir greiðslu málskostnaðar í málinu. Af hálfu stefnda var lögð fram greinargerð með kröfu um frávísun málsins 8. febrúar 2022, með vísan til 5. másl. 2. mgr. 99. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 7. gr. laga nr. 78/2015.

Í þessum þætti málsins er stefndi sóknaraðili og gerir þá kröfu að málinu verði vísað frá dómi, auk þess sem hann krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins. Stefnandi er varnaraðili í þessum þætti málsins og gerir kröfu um að kröfu stefnda um frávísun verði hafnað og krefst hann jafnframt málskostnaðar úr hans hendi.

Dómarinn tók við meðferð málsins 2. apríl 2022 en kom ekki að meðferð þess fyrir þann dag. Gætt var leiðbeiningarskyldu gagnvart stefnanda sem er ólöglerður og flytur mál sitt sjálfur.

Dómkröfur stefnanda eru þannig settar fram í stefnu:

„**Dómkrafa 1.** Stefnandi gerir þá kröfu að staðfest verði með dómi að markaðsvirði fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 225-8528, sem seld var nauðungarsölu 7. september 2020 fyrir kr. 92.500.000, hafi numið kr. 142.000.000 við samþykki boðs þann 16. nóvember 2020.

Þá krefst stefnandi þess að eftirstöðvar kröfu stefnda að fjárhæð kr. 153.106.317 sem hann lýsti í söluverð eignarinnar á grundvelli veðskuldabréfs, útgefna 5. apríl 2016, að höfuðstól 120.000.000, með veði í 1. veðrétti eignarinnar, verði færðar niður um kr.

43.883.053, sem er sú fjárhæð sem nemur mismun á markaðsvirði eignarinnar við samþykki boðs, kr. 142.000.000, að frádregnu nauðungarsöluverði eignarinnar, kr. 92.500.000, auk lögveðskrafna og sölulauna í ríkissjóð, samtals kr. 5.616.947 og að ráðstöfun söluverðs upp í kröfuna nemi kr. 86.883.053.

Loks gerir stefnandi þá kröfu að staðfest verði með dómi að eftirstöðvar kröfunnar að ráðstöfun söluverðs og niðurfærslu lokinni nemi kr. 22.339.211 og að það sé sú fjárhæð sem koma skuli til uppgjors kröfunnar með söluverði fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 204-3313, sem stefndi lýsti kröfu í á grundvelli sama veðskuldabréfs við nauðungarsölu hennar 7. september 2020.

Dómkrafa 2. Stefnandi gerir þá kröfu að staðfest verði með dómi að markaðsvirði fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 204-3313, sem seld var nauðungarsölu 7. september 2020 fyrir kr. 30.500.000, hafi numið kr. 56.500.000 við samþykki boðs þann 16. nóvember 2020.

Þá gerir stefnandi þá kröfu að staðfest verði með dómi að af söluverði eignarinnar skuli kr. 22.339.211 ganga til uppgreiðslu á eftirstöðvum kröfu stefnda sem hann lýsti í söluverð eignarinnar á grundvelli 120.000.000 kr. veðskuldabréfs, útgefnu 5. apríl 2016 með veði í 1. veðrétti eignarinnar og að eftirstöðvar söluverðsins, kr. 5.210.151, skuli ganga upp í kröfu stefnda að fjárhæð kr. 38.503.015 vegna veðskuldabréfs að höfuðstól kr. 30.000.000, útg. 30. ágúst 2016 með veði í 1. veðrétti eignarinnar sem stefndi lýsti 7. september 2020 í nauðungarsöluverð eignarinnar.

Stefnandi krefst þess jafnframt að eftirstöðvar kröfu stefnda, upphaflega að fjárhæð kr. 38.503.015, sem hann lýsti í söluverð eignarinnar 7. september 2020 á grundvelli 30.000.000 kr. veðskuldabréfs, útg. 30. ágúst 2016 með veði í 1. veðrétti eignarinnar, verði færðar niður um kr. 23.049.362, sem er sú fjárhæð sem nemur mismun á markaðsvirði eignarinnar við samþykki boðs, kr. 56.500.000, að frádregnu nauðungarsöluverði eignarinnar, kr. 31.500.000, auk lögveðskrafna og sölulauna í ríkissjóð, samtals kr. 3.151.327.

Loks gerir stefnandi þá kröfu að staðfest verði með dómi að eftirstöðvar kröfu vegna 30.000.000 kr. veðskuldabréfs, útg. 30. ágúst 2016 með veði í 1. veðrétti eignarinnar, nemi að lokinni niðurfærslu kr. 10.243.502 og að það sé sú fjárhæð sem koma skuli til uppgjors kröfunnar með söluverði fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 225-8524, sem stefndi lýsti kröfu í á grundvelli sama veðskuldabréfs við nauðungarsölu hennar 7. september 2020.

Dómkrafa 3. Stefnandi gerir þá kröfu að staðfest verði með dómi að markaðsvirði fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 225-8524, sem seld var nauðungarsölu

7. september 2020 fyrir kr. 30.500.000, hafi numið kr. 56.500.000 við samþykki boðs þann 16. nóvember 2020.

Þá gerir stefnandi þá kröfu að staðfest verði með dómi að af söluverði eignarinnar skuli 10.243.502 ganga til uppgreiðslu á eftirstöðvum kröfu stefnda sem hann lýsti í söluverð eignarinnar 7. september 2020 á grundvelli 30.000.000 kr. veðskuldabréfs, útgefnu 30. ágúst 2016 með veði í 1. veðrétti eignarinnar og að eftirstöðvar söluverðsins, kr. 17.104.171, skuli ganga upp í kröfu stefnda að fjárhæð kr. 38.503.015 vegna veðskuldabréfs að höfuðstól kr. 30.000.000, útg. 5. júlí 2017 með veði í 1. veðrétti eignarinnar sem stefndi lýsti 7. september 2020 í nauðungarsöluverð fasteignarinnar og að eftirstöðvar kröfunnar að lokinni ráðstöfun söluverðsins nemi kr. 21.301.969.

Loks gerir stefnandi þá kröfu að staðfest með dómi að eftirstöðvar kröfu stefnda að fjárhæð kr. 21.301.969 vegna veðskuldabréfs að höfuðstól kr. 30.000.000, útg. 5. júlí 2017 með veði í 1. veðrétti eignarinnar, skuli færðar niður að fullu.

Dómkrafa 4. Á grundvelli dómkrafna 1, 2 og 3 krefst stefnandi þess að staðfest verði með dómi að sýslumaður skuli aflýsa veðskuldabréfi útgefnu 5. apríl 2016, að höfuðstól kr. 120.000.000, veðskuldabréfi útgefnu 30. ágúst 2016, að höfuðstól kr. 30.000.000 og veðskuldabréfi útgefnu 5. júlí 2017, að höfuðstól kr. 30.000.000, af fasteignum stefnanda með fastanúmerin 225-8526, 225-8527, 229-8067 og 229-8153 að Rafstöðvarvegi 1a þar sem þau hvíla á 1. veðrétti með kross-veðsetningu.

Loks krefst stefnandi þess og að stefnda verði gert að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins eða samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi auk 24% virðisauka-skatts verði lögmaður fenginn til flutning þess.“

Dómkröfur stefnda eru sem fyrr segir þær að stefndi krefst þess að máli þessu verði vísað frá dómi og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati dómsins.

Helstu málsatvik

Með stefnu lagði stefnandi fram afrit þriggja veðskuldabréfa, útgefna af félaginu Rafstöðvarvegur 1a ehf. Fyrsta veðskuldabréfið er útgefið 8. apríl 2016, að fjárhæð 120.000.000 króna. Annað veðskuldabréfið er útgefið 30. ágúst sama ár, að fjárhæð 30.000.000 króna. Þriðja veðskuldabréfið er útgefið 8. júní 2017, að fjárhæð 30.000.000 króna. Öll eru veðskuldabréfin tryggð með 1. veðrétti í átta tilgreindum eignarhlutum Rafstöðvarvegur 1a, Reykjavík, sem voru í eigu stefnanda. Þá bera öll veðskuldabréfin með sér að þau hafi verið framseld stefnda þessa máls, hið fyrsta þann 13. apríl 2016, næsta 26. október 2016 og hið þriðja þann 20. júní 2017.

Samkvæmt því sem greinir í stefnu lýsti stefndi kröfum á grundvelli framangreindra veðskuldabréfa við nauðungarsölu á fjórum þeirra eignarhluta Rafstöðvarvegur 1a sem veðréttur hans náði til, en stefndi hafði sem fyrr segir krossveð í átta eignarhlutum eignarinnar. Fram kemur í stefnu að framhaldssala hafi farið fram þann 7. september 2020 á eignarhlutum með fastanúmerin 225-8528, 204-3313, 225-8524 og 225-8525 og að boð í hverja eign fyrir sig hafi verið samþykkt af sýslumanni 16. nóvember s.á. Gögn hafa verið lögð fram um nauðungarsölu þriggja eigna af þessum fjórum. Samkvæmt þeim lá frumvarp að úthlutunargerð í fasteigninni Rafstöðvarvegur 1a, Reykjavík, fastanúmer 225-8528 fyrir 8. desember 2020, og viðbótarfrumvarp 31. mars 2021. Frumvörp vegna eignarhluta númer 204-3313 og 225-8524 munu hafa legið fyrir 8. janúar 2021 og viðbótarfrumvörp 31. mars 2021. Sjálfstætt mál vegna mótmæla stefnanda gegn frumvörpum sýslumanns að úthlutun söluandvirðis framangreindra eigna var rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, undir málsnúmerinu Z-3040/2021. Kröfum stefnanda um breytingar á úthlutun söluverðs eignanna var vísað frá dómi með úrskurði 2. febrúar 2022 og var sá úrskurður staðfestur með úrskurði Landsréttar 21. mars 2022 í máli nr. 87/2022.

Stefnandi telur að söluverð eignanna hafi verið langt undir markaðsvirði þeirra við samþykki boðs og að hann eigi því rétt á að fá kröfur stefnda færðar niður sem þeim mismun nemur á grundvelli 57. gr. laga nr. 90/1991. Telur hann að eftirstöðvar krafanna eigi að færa niður að fullu og höfðar mál þetta til þess að fá það staðfest með dómi með þeim hætti sem greinir í dómkröfum hans. Stefnandi höfðaði mál í sama skyni þann 14. maí 2021, en því máli, nr. E-2646/2021, var vísað frá héraðsdómi með úrskurði 18. október 2021. Stefnandi telur að stefnanda hafi með hinni nýju málshöfðun tekist, þrátt fyrir allar þær ábendingar sem komi fram í þeim úrskurði um þær kröfur sem gerðar eru til dómkrafna í dómsmálum, að flækja enn frekar nær óskiljanlegar og ódómtækar kröfur í fyrra máli sínu og krefst þess því að máli þessu verði vísað frá dómi.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda fyrir dómkröfum sínum

Stefnandi styður dómkröfur sínar einkum við 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 sem sé skýr um það hvernig fara skuli með eftirstöðvar krafna sem ekki greiðast að fullu við nauðungarsölu. Í 1. mgr. lagagreinarinnar segi orðrétt: „Nú hefur sá sem notið hefur réttinda yfir eigninni ekki fengið þeim fullnægt með öllu af söluverðinu og getur hann þá aðeins krafist gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem eftir stendur af skuldbindingunni að því leyti sem hann sýnir fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar.“ Þá segi svo í 2. mgr. ákvæðisins: „Jafnframt er þeim heimilt sem kann að verða krafinn um eftirstöðvar skuldbindingar að höfða mál á hendur þeim sem með hana fer til að fá þær felldar eða færðar niður samkvæmt því sem segir í 1. mgr.“

Stefnandi kveður afar skýr dómafordæmi um túlkun lagagreinarinnar vera að finna í Hæstaréttardómum í málum nr. 487/2011 og 771/2013, þar sem fram komi að kröfuhafi megi ekki krefja um meira en nemi mismun á eftirstöðvum skuldarinnar og markaðsvirði hinnar seldu eignar við samþykki boðs. Það sé því ljóst af báðum þessum dómum Hæstaréttar að það eigi ekki að þurfa að vera gerðarþola að krefjast þess að stefndi lækki eftirstöðvar krafna sinna í kjölfar nauðungarsölu, eins og gerst hafi í þessu máli, heldur sé það beinlínis þannig að stefndi geti ekki sótt eftirstöðvar krafna sinna nema hann sýni fram á að markaðsverð seldrar eignar hafi ekki nægt til fullnustu kröfunnar.

Stefnda sé því ekki heimilt að gera kröfu í söluverð fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 204-3313, nema hafa sýnt fram á að markaðsvirði fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 225-8528, hafi ekki fullnægt kröfum hans. Þá þurfi hann að sýna fram á markaðsvirði fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 204-3313, áður en honum sé heimilt að gera kröfu í söluverð fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 225-8524. Ef kröfum stefnda væri enn ekki fullnægt þá yrði hann að sýna fram á hvert markaðsvirði fasteignarinnar Rafstöðvarvegur 1a, fastanúmer 225-8524 hefði verið við samþykki boðs áður en hann gæti gert kröfu í fjórðu eignina, þ.e. Rafstöðvarveg 1a, fastanúmer 225-8525. Það hafi stefndi ekki gert heldur krefjist hann greiðslu af söluverði allra eignanna sem seldar voru nauðungarsölu 7. september 2020 og geri ekki einu sinni tilraun til að sinna lögbundinni skyldu sinni til að sýna fram á hvert markaðsverð eignanna hafi verið við samþykki boðs.

Samkvæmt stefnu skiptast byggingarnar sem um ræðir í átta eignahluta, samtals 2.605 fermetrar að flatarmáli og stærð lóðar 4.950 fermetrar. Í stefnu er því einnig lýst að lántaka og veðsetning eignarhlutanna fyrir samtals 180.000.000 króna hafi átt sér stað á grundvelli fjármögnunar- eða lánasamnings milli stefnanda og ALM verðbréfa hf. Til grundvallar honum hafi legið verðmat unnið af lögmanni og löggiltum fasteignasala, dagsett í febrúar 2016, þar sem samanlagt verðmæti eignanna hafi á þeim tíma verið metið samtals 377.000.000 króna. Sami fasteignasali hafi metið eignirnar að nýju 22. maí 2017 og hafi heildarsöluverðmæti eignanna þá verið talið 471.250.000 krónur. Eigið fé í byggingunum hafi því numið ríflega 290.000.000 króna og hafi það haldið áfram að aukast eftir framvindu framkvæmda. Af stefnu má ráða að stefnandi hafi viljað endurfjármagna byggingarnar og losna undan krossveðsetningu á 1. veðrétti allra eignanna. Af þeim ástæðum hafi sami matsmaður verið fenginn til að meta eignirnar á ný. Niðurstaða hans hafi verið að samanlagt söluandvirði eignanna væri þann 21. janúar 2019 600.500.000 krónur og í uppfærðu verðmati þann 4. júní 2020 hafi verðmæti þeirra eigna sem stefndi hafi verið með krossveð í á 1. veðrétti fyrir lánnum að höfuðstól 180.000.000 króna verið metið á 639.000.000 króna.

Stefnandi vísar til þess að í frávísunarúrskurði héraðsdóms í fyrra máli hafi verið lögð áhersla á að verðmat frá 4. júní 2020 gæti ekki fullnægt sönnunarfærslu stefnanda á markaðsvirði eignanna við samþykki boðs 16. nóvember 2020, en ekki hafi verið minnst á að sönnunarbyrðin um það hvíldi á stefnda, svo sem fram komi í dómum Hæstaréttar.

Fasteignasalinn hafi staðfest með formlegum hætti á framlögðu dóm skjali að verðmæti eignanna hafi ekki verið lægra þann 16. nóvember 2020, en það var metið 4. júní s.á. Þessu til enn frekari stuðnings telji stefnandi mikilvægt að benda á að kaupandi að eignarhluta nr. 225-8525 hafi selt hann stuttu eftir að hafa fengið nauðungarsöluafsalið í hendur fyrir 60.000.000 króna staðgreitt. Þá hafi sami aðili fengið tilboð að fjárhæð 125.000.000 króna í eignarhluta nr. 204-3313 og nr. 225-8524 í júní 2021 en ásett verð fasteignasölu hafi verið 68.500.000 krónur fyrir hvorn eignarhlutann fyrir sig eða samtals 137.000.000 króna. Eignarhluti nr. 225-8528 hafi verið veðsettur fyrir lánnum að fjárhæð 162.500.000 krónur þann 19. maí 2021 af kaupanda sem keypt hafi hann af stefnda 17. mars 2020, án þess að nokkrar framkvæmdir til að auka verðmæti hans hefðu átt sér stað. Þetta telji stefnandi sýna með ótvíræðum hætti að raunverulegt söliverðmæti eignanna hafi í raun verið hærra en verðmatið gefi til kynna.

Málsástæður og lagarök stefnda fyrir kröfu um að málinu verði vísað frá dómi

Stefndi byggir kröfu sína um frávísun málsins á því að stefna í málinu sé sundurlaus, óljós og vanreifud. Stefnan, framsetning hennar og máltilbúnaður stefnanda brjóti gegn ákvæðum 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnan brjóti gegn þeirri meginreglu réttarfars að kröfugerð í dómsmáli skuli vera ákveðin og ljós. Kröfugerð stefnanda fullnægi ekki þeim kröfum sem gerðar séu til skýrleika dómkröfu samkvæmt d-lið 80. gr. laga nr. 91/1991 eða þeim áskilnaði um framsetningu dómkrafna sem leiddur verði af þeirri reglu og studdur sé mörgum fordæmum um að kröfugerð í dómsmáli sé svo ákveðin og ljós að hægt sé að taka hana upp óbreytta sem ályktunarorð í dómsniðurstöðu í máli.

Dómkröfur stefnanda í máli þessu feli í sér fjölpættar kröfur á hendur stefnda og séu settar fram í fjórum aðskildum kröfum sem stefnandi kalli dómkröfu 1, dómkröfu 2, dómkröfu 3 og dómkröfu 4. Í stefnu málsins sé kafli sem stefnandi kalli „skýringar dómkrafna“ en samkvæmt þeim skýringum geri stefnandi innan dómkröfu 1, 2 og 3 ýmist þrjár eða fjórar dómkröfur. Dómkröfurnar séu með öllu ódómtækar eins og þær eru fram settar. Með engu móti sé unnt að átta sig á hinu rökræna samhengi þeirra við lestur stefnunnar og samhengi þeirra verði heldur ekki ljóst við lestur málsástæðna stefnunnar. Fram komi í úrskurði fyrra máls nr. E-2646/2021 að kröfugerð stefnanda þurfi að koma fram í nákvæmlega þeirri mynd sem hann óskar sjálfur eftir að verði niðurstaða málsins og vera hagað með þeim hætti að dómstóll geti formsins vegna tekið hana til greina og gert hana að niðurstöðu sinni, en dómsúrlausn þarf að vera svo ákveðin að hún leiði ein

og sér til málaloka um sakarefnið. Kröfugerð í dómsmáli þurfi að vera ljós og skiljanleg, hún megi ekki vera á reiki og stefnandi þurfi að vera sjálfum sér samkvæmur í kröfum sínum. Hin flókna og margþætta kröfugerð stefnanda uppfylli ekki þær kröfur, hún sé ekki endanleg og geti í því formi ekki ein og sér leitt til málaloka um sakarefnið.

Óákveðnar og óljósar kröfur leiði til frávísunar máls, sbr. d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, en framsetning og óskýrleiki dómkrafna 1, 2 og 3 geri stefnda ómögulegt að taka til varna. Kröfur stefnda byggist á þremur veðskuldabréfum vegna lánveitingar til félags í eigu stefnanda, Rafstöðvarvegur 1a ehf., samtals upphaflega að fjárhæð 180.000.000 kr., sem séu öll tryggð með 1. veðrétti í öllum átta eignarhlutum sem myndi fasteignina Rafstöðvarveg 1a. Vanskil á greiðslum af veðskuldabréfunum séu veruleg og hafi fullnustu þeirra verið leitað með nauðungarsölu, en kröfuréttindi stefnanda njóti eignarréttarverndar samkvæmt stjórnarskrá. Gera verði ríkar kröfur til þess að kröfugerð um niðurfærslu lögvarinna kröfuréttinda sé skýr og fullnægi kröfum laga um meðferð einkamála um skýrleika og endanleika dómkrafna, sem byggist á því að færa eigi niður lögvarin kröfuréttindi stefnda á grundvelli 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Þrátt fyrir að stefnandi kjósi að sækja mál sitt sjálfur en fái ekki til þess lögmann feli það val ekki í sér að stefna, kröfugerð og málatilbúnaður stefnanda þurfi ekki fullnægja þeim kröfum sem lög um meðferð einkamála nr. 91/1991 geri. Með engu móti sé unnt að fella dóm á mál stefnanda eins og dómkröfur hans séu fram settar í stefnu, þær séu ódómtækar og geti ekki orðið grundvöllur að aðfararhæfum dómi.

Þá byggir stefndi frávísunarkröfu sína á því að fyrir hendi sé grundvallarmisskilningur stefnanda á inntaki og gildissviði ákvæða 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Meðal annars vegna þessa misskilnings gangi dómkröfur stefnanda ekki upp og gangi gegn þeim kröfum og skilyrðum sem gerð séu til dómkrafna svo þær geti talist dómtækar samkvæmt ákvæðum laga um meðferð einkamála. Af orðalagi 57. gr. nauðungarsölulaga, ummælum greinargerðar með breytingalögum nr. 60/2010 og dómum Hæstaréttar í málum nr. 487/2011 og nr. 771/2013, sem stefnandi vitni samviskusamlega til í stefnu, sé skýrt að 57. gr. nauðungarsölulaga taki til aðstöðunnar eftir að nauðungarsala hafi farið fram og eftir að búið sé að úthluta söluandvirði eignarhlutanna, enda sé það ekki fyrr en þá sem það komi í ljós hvort kröfuhafi teljist enn ófullnægður kröfuhafi. Við það tímamark sé það val kröfuhafans hvort hann leiti frekari fullnustu gagnvart gerðarþola. Geri hann það sé það við þær aðstæður sem 57. gr. nauðungarsölulaga tryggi að kröfuhafinn sé ekki að auðgast af nauðungarsölu sem fram hafi farið. Það sé óumdeilt að veðskuldabréfin þrjú sem kröfur stefnda byggjast á séu krossveðsett á öllum átta eignarhlutum í eigu gerðarþola að Rafstöðvarvegi 1a. Fyrir liggi að fái stefndi ekki kröfum sínum fullnægt af þeim fjórum eignarhlutum sem seldir hafi verið nauðungarsölu þann 7. september 2020 geti hann leitað fullnustu krafna sinna

af öðrum eignarhlutum. Aldrei muni því reyna á inntak 57. gr. nauðungarsölulaga og sé málshöfðun stefnanda með öllu þarflaus.

Þrátt fyrir að stefnanda sé ítrekað bent á þetta þráist hann við og kjósi viljandi að halda fram skýringarkosti á 57. gr. nauðungarsölulaga sem eigi sér enga stoð, hvorki í orðanna hljóðan ákvæðisins, breytingalögum nr. 60/2010, lögskýringargögnum eða þeim dómum Hæstaréttar sem gengið hafi um inntak 57. gr. nauðungarsölulaga, sbr. 4. gr. laga nr. 60/2010. Í þessu máli sé verið að gera kröfur á grundvelli 57. gr. nauðungarsölulaga sem komi ekki til skoðunar fyrr en fyrir liggi að stefndi geri kröfur á hendur stefnanda um þann mismun sem hann fái ekki fullnustu fyrir með söluverði þeirra fjögurra eignarhluta sem seldir hafi verið nauðungarsölu. Stefndi muni ekki leita þeirrar fullnustu á hendur stefnanda heldur muni hann leita fullnustu krafna sinna með nauðungarsölu á þeim fjórum eignarhlutum sem eftir eru í eigu stefnanda að Rafstöðvarvegi 1a. Af þessum ástæðum beri að vísa máli þessu frá dómi.

Stefndi byggir kröfu sína um frávísun málsins á lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991 með síðari breytingum, einkum d-, e- og f- liðum 80. gr. og 114. gr. laganna, og kröfu um málskostnað einkum á 2. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr., sömu laga. Við ákvörðun málskostnaðar telur stefndi að taka eigi tillit til c-liðar 1. mgr. 131. gr. laganna.

Málsástæður stefnanda gegn kröfu um að málinu verði vísað frá dómi

Við málflutning um frávísunarkröfu stefnda krafðist stefnandi þess að kröfunni yrði hafnað. Lagði hann einkum áherslu á að það væri stefnda að sýna fram á markaðsvirði eignanna við samþykki boðs. Það eina rétta væri að stefndi tæki til varna og að dómkvaddir yrðu matsmenn til að hægt væri að útkljá ágreining málsaðila og dæma í máli þessu í eitt skipti fyrir öll. Til stuðnings kröfu sinni vísaði stefnandi jafnframt til þess að í úrskurði dómsins varðandi málskostnaðartryggingu hefði í raun verið staðfest að málið ætti að fá efnismeðferð. Þar hefði verið staðfest að ekki væri um að ræða tilefnislausu eða tilgangslitla málsókn og að krafa stefnda um málskostnaðartryggingu takmarkaði um of rétt stefnanda til að fá leyst úr kröfu sinni fyrir dómstólum.

Niðurstaða

Af þeim gögnum sem stefnandi leggur fram í málinu verður ráðið að við nauðungarsölu þriggja eignarhluta hans að Rafstöðvarvegi 1a, nr. 225-8528, 204-3313 og 225-8524, hafi stefndi lýst í allar eignirnar kröfum vegna þriggja veðskuldabréfa, sem hvíldu samhliða á 1. veðrétti eignanna. Krafa vegna veðskuldabréfs sem gefið var út 5. apríl 2016, upphaflega að fjárhæð 120.000.000 króna, var 153.106.317 krónur. Af söluverði eignarhlutans nr. 225-8528 var úthlutað 86.883.053 krónum upp í kröfuna, 27.549.362 krónum af söluverði eignarhlutans nr. 204-3313 og loks 8.907.166 krónum af söluverði eignarhluta nr. 225-8524, samtals 123.338.581 krónu. Krafa vegna veðskuldabréfs sem gefið var út 30.

ágúst 2016, upphaflega að fjárhæð 30.000.000 króna, var 38.503.015 krónur og var úthlutað 18.441.507 krónum upp í kröfuna af söluandvirði eignarhlutans nr. 225-8524. Krafa vegna veðskuldabréfs sem gefið var út 8. júní 2017, upphaflega 30.000.000 króna, var 38.406.140 krónur, en af framlögðum gögnum verður ekki ráðið að nokkuð hafi komið til úthlutunar upp í þá kröfu við nauðungarsölu þessara þriggja eignarhluta.

Úthlutun söluverðs samkvæmt frumvarpi sýslumanns að úthlutunargerð frá 8. desember 2020 og tveimur frumvörpum frá 8. janúar 2021 vegna sölu framangreindra þriggja eigna er nú orðin endanleg um ráðstöfun söluverðsins upp í lýstar kröfur. Kröfum stefnanda um breytingar á úthlutun söluverðs eignanna var vísað frá dómi með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 2. febrúar 2022 í máli nr. Z-3040/2021 og var sá úrskurður staðfestur með úrskurði Landsréttar 21. mars 2022 í máli nr. 87/2022, þar sem fallist var á það með héraðsdómi að stefnandi hefði ekki fullnægt skilyrðum 73. gr. laga nr. 90/1991 til að mega bera málið undir héraðsdóm. Þá var beiðni stefnanda um kæruleyfi hafnað með ákvörðun Hæstaréttar þann 17. maí sl. Það er því fullreynt að fá úthlutun breytt á grundvelli nauðungarsölulaga og verða kröfuliðir í dómkröfu stefnanda um að því söluverði sem kom fyrir eignirnar við nauðungarsölu verði ráðstafað við úthlutun með öðrum hætti en þar var ákveðið þegar af þeirri ástæðu ekki bornir undir héraðsdóm í þessu máli.

Í fyrirnefndum úrskurði Landsréttar kemur jafnframt fram að ágreiningur varðandi heimild skuldara samkvæmt 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. lög nr. 60/2010, geti fyrst komið til skoðunar eftir að úthlutun söluandvirðis hefur farið fram. Samkvæmt 1. mgr. þess lagaákvæðis getur sá sem notið hefur réttinda yfir eign og ekki hefur fengið þeim fullnægt með öllu af söluverðinu aðeins krafið gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem eftir stendur af skuldbindingunni að því leyti sem hann sýnir fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar.

Stefndi styður kröfu sína um frávísun málsins meðal annars við það að 57. gr. nauðungarsölulaga komi ekki til skoðunar fyrr en fyrir liggja að stefndi geri kröfur á hendur stefnanda um þann mismun sem hann fái ekki fullnustu fyrir með söluverði eignarhlutanna sem seldir voru nauðungarsölu. Stefndi muni ekki leita þeirrar fullnustu á hendur stefnanda heldur leita eftir fullnustu krafna sinna með nauðungarsölu á þeim fjórum eignarhlutum sem eftir eru í eigu stefnanda að Rafstöðvarvegi 1a.

Samkvæmt 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 er þeim sem kann að verða krafinn um eftirstöðvar skuldbindingar jafnframt heimilt að höfða mál á hendur þeim sem með hana fer til að fá þær felldar eða færðar niður samkvæmt því sem segir í 1. mgr. lagagreinarinnar. Í lögskýringargögnum með ákvæðinu er vísað til þess að gerðarþoli eða ábyrgðarmaður hans kunnir að eiga hagsmuni af því að fá viðurkennt að skuld hans hafi verið færð niður á grundvelli 1. mgr. 57. gr. laganna og því sé ráð fyrir því gert að hann geti sjálfur átt frumkvæði að slíkri málshöfðun.

Svo sem að framan greinir hyggst stefndi leita fullnustu krafna sinna með nauðungarsölu á fleiri fasteignum í eigu stefnanda sem veðsettar eru fyrir sömu kröfum og er því ótvírætt að stefnandi kann með þeim hætti að verða krafinn um fullnustu á því sem þá sannanlega stæði eftir af kröfunum. Hann hefur því hagsmuni af úrlausn um það hvort hann eigi rétt á því að skuldir hans við stefnda verði felldar eða færðar niður. Að þessu virtu telst stefnandi eiga rétt til þess að eiga frumkvæði að máshöfðun þar sem gerðar eru kröfur um niðurfærslu eða niðurfellingu krafna á grundvelli 57. gr. nauðungarsölulaga á þeirri forsendu að markaðsverð eignanna hafi við samþykki boðs verið hærra en söluverð þeirra við nauðungarsöluna, en telja verður þessa sérstöku máshöfðunarheimild bundna við þann málsgrundvöll og kröfugerð.

Til þess að slík máshöfðun fái efnisúrlausn fyrir dómi verður málatilbúnaðurinn að fullnægja lágmarkskröfum einkamálaréttarfars. Fyrri máshöfðun stefnanda vegna sömu atvika var vísað frá dómi með úrskurði 18. október 2021 þar sem mjög skorti á að gætt væri þessara reglna. Í þessu máli hefur að nokkru verið bætt þar úr til samræmis við ábendingar sem fram koma í úrskurðinum um að skort hafi á tilgreiningar á fjárhæðum, en þó gætir hér innbyrðis ósamræmis, til dæmis um fjárhæð söliverðs í dómkröfu 2. Svo sem stefndi bendir réttilega á til stuðnings kröfu sinni um að þessu máli verði einnig vísað frá dómi er kröfugerð stefnanda, sem tekin er orðrétt upp hér að framan, enn að mörgu leyti gölluð og framsetning krafna og málsástæðna í stefnu ruglingsleg og óljós.

Fjölmargin kröfuliðir í stefnu eru í raun ekki annað en málsástæður fyrir kröfum stefnanda um niðurfærslu og niðurfellingu eftirstöðva skulda hans samkvæmt 57. gr. nauðungarsölulaga, þar á meðal um það hvert markaðsverð eignarhlutanna hafi verið við samþykki boðs. Kröfugerðin er sett fram sem ferli þannig að forsenda einstakra kröfuliða er sú að fallist verði á þær kröfur sem á undan fara, þar á meðal eru kröfur sem fela í sér breytingu á úthlutun uppboðsandvirðis seldra eigna sem þegar er endanleg og fyrr var vikið að. Krafa um aflýsingu veðbanda á öðrum eignarhlutum sem veðskuldabréfin hvíla á er með sama hætti háð þeirri forsendu að fallist hafi verið á aðra kröfuliði, meðal annars um óframkvæmanlegar breytingar á endanlegri úthlutun söliverðs, sem leiða eiga til þess að eftirstöðvar krafna stefnda verði færðar niður að fullu.

Stefndi hefur kosið að leggja fram greinargerð einvörðungu um frávísunarkröfu sína og hefur því ekki lýst ítarlega sjónarmiðum sínum um efnisatriði málsins enn sem komið er, en hann mótmælir lýsingu stefnanda á málavöxtum í stefnu. Stefndi styður frávísunarkröfu sína meðal annars þeim rökum að framsetning og óskýrleiki dómkrafna nr. 1, 2 og 3 geri honum ómögulegt að taka til varna. Að virtu því sem að framan greinir verður fallist á það með stefnda að eins og málatilbúnaði stefnanda er háttáð geti reynst torvelt að taka til efnisvarna í málinu.

Kröfugerðin er samkvæmt framansögðu hvorki glögg né endanleg heldur er hún skilyrt innbyrðis þannig að einstakir kröfuliðir geta ekki staðið sjálfstætt. Skýringar á

kröfugerð í sérstökum kafla í stefnu eru síst til þess fallnar að bæta úr þessum annmörkum. Í þeim kafla eru tilgreindir útreikningar sem tengjast nauðungarsölu á þeim þremur eignarhlutum sem framlögð gögn varða og greint er frá í upphafi niðurstöðukafla dómsins, en í kafla stefnunnar um málsástæður, málsatvik og lagarök er þó fjallað um nauðungarsölu á fjórum eignarhlutum, sem veðkröfur stefnda hafi hvílt á. Þar er meðal annars greint frá verðmati fasteignasala á eignarhluta nr. 225-8525 og söluverði þess eignarhluta á frjálsum markaði eftir nauðungarsöluna, en ekki er ljóst hvort stefndi hafi að einhverju leyti fengið fullnustu umræddra veðkrafna sinna við nauðungarsölu þess eignarhluta þannig að samhengi þessara upplýsinga og krafna sem gerðar eru í þessu máli er ekki útskýrt.

Málsástæður eiga ekki heima í kröfugerð og framsetning dómkrafna stefnanda getur ekki talist vera í samræmi við það viðurkennda viðmið að dómkröfur megi taka óbreyttar upp í dómsorð verði fallist á þær. Í 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 er mælt fyrir um að í stefnu skuli greina svo glögg sem verða megi dómkröfur stefnanda og málsástæður og önnur atvik sem þarf að greina til að samhengi málsástæðna verði ljóst og skal þessi lýsing vera gagnorð og svo skýr að ekki fari á milli mála hvert sakarefnið sé. Framsetningu á kröfugerð í stefnu og málatilbúnaði stefnanda í heild telur dómurinn vera í slíku ósamræmi við þessi fyrirmæli að ekki verði hjá því komist að vísa málinu frá dómi í heild sinni.

Til samræmis við þessa niðurstöðu og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað sem hæfilegur er ákveðinn 500.000 krónur.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi greiði stefnda 500.000 krónur í málskostnað.

Kristrún Kristinsdóttir