Fimmtudaginn 9. desember 1999.

Nr. 259/1999. **Ástþór Rafn Pálsson**
Guðmundur Pálsson
Páll Pálsson og
Karl Pálsson
(Jón Hjaltason hrl.)
gegn
Ferðamálasjóði
(Jónatan Sveinsson hrl.)

Nauðungarsala. Kröfugerð. Vanreifun. Frávísun máls frá héraðsdómi.

Á og fleiri ráku hótel. Reksturinn gekk illa og voru fasteignir, sem hótelið var rekið í, seldar nauðungarsölu. F, sem naut veðréttinda í eignunum, leysti hluta þeirra til sín við uppboð og fékk greiðslu upp í eigin kröfu. F krafði Á og aðra skuldara um greiðslu eftirstöðva skuldanna og krafðist gjaldþrotaskipta á búum þeirra vegna greiðslufalls. Skuldararnir stefndu F í þeim tilgangi að fá felldar niður eftirstöðvar veðskuldarinnar á þeim grunni að F hefði keypt eignirnar fyrir verð sem væri verulega lægra en markaðsverð eignanna. Kröfugerð þeirra og málatilbúnaði í heild þótti á hinn bóginn svo áfátt að málinu var vísað frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 28. júní 1999. Þeir krefjast þess að stefndi verði dæmdur til að færa niður áhvílandi veðskuldir á eftirtöldum fasteignum í Vestmannaeyjum: Herjólfsgötu 4, Heiðarvegi 1, 1. hæð, og Heiðarvegi 3, íbúð á efri hæð. Þeir krefjast þess einnig að felldar verði niður kröfur stefnda í þrotabú áfrýjandans Ástþórs að fjárhæð 44.075.916 krónur, í þrotabú áfrýjandans Páls að fjárhæð 33.685.699 krónur og í þrotabú áfrýjandans Karls sömu fjárhæðar. Þá krefjast áfrýjendurnir Ástþór, Páll og Karl hver um sig greiðslu úr hendi stefnda á 2.000.000 krónum með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 5. maí 1998 til greiðsludags. Loks krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjendum gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

I.

Samkvæmt gögnum málsins keyptu áfrýjendur á árinu 1991 sameiginlega af stefnda fasteignir að Heiðarvegi 3 og Herjólfsgötu 4 í Vestmannaeyjum ásamt 1. hæð hússins að Heiðarvegi 1, sem þeir munu þegar hafa átt að öðru leyti. Hluta kaupverðsins greiddu áfrýjendur með því að gefa út til stefnda tvö skuldabréf 20. maí 1991. Var fjárhæð annars þeirra 20.000.000 krónur og hins 332.336,32 bandaríkjadalir. Skuldabréfin voru tryggð með fyrsta veðrétti í hinum seldu eignum.

Áfrýjendur munu í sameiningu hafa rekið veitinga- og gistihús í umræddu húsnæði undir nafninu Hótel Bræðraborg þar til á árinu 1995, en þá eignaðist áfrýjandinn Ástþór húsnæðið einn með kaupsamningum við aðra áfrýjendur og mun hafa tekið að öllu leyti við rekstrinum. Í kjölfarið gaf áfrýjandinn Ástþór út tvö skuldabréf til stefnda 10. október 1995, annað að fjárhæð 4.250.000 krónur en hitt að fjárhæð 67.815,54 bandaríkjadalir. Skuldabréfin voru tryggð með fimmta veðrétti í 2., 3. og 4. hæð hússins að Heiðarvegi 1, en samkvæmt málflutningi fyrir Hæstarétti voru þau gefin út til að gera upp vanskil á áðurnefndum skuldabréfum frá 20. maí 1991.

Sýslumaðurinn í Vestmannaeyjum seldi fasteignirnar Heiðarveg 1, 1. hæð, Heiðarveg 3 og Herjólfsgötu 4 nauðungarsölu við uppboð 11. mars 1998. Var fasteignin að Heiðarvegi 3 greind þar í þrjá eignarhluta. Tvo þeirra keypti Páll Helgason fyrir samtals 6.600.000 krónur, en þriðja hlutann, sem var auðkenndur sem íbúð á efri hæð, keypti stefndi á 500.000 krónur. Stefndi keypti einnig fasteignirnar Heiðarveg 1, 1. hæð, og Herjólfsgötu 4, þá fyrrnefndu fyrir 7.500.000 krónur en þá síðarnefndu á 15.500.000 krónur. Við þessi uppboð lýsti stefndi í einu lagi kröfum samkvæmt skuldabréfunum tveimur frá 20. maí 1991, sem hann kvað alls nema 54.026.252 krónum. Í frumvörpum, sem sýslumaður gerði 5. maí 1998 til úthlutunar á söluverði þessara fasteigna, var ráðgert að stefndi fengi upp í kröfu sína samtals 5.201.003 krónur af verði eignarhlutanna í Heiðarvegi 3, sem Páll Helgason keypti. Söluverð þeirra þriggja eigna, sem stefndi keypti við uppboð, var samkvæmt áðursögðu samanlagt 23.500.000 krónur. Af þeirri fjárhæð átti

að verja alls 4.982.658 krónum til að greiða sölulaun og lögveðskröfur, en eftirstöðvarnar, 18.517.342 krónur, áttu að koma í hlut stefnda sjálfs. Liggur fyrir í málinu að stefndi greiddi sýslumanni fyrrnefndu fjárhæðina, en jafnaði þá síðarnefndu út á móti boðum sínum. Með þessum uppboðum fékk stefndi þannig samtals 23.718.345 krónur greiddar upp í umrædda kröfu sína. Miðað við kröfulýsingu stefnda skorti samkvæmt þessu 30.307.907 krónur á að hann fengi við nauðungarsöluna fullnustu á kröfum sínum, sem voru tryggðar með veði í umræddum fasteignum.

Sýslumaður seldi 2., 3. og 4. hæð hússins að Heiðarvegi 1 með tilheyrandi lóðarréttindum nauðungarsölu við uppboð 1. apríl 1998. Kaupandi þar varð Íslandsbanki hf., sem greiddi fyrir eignirnar 5.000.000 krónur. Stefndi mun hafa lýst við nauðungarsöluna kröfum samkvæmt áðurnefndum skuldabréfum frá 10. október 1995, en fékk ekkert greitt upp í þær.

Samkvæmt gögnum málsins krafðist stefndi í kjölfar framangreindra atvika gjaldþrotaskipta á búum áfrýjendanna Ástþórs, Páls og Karls. Voru þær kröfur teknar til greina 15. júní 1998 hvað þann fyrstnefnda varðar, en 30. sama mánaðar að því er varðar þá tvo síðarnefndu. Er óumdeilt að stefndi lýsti við gjaldþrotaskiptin kröfum með þeim hætti, sem greint er í dómkröfum áfrýjenda fyrir Hæstarétti.

II.

Með málsókn þessari leitast áfrýjendur við að fá færðar eða felldar niður eftirstöðvar þeirra krafna, sem stefndi naut veðréttar fyrir í áðurnefndum fasteignum en fékk ekki fullnustu á við nauðungarsölu þeirra, með heimild í 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Telja þeir sýnt að mismunur á söluverði fasteignanna við nauðungarsölu og markaðsverði þeirra við samþykki boðs hafi verið meiri en nemur samanlagðri fjárhæð allra áðurnefndra veðkrafna stefnda, sem fengust ekki greiddar.

Þótt málatilbúnaður áfrýjenda beri áðurgreint markmið með sér koma dómkröfur þeirra ekki að haldi til að ná því fram. Er þannig hvergi í dómkröfunum minnst á að þær lúti að því að fá færðar niður skuldbindingar áfrýjenda vegna ógreiddra eftirstöðva veðskuldabréfa, sem þeir gáfu út til stefnda 20. maí 1991. Ekki er getið um upphaflega fjárhæð skuldanna eða eftirstöðvar þeirra eftir nauðungarsölu hinna

veðsettu fasteigna. Ekki er heldur gerð krafa um að eftirstöðvarnar verði færðar niður um tiltekna fjárhæð. Þess í stað er krafist að stefnda verði gert að „færa niður áhvílandi veðskuldir á Herjólfsgötu 4, Heiðarvegi 3, efri hæð, íbúð og Heiðarvegi 1, 1. hæð, öllum í Vestmannaeyjum, samkvæmt fyrirmælum 57. gr. 1. mgr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 eftir nauðungaruppboð 11.03.1998“. Þessara veðskulda er ekki nánar getið í dómkröfunum, en að auki er þess að gæta að samkvæmt skýlausu ákvæði í afsölum sýslumannsins í Vestmannaeyjum 26. maí 1998 til stefnda fyrir umræddum fasteignum féllu öll veðbönd á þeim niður við útgáfu afsalanna. Þá er og gerð krafa um að „felldar verði niður kröfur stefnda í gjaldþrotabú áfrýjenda, Karls og Páls, kr. 33.685.699,- á hvorn þeirra og gjaldþrotabú Ástþórs Rafns, kr. 44.075.916,00.“ Dómkröfum átti með réttu að beina að eftirstöðvum skulda samkvæmt umræddum skuldabréfum, en ekki að kröfulýsingu stefnda við gjaldþrotaskipti, sem verður að auki ekki hnekkt með dómi í einkamáli, heldur aðeins eftir þeim leiðum, sem um ræðir í 120. gr., sbr. 171. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Þessu til viðbótar skortir á að fyrir liggi í málinu viðhlítandi gögn um kröfur stefnda í þrotabú nefndra áfrýjenda, en af því, sem fram er komið, verður þó meðal annars ráðið að hluti þeirra krafna, sem stefndi lýsti í þrotabú áfrýjandans Ástþórs, er vegna ófullnægðra eftirstöðva skuldabréfa, sem voru tryggð með veði í 2., 3. og 4. hæð hússins að Heiðarvegi 1. Stefndi var ekki kaupandi þeirrar eignar við nauðungarsölu og verður ákvæði 57. gr. laga nr. 90/1991 því ekki beitt um þessa kröfu hans á hendur áfrýjandanum Ástþóri. Að öllu þessu gættu eru dómkröfur áfrýjenda með þeim hætti að ekki er unnt að fella efnisdóm á þær.

Í héraðsdómsstefnu áfrýjenda kom með óbeinum hætti fram að bú þriggja þeirra hefðu verið tekin til gjaldþrotaskipta. Allt að einu var þess í engu getið á hvaða grunni þessir áfrýjendur teldu sig sjálfa bæra til að halda fram þeim kröfum, sem þeir gera í málinu, en undir rekstri þess í héraði leituðu þeir fyrst heimildar skiptastjóra í þrotabúum sínum til að standa að því í eigin nafni. Þá var og sá annmarki á málinu af hendi áfrýjenda að ekki komu fram viðhlítandi gögn um markaðsverð áðurnefndra fasteigna á þeim degi, sem boð í þær voru samþykkt við nauðungarsölu, fyrr en þeir öfluðu eftir framlagningu greinargerða allra málsaðila fyrir Hæstarétti matsgerðar dómkvaddra manna um þetta efni. Við svo búið var stefnda ófært að afla gagna um matsefnið. Af

þessum ástæðum voru slíkir gallar á málatilbúnaði áfrýjenda fyrir héraðsdómi að þar hefði ekki átt að taka efnislega afstöðu til málsins.

Vegna þess, sem að framan greinir, verður ekki komist hjá að vísa málinu sjálfkrafa frá héraðsdómi. Í ljósi atvika þess er rétt að aðilarnir beri hver sinn kostnað af því í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 28. maí 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var þann 4. maí sl. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað með stefnu birtri 26. október 1998 af Ástþóri Rafni Pálssyni, kt. 261057-3879, Heiðarvegi 20, Vestmannaeyjum, Guðmundi Pálssyni, kt. 200654-4639, Hólagötu 33, Vestmannaeyjum, Páli Pálssyni, kt. 250266-3169, Kleppsvegi 44, Reykjavík, og Karli Pálssyni, kt. 280368-5719, Austurströnd 6, Seltjarnarnesi, á hendur Ferðamálasjóði, kt. 630179-0689, Hverfisgötu 6, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndi verði dæmdur til að færa niður skuldir, sem tryggðar voru með veði í Herjólfsgötu 4, Heiðarvegi 3, íbúð á efri hæð, og Heiðarvegi 1, l. hæð, öllum í Vestmannaeyjum, samkvæmt fyrirmælum l. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 eftir nauðungaruppboð 11. mars 1998. Einnig er þess krafist að felldar verði niður kröfur stefnda, sem lýst hefur verið í þrotabú stefnenda Karls og Páls að fjárhæð 33.685.699 krónur á hvorn þeirra, og í þrotabú stefnanda Ástþórs Rafns að fjárhæð 44.075.916 krónur. Þá er þess krafist að stefndi greiði stefnendum Ástþóri Rafni, Karli og Páli hverjum um sig 2.000.000 króna, samtals 6.000.000 króna, í skaðabætur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 5. maí 1998 til greiðsludags. Loks er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu auk virðisaukaskatts á málskostnað.

Af hálfu stefnda er krafist sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar að mati dómsins. Í greinargerð stefnda er krafist sýknu vegna aðildarskorts og frávísunar þar sem með því væri í málatilbúnaði stefnenda ekki gætt reglna um samaðild en fallið var frá þessum kröfum undir rekstri málsins þegar fyrir lá samþykki skiptastjóra þrotabúa stefnenda Ástþórs Rafns, Karls og Páls fyrir því að þeir ræku mál þetta í eigin nafni enda bæru þeir sjálfir kostnað og áhættu af rekstri þess samkvæmt 130. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991.

Í þinghaldi þann 1. febrúar 1999 var þess krafist af hálfu stefnda að stefnendum yrði gert að leggja fram málskostnaðartryggingu. Kröfunni var mótmælt af hálfu stefnenda og var úrskurður kveðinn upp um þann ágreining 5. febrúar sl. þar sem kröfu stefnda um málskostnaðartryggingu var hafnað.

Yfirlit um málsatvik og ágreiningsefni.

Á árinu 1991 keyptu stefnendur af stefnda fasteignir í Vestmannaeyjum að Herjólfsgötu 4, Heiðarvegi 3, neðri hæð, Heiðarvegi 3, netagerð á efri hæð, Heiðarvegi 3, íbúð á efri hæð, og Heiðarvegi 1, 1. hæð. Kaupverðið var að hluta greitt með veðskuldabréfum, útgefnum 20. maí 1991, annað að fjárhæð 20.000.000 króna en hitt að fjárhæð 332.336.32 bandaríska dollara. Stefnendur voru allir skuldarar samkvæmt bréfunum og voru hinar seldu eignir veðsettar til tryggingar greiðslu höfuðstóls, vaxta og kostnaðar. Áður áttu stefnendur Heiðarveg 1, aðra, þriðju og fjórðu hæð.

Í fyrstu ráku stefnendur saman hótel og veitingahús, Hótel Bræðraborg, þar til stefnandi Guðmundur afsalaði öðrum sameigendum, þ.e. öðrum stefnendum, eignarhluta sínum í Heiðarvegi 1, Heiðarvegi 3 og Herjólfsgötu 4 í mars 1995. Þann 27. júlí 1995 seldu stefnendur Karl og Páll sína eignarhluti stefnanda Ástþóri Rafni. Í málatilbúnaði stefnenda kemur fram að þeir Karl og Páll hafi leitað eftir því við stefnda, er þeir seldu sína hluti, að þeir yrðu leystir undan ábyrgð á skuldunum, en ekki hafi verið fallist á það af hálfu stefnda.

Þar sem greiðslur af veðskuldabréfunum fóru í vanskil leitaði stefndi fullnustu í veðinu með því að krefjast nauðungarsölu með beiðni dagsettri 23. febrúar 1998 og fór sala fram þann 11. mars það ár. Kaupendur voru Páll Helgason, sem keypti neðri hæð og netagerð á efri hæð að Heiðarvegi 3, og stefndi en hann keypti Herjólfsgötu 4, Heiðarveg 1, 1. hæð, og íbúð á efri hæð að Heiðarvegi 3. Í málinu hefur komið fram að stefndi hefur reynt að selja þessar eignir en það hefur ekki tekist að öðru leyti en því að stefndi seldi Páli Helgasyni íbúðina að Heiðarvegi 3. Nauðungarsala fór fram á Heiðarvegi 1, annarri, þriðju og fjórðu hæð þann 1. apríl 1998 en kaupandi þar var Íslandsbanki hf.

Samkvæmt kröfulýsingu stefnda, sem dagsett er 10. mars 1998, voru kröfur hans á uppboðsdegi 54.026.252 krónur. Upp í kröfuna komu 23.718.345 krónur af:

Herjólfsgötu 4	kr.	12.068.891
Heiðarvegi 3, neðri hæð		2.627.003
Heiðarvegi 3, efri hæð-netagerð		2.574.000
Heiðarvegi 3, efri hæð-íbúð		495.000
Heiðarvegi 1, 1. hæð		5.953.451
Samtals	kr.	23.718.345

Af hálfu stefnda var krafist gjaldþrotaskipta á búi stefnanda Páls þann 7. maí 1998 en krafan var byggð á árangurslausu fjárnámi sem gert var hjá honum þann 7. apríl sama ár. Var úrskurður kveðinn upp í Héraðsdómi Reykjavíkur þann 30. júní það ár um að bú hans væri tekið til gjaldþrotaskipta. Sama dag var kveðinn upp úrskurður í dóminum að kröfu stefnda um að bú stefnanda Karls væri tekið til gjaldþrotaskipta. Einnig hefur bú stefnanda Ástþórs Rafns verið tekið til gjaldþrotaskipta.

Stefndi hefur lýst kröfum í þrotabú stefnenda Páls og Karls að fjárhæð 33.688.749 krónur og í þrotabú stefnanda Ástþórs Rafns að fjárhæð 44.075.916 krónur. Af þeirra hálfu var þessum kröfum mótmælt með bréfum til skiptastjóra dagsettum 25. september og 1. október 1998. Í bréfunum er því haldið fram að stefnda hafi eftir nauðungarsöluna, sem fram fór 11. mars 1998, borið að færa niður umræddar skuldir um þá fjárhæð er nemi mismun á því verði, sem eignirnar voru seldar fyrir, og því sem sýnt þyki að hafi verið markaðsverð þeirra við samþykki boðs samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Með bréfi skiptastjóra þrotabús stefnanda Páls, dagsettu 6. október sama ár, var stefnda gefinn kostur á að koma að sjónarmiðum sínum og gögnum áður en skiptastjóri tæki afstöðu til framangreindra mótmæla en frestur til þess var til 23. október það ár. Í gögnum málsins kemur fram að stefndi hafi, þrátt fyrir mótmælin, haldið við kröfuna eins og henni var lýst. Eins og áður hefur komið fram var mál þetta höfðað með stefnu birtri 26. október 1998. Í bréfi skiptastjóra þrotabús stefnanda Páls til lögmanns stefnda, dagsettu 21. desember 1998, kemur fram að ekki yrði aðhafst varðandi kröfuna á meðan mál varðandi hana væri rekið fyrir dómstólum, en dómur í málinu kynni að leysa úr ágreiningi um hana. Ekki kemur fram í gögnum málsins að stefndi hafi gert kröfu á hendur stefnanda Guðmundi vegna eftirstöðva skuldarinnar en enginn ágreiningur er þó um aðild hans að málsókninni.

Stefnandi hefur höfðað mál þetta samkvæmt 2. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 þar sem hann krefst þess að stefndi verði dæmdur til að færa niður skuldir, sem tryggðar voru með veði í þeim eignum, sem seldar voru nauðungarsölu þann 11. mars 1998, samkvæmt fyrirmælum í 1. mgr. sömu lagagreinar. Einnig krefst hann þess að felldar verði niður þær kröfur sem lýst hefur verið í þrotabú stefnenda Ástþórs Rafns, Karls og Páls og að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim skaðabætur vegna óréttmætra krafna um gjaldþrotaskipti á búum þeirra. Í málinu er deilt um það hvort mismunur hafi verið á söluverði fasteignanna, sem stefndi keypti á nauðungarsölunni þann 11. mars 1998, og markaðsverði þeirra þann dag. Einnig er deilt um bótagrundvöll skaðabótakröfunnar.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Af hálfu stefnenda er málsatvikum lýst þannig að þeir hafi á árinu 1991 keypt saman af stefnda Herjólfsgötu 4, Heiðarveg 3, n.h., Heiðarveg 3, e.h., netagerð, Heiðarveg 3, e.h., íbúð, og Heiðarveg 1, l. hæð, en áður hafi þeir átt Heiðarveg 1, 2., 3., og 4. hæð (Heimi), og hafi þeir rekið þessar eignir saman undir nafninu Hótel Bræðraborg. Guðmundur hafi afsalað hluta sínum 14. mars 1995 þeim Páli, Karli og Ástþóri Rafni, en 27. júlí 1995 hafi Páll og Karl selt sína hluti Ástþóri Rafni. Stefndi hafi synjað Karli og Páli þess að þeir yrðu leystir undan ábyrgð á veðskuldum, er þeir seldu sína hluti, en stefndi hafi átt l. veðrétt í eignunum fyrir láninu sem hann veitti stefnendum vegna kaupanna. Reksturinn hafi síðan ekki gengið betur en svo að Ástþór Rafn hafi ekki náð að greiða stefnda af lánunum og hafi eignirnar verið seldar á nauðungaruppboði að hans kröfu 11. mars 1998.

Því er haldið fram að stefnandi Ástþór Rafn hafi ætlað að selja eignirnar frjálsri sölu eftir áramótin 1997/1998 og hafi hann því fengið sölumat Fasteignamarkaðar Vestmannaeyja sf. Honum hafi hins vegar ekki gefist ráðrúm til frjálsra sölutilrauna, þar sem stefndi hafi gjaldfellt allar veðskuldirnar og krafist nauðungaruppboðs, er fram hafi farið 11. mars 1998. Samkvæmt kröfulýsingu lögmanns stefnda, dagsettri 10. mars 1998, hafi allar uppboðskröfur stefnda á uppboðsdegi numið 54.026.252 krónum. Á uppboðinu hafi stefndi fengið samtals 23.718.345 krónur upp í sínar kröfur. Mismunur, sem stefndi hafi ekki fengið upp í kröfurnar á uppboðinu, nemi þannig samtals 30.487.907 krónum.

Stefndi hafi við endursölu á Hótel Bræðraborg ákveðið að söluverð væri ekki undir 50.000.000 króna og ef svo tækist til ætti hann næstum 20 milljónir í afgang, er hann hefði fengið öllum sínum uppboðskröfum fullnægt.

Fasteignirnar, sem stefndi hafi keypt á uppboðinu, séu að fasteignamati sem hér segi:

Herjólfsgata 4	kr.	34.574.000
Heiðarvegur 1, 1. hæð		8.877.000
Öll eignin Heiðarvegur 3 sé að fasteignamati 12.150.000 króna en Heiðarvegur 3, e.h., íbúðin 133 ferm., þ.e. 22,5% allrar eignarinnar		2.733.750
Herjólfsgata 4	kr.	34.574.000
Samtals	kr.	46.184.750

Eignir stefnda eftir uppboðið nemi að brunabótamatsverði:

Herjólfsgata 4	kr.	113.108.000
Heiðarvegur 1, allur að brunamati kr. 74.512.000, Heiðarvegur 1, 1. hæð, sé 33,75% af allri Heimiseigninni	kr.	25.147.800

Heiðarvegur 3, íbúð. Öll eignin að brunamati kr. 44.492.000, íbúðin 22,5% allrar eignarinnar		10.010.700
Samtals	kr.	148.266.500

Samkvæmt sölumati Guðbjargar Óskar Jónsdóttur, löggilts fasteignasala, 27. janúar 1998, hafi eignirnar, er stefndi fékk á uppboðinu, verið metnar til söluverðs þannig:

Herjólfsgata 4	kr.	74.000.000
Heiðarvegur 1, öll eignin kr. 47.000.000, þar af 1. hæð 33,75%		15.862.500
Heiðarvegur 3, öll eignin samtals kr. 28.000.00, íbúðin 22,5% allrar eignarinnar		6.300.000
Samtals	kr.	96.162.500

Af hálfu stefnenda er því haldið fram að þar sem stefndi hafi keypt Hótel Bræðraborg, þ.e. Herjólfsgötu 4, Heiðarveg 1, l. hæð, og Heiðarveg 3, e.h. íbúð, á uppboðinu hafi honum borið skylda til samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 að gera upp veðskuldirnar við uppboðsþola eins og lagagreinin mæli fyrir um.

Þar sem stefndi hafi ekki fengist til að skila réttu uppgjöri samkvæmt því, heldur hafi hann haldið uppi óskýrðum hluta uppboðskrafna sinna á hendur stefnendum með aðför og gjaldþroti, hafi stefndi bakað sér skaðabótaábyrgð gagnvart þeim Páli, Karli og Ástþóri Rafni samkvæmt almennu skaðabótareglunni. Því er haldið fram að eftir uppboðið eigi stefndi engar kröfur á hendur stefnendum þar sem kröfurnar væru fallnar niður samkvæmt framangreindri lagagrein. Guðmundur geri ekki skaðabótakröfur í málinu þar sem stefndi hafi ekki gert kröfu um gjaldþrot á hendur honum.

Í málatilbúnaði stefnenda er vísað til þess að málið sé höfðað á heimilisvarnarþing stefnda. Dómkröfur séu byggðar á l. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Þá telji stefnendur alla meðferð stefnda í sambandi við uppboðsmálið og síðari meðferð, til að ná fram gjaldþroti á þeim, ótímabæra, í bága við góða viðskiptahætti og ólöglega með hliðsjón af 3. kafla laga um samninga, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, sbr. einkum 3l. og 33. gr.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Af hálfu stefnda hefur komið fram að lýstar kröfur stefnda í andvirði fasteignanna hafi verið 54.026.252 krónur. Stefndi hafi keypt eignirnar Herjólfsgötu 4, Heiðarveg 3, e.h. (íbúð) og Heiðarveg 1, 1. hæð, fyrir samtals 23.500.000 krónur. Stefndi hafi fengið upp í kröfur sínar samkvæmt úthlutun sýslumanns-

ins í Vestmannaeyjum 23.718.345 krónur þann 25. maí 1998. Dráttarvextir af mismuninum, 30.307.907 krónum (þ.e. 54.026.252 að frádregnum 23.718.345 krónum), séu 4.531.690 krónur, reiknaðir til 10. desember 1998. Að auki hafi stefndi lagt út vegna kaupa á eignunum 23.500.000 krónur. Samtals sé því krafa stefnda, fyrir utan kostnað, sem fallið hafi til á tímabilinu eftir nauðungarsöluna þann 11. mars 1998, 58.339.597 krónur. Vegna þessa sé hugleiðingum stefnenda um að stefndi eigi 20.000.000 króna í afgang, er hann hafi selt eignirnar á 50.000.000 króna, mótmælt sem röngum.

Þann 6. maí 1998 hafi stefndi gert leigusamning við Pál Helgason, föður stefnenda, um þær eignir sem stefndi keypti á nauðungarsölunni. Í samningnum sé ákvæði um kauprétt leigutakans Páls á eignum stefnda og tekið fram að eignirnar verði í sölumeðferð á leigutímabilinu, þ.e. til 28. febrúar 1999. Kaupréttturinn miðist við ákveðið fast verð, sem aðilar hafi verið ásáttir um að væri markaðsverð þegar samningurinn var gerður. Páll hafi nýtt sér kauprétt sinn varðandi Heiðarveg 3, íbúð, sem hann hafi keypt af stefnda á 1.600.000 krónur. Varðandi hinar tvær eignirnar þá hafi Páll hvenær sem er fram til 28. febrúar 1999 getað keypt Herjólfsgötu 4 fyrir 32.000.000 króna og Heiðarveg 1, 1. hæðina, fyrir 8.500.000 krónur. Leigusamningurinn og kaupréttarákvæðið hafi verið í samráði við stefnendur. Markaðsverð eignanna þriggja, sem stefndi hafi keypt, hafi því að hámarki verið 42.100.000 krónur á söludegi, þann 11. mars 1998. Þessar tölur væru í samræmi við það sem stjórn stefnda hafi falið lögmönnum sínum að bjóða í einstaka eignarhluta við nauðungarsöluna að undangenginni ítarlegri könnun á markaðsvirði eignanna. Því er hins vegar mótmælt af hálfu stefnda að stefnendur hafi sýnt fram á að markaðsverð fasteignanna hafi verið hærra en það verð sem fékkst fyrir þær á nauðungarsölunni þann 11. mars 1998.

Sölumati fasteignasala frá 27. janúar 1998, þar sem söluverð Herjólfsgötu 4 sé metið á 74.000.000 króna og söluverð Heiðarvegar 1, að fjárhæð 47.000.000 króna, er mótmælt sem röngu, ósönnuðu og alveg fráleitu. Bent er á í því sambandi að ekki sé víst að fasteignasalinn hafi getað litið alveg hlutlaust á málið þar sem hún sé dóttir lögmanns stefnenda, sem hafi óskað eftir sölumatinu.

Því er haldið fram að stefndi hafi, allt frá því að hann eignaðist fasteignirnar, árangurslaust reynt að selja þær á verði sem fasteignasalar teldu eðlilegt. Stefnendum hafi alla tíð verið ljóst að krafa stefnda á þá yrði lækkuð í samræmi við það sem fáist fyrir eignirnar þegar þær verði seldar. Reynt hafi verið að fá 50.000.000 króna fyrir báðar eignirnar en það hafi ekki gengið þrátt fyrir að búist væri við mjög auknum ferðamannastraumi til Vestmannaeyja.

Kröfum stefnenda um að áhvílandi veðskuldir á Herjólfsgötu 4, Heiðarvegi 1, 1. hæð og Heiðarvegi 3, íbúð, verði færðar niður er af hálfu stefnda hafnað með vísan til þessa. Því er jafnframt haldið fram að í engu íslensku dómsmáli hafi kröfur um niðurfærslu skulda, líkt og stefnendur krefjist, verið teknar til

greina og er í því sambandi vísað t.d. til Hrd. 1996:3669, Hrd. 1996:2063, Hrd. 1992:1434 og Hrd. 1981:1398. Einnig er því mótmælt að kröfurnar, sem lýst hefur verið í þrotabú þriggja stefnenda, verði lækkaðar í því máli sem hér er til úrlausnar. Í kröfulýsingunum sé tekið tillit til væntanlegs söluverðs fasteigna stefnda.

Skaðabótakröfum og málskostnaðarkröfum stefnenda er jafnframt mótmælt en af hálfu stefnda er því haldið fram að engin stoð sé fyrir þeim.

Niðurstöður.

Eins og að framan er rakið er krafa stefnenda um að stefnda verði gert að færa niður skuldir byggð á 1. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 en þar segir:

„Nú hefur einhver sá, sem hefur notið réttinda yfir eigninni, gerst kaupandi að henni við nauðungarsölu án þess að réttindum hans hafi verið fullnægt með öllu af söluverðinu og hann krefur síðan gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem stendur eftir af skuldbindingunni. Getur þá sá, sem kröfunni er beint að, krafist þess að hún verði færð niður um fjárhæð sem nemur mismun á því verði sem eignin var seld fyrir og því sem þykir sýnt að hafi verið markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs miðað við þau greiðslukjör sem eignin var seld gegn."

Í málinu hafa verið lögð fram gögn um ætlað markaðs- eða söluverð fasteignanna sem hér um ræðir. Í fyrsta lagi er þar um að ræða sölumat Guðbjargar Óskar Jónsdóttur fasteignasala en samkvæmt útreikningi stefnenda, sem byggður er á matinu, er söluverð metið að fjárhæð samtals 96.162.500 krónur. Einnig hafa í því sambandi verið lagðar fram upplýsingar um brunabótamat fasteignanna en sölumatið virðist að nokkru leyti byggt á því. Í öðru lagi hafa verið lagðar fram auglýsingar, sem birtar voru í Morgunblaðinu 7. febrúar og 11. apríl 1999, þar sem umræddar fasteignir eru boðnar til sölu, og upplýsingar frá fasteignasala um að þær væru til sölu sem einnig voru birtar í blaðinu. Í fyrri auglýsingunni er tekið fram að verðhugmynd sé 55 milljónir króna en í þeirri síðari er óskað eftir tilboði. Í þriðja lagi hefur stefndi lagt fram mat starfandi lögmanns og fasteignasala í Vestmannaeyjum, dagsett 24. febrúar 1999, á söluverði fasteignanna, sem hann metur á u.þ.b. 30.000.000 króna, en af hálfu stefnenda er þessu mati mótmælt sem röngu. Í fjórða lagi hefur verið lagður fram leigusamningur um eignirnar við Pál Helgason, föður stefnenda, dagsettur 6. maí 1998, en leigutíminn er frá 1. maí það ár til 28. febrúar 1999. Í samningnum er ákvæði um kauprétt og forkaupsrétt hans að húsnæðinu þar sem kaupverðið er tilgreint samtals 42.100.000 krónur og einnig eru þar tilgreind greiðslukjör. Eins og áður er komið fram keypti Páll íbúðina á 2. hæð að Heiðarvegi 3 af stefnda og var kaupverðið 1.600.000 krónur. Engin skrifleg gögn hafa þó verið

lögð fram um þá sölu eða um greiðslukjör. Á blaði, sem lögmaður stefnda lagði fram til hliðsjónar í munnlegum málflutningi við tölulega útlistun á kröfum stefnda á hendur stefnendum, er gert ráð fyrir því að söluhagnaður vegna íbúðarinnar að fjárhæð 1.105.000 krónur verði dreginn frá kröfunum.

Af því sem hér hefur verið rakið verða ekki dregnar haldbærar ályktanir um markaðsverð umræddra fasteigna þegar boð, sem fram komu við nauðungarsöluna, voru samþykkt. Stefnendur hafa ekki aflað mats dómkvaddra matsmanna um markaðsverð fasteignanna á þeim tíma eða annarra gagna sem lögð verða til grundvallar við úrlausn málsins að þessu leyti. Eru því ekki skilyrði til að verða við kröfu stefnenda um að stefnda verði gert að færa niður eftirstöðvar kröfu sinnar á hendur stefnendum samkvæmt framangreindri lagagrein. Af sömu ástæðu eru heldur ekki lagaskilyrði til að verða við kröfu stefnenda þess efnis að felldar verði niður kröfur sem stefndi hefur lýst í þrotabú stefnenda Ástþórs Rafns, Karls og Páls.

Skaðabótakröfur stefnenda Ástþórs Rafns, Karls og Páls eru reistar á því að stefndi hafi af óréttmætum ástæðum krafist gjaldþrotaskipta á búum þeirra enda ætti stefndi engar kröfur á hendur þeim þar sem þær væru fallnar niður samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga um nauðungarsölu. Með því hafi stefndi valdið stefnendum tjóni sem stefndi beri ábyrgð á samkvæmt almennu skaðabótareglunni. Þar sem kröfum stefnenda um að stefnda verði gert að færa niður skuldirnar samkvæmt nefndri lagagrein hefur verið hafnað hafa þessar skuldið ekki fallið niður eins og stefnendur halda fram. Bótakröfur þeirra skortir því lagagrundvöll og ber þess vegna að sýkna stefnda af þeim.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 þykir rétt að stefnendur greiði stefnda 100.000 krónur í málskostnað.

Dóm þennan kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndi, Ferðamálasjóður, skal sýkn vera af kröfum stefnenda, Ástþórs Rafns Pálssonar, Guðmundar Pálssonar, Páls Pálssonar og Karls Pálssonar, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefnda 100.000 krónur í málskostnað.