

Föstudaginn 7. febrúar 1975.

Nr. 65/1973. **María Helgadóttir**

(Kristján Eiríksson hrl.)

gegn

**Samvinnubanka Íslands h/f og
gagnsök**

(Sveinn H. Valdimarsson hrl.).

Dómenður:

**hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snæ-
varr, Einar Arnalds, Logi Einarsson og Magnús Þ. Torfason.**

Uppboð. Úrskurður úr gildi felldur.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 25. apríl 1973. Krefst hún þess aðallega, að hinum áfrýjaða úrskurði verði hrundið og synjað um framgang uppboðs. Til vara krefst hún þess, að uppboð verði aðeins heimilað til lúkningar á kr. 180.000. Í báðum tilvikum krefst hún málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 14. júní 1973, að fengnu áfrýjunarleyfi 12. s. m. Krefst hann staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar með þeirri breytingu, að dráttarvextir verði dæmdir 1% á mánuði frá 1. september 1970 til 16. maí 1973, 1.5% á mánuði frá þeim degi til 5. júlí 1974 og 2% á mánuði frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Eins og rakið er í hinum áfrýjaða úrskurði, fór gagnáfrýjandi þess á leit með bréfi 29. apríl 1971, að fasteignin nr. 33 við Bergstaðastræti (steinhúsið) yrði seld á nauðungaruppboði til lúkningar skuld samkvæmt veðskuldabréfi, útgefnu 1. júlí 1969 af aðaláfrýjanda og tryggðu með 2. veðrétti í nefndri eign. Uppboðsbeiðninni fylgdi ljósrit veðskuldabréfs þessa. Svo sem greinir í hinum áfrýjaða úrskurði, var málið tekið fyrir í uppboðsrétti Reykjavíkur 7. september 1971. Þá lagði uppboðshaldari fram greinda sölubeiðni ásamt ljósríti af veðskuldabréfi. Enn fremur lagði hann fram uppboðsskil-

mála og veðbókarvottorð. Síðan er bókað í þingbók: „Í réttinum er mættur af hálfu uppboðsbeiðanda enginn og eigandi eignarinnar er ekki mættur. Frestur er veittur til 21. 9. kl. 10.“ Á uppboðsþingi 21. september 1971 var ekki sótt þing af hendi uppboðsbeiðanda, en þá var sótt þing af hendi uppboðspola og málinu frestað til 26. október s. á. Málið var síðan tekið fyrir í uppboðsrétti 26. október og 2. desember 1971. Hvorugur málsaðilja sótti þing, en málinu var samt frestað. Þegar málið kom fyrir í uppboðsrétti 17. janúar 1972, var sótt þing af hendi uppboðsbeiðanda, en uppboðspoli sótti ekki þing. Var þá ákveðin sala „á eigninni sjálfri 15. 2. kl. 14.30 að undangenginni augl. í dagbl.“ Næst var málið tekið fyrir 18. maí 1972. Var þá sótt þing af hendi beggja aðilja, og af hendi uppboðspola komu fram mótmæli gegn því, að uppboð færi fram, þar sem uppboðsheimild væri áfátt.

Eigi var sótt þing af hendi gagnáfrýjanda (uppboðsbeiðanda), þegar málið var tekið fyrir í fyrsta sinni, en forföllum var ekki lýst. Samkvæmt ákvæðum 4. gr. laga nr. 57/1949, sbr. 118. og 223. gr. laga nr. 85/1936 varð málatilbúnaður gagnáfrýjanda af þessum sökum ónýtur, og bar uppboðshaldara að fella málið niður. Með vísan til þessa verður að fella úr gildi hinn áfrýjaða úrskurð og synja um framgang uppboðsins.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði úrskurður er úr gildi felldur, og er synjað um framgang uppboðs þess, er í málinu greinir.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Úrskurður uppboðsréttar Reykjavíkur 29. mars 1973.

Þess er krafist af hálfu Samvinnubanka Íslands h/f aðallega, að húseignin nr. 33 við Bergstaðastræti, þ. e. steinhús, ásamt geymsluskúr og 1/2 eignarlóð, verði seld á nauðungaruppboði til lúkningar kr. 345.000 veðskuld, en til vara til lúkningar kr.

180.000 og í báðum tilfellum ásamt 10% ársvöxtum frá 1. júlí 1969 til september 1970, en 1% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til greiðsludags, enn fremur til lúkningar kostnaði við uppboðið, þ. á m. innheimtulaunum samkvæmt taxta LMFÍ, en að frádregnum kr. 30.000. Þá krefst hann málskostnaðar vegna uppboðsréttarmálsins.

Varnaraðili, María Helgadóttir, Njálsgötu 49, hefur mótmælt því, að uppboð fari fram til lúkningar hærri kröfu en kr. 180.000 og að frádregnum kr. 30.000. Er málskostnaðar krafist úr hendi sóknaraðilja.

Málið var lagt undir úrskurð að loknum munnlegum málflutningi þann 16. þ. m.

Samkvæmt veðbókarvottorði á rskj. 20 í máli þessu er varnaraðili, María Helgadóttir, eigandi að steinhúsinu á Bergstaðastræti 33, enn fremur að geymsluskúr, sama stað, og 1/2 eignarlóð.

Sóknaraðili uppboðsréttarmáls þessa hefur lagt fram sem rskj. 5 í málinu veðskuldabréf, undirskrifað af Maríu Helgadóttur, dagsett 1. júlí 1969. Bréfið hljóðar um skuld við Samvinnubanka Íslands h/f, kr. 345 þúsund. Skuldin skal greidd með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 6 árum frá útgáfudegi ásamt hámarksvöxtum, þá 9.5%, og er gjalddagi afborgana og vaxta 1. september ár hvert, sá fyrsti er 1. september 1970. Veðsett er fasteignin Bergstaðastræti 33, steinhúsið, og er um að ræða 2. veðrétt og uppfærslurétt næst á eftir skuldum á 1. veðrétti, og er getið um samhliða 2. veðrétt, kr. 250.000.

Vanefndaaðildir skuldareigenda eru þær, sem tíðkanlegar eru í veðbréfum, þ. á m. er heimilt að láta selja hina veðsettu eign án undangengins dóms eða fjárnáms samkvæmt 15. gr. lögtakslaga eða án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar samkvæmt 39. gr. laga nr. 95/1947, sbr. 3. gr. laga nr. 18/1887 og lög 57/1949.

Bréfi þessu var þinglýst 11. júlí 1969, og er þess getið af þinglýsingardómara, að veðsali sé þinglesinn eigandi steinhúss, 1/2 lóðar og geymsluskúrs.

Uppboðsbeiðni er dagsett 29. apríl 1971. Var uppboðspóla tilkynnt um hana með tíðkanlegum hætti þann 14. júní s. á., auglýsing var send til birtingar 28. sama mánaðar og birtist í 40., 42. og 44. blaði Lögbirtingablaðs 1971. Uppboð var tekið fyrir þann 7. september 1971 og var síðan nokkrum sinnum frestað, en sala var ákveðin 15. febrúar 1972 og frestað nokkrum sinnum. Þann 18. maí 1972 var ákveðið, að um fram kominn ágreining yrði rek-
ið sérstakt uppboðsréttarmál, og er það mál hér til úrskurðar.

Í máli þessu liggur fyrir kaupsamningur, gerður 16. nóvember 1967, um hluta hússins nr. 49 við Njálsgötu milli Þórlaugar Hansdóttur sem kaupanda og Arnar Þór hæstaréttarlögmanns vegna Samvinnubanka Íslands sem seljanda. Ljósrit af samningi þessum er lagt fram í máli þessu sem rskj. 7. Kaupandi skyldi greiða verð eignarhlutans með veðskuldabréfum, þ. á m. skyldi hún afhenda seljanda veðskuldabréf, kr. 180.000, sem út yrði gefið af Maríu Helgadóttur, Bergstaðastræti 33, og veitti 2. veðrétt í allri fasteigninni Bergstaðastræti 33. Gjald dagar skyldu vera þann 1. september ár hvert, í 1. skipti 1. september 1968, og bera hæstu fasteignalánsvexti, en þeir voru $9\frac{1}{2}\%$, er samningur var gerður. Vextir áttu að falla á frá 1. júlí 1967.

Þetta veðskuldabréf var svo gefið út af Maríu Helgadóttur þann 20. mars 1968 og var í samræmi við ákvæði kaupsamningsins. Þess skal getið, að það er komið fram í málinu, að Kári Borgfjörð Helgason, Freyjugötu, bróðir nefndrar Maríu, hefur annast samningagerð fyrir hana svo og fyrir Þórlaugu Hansdóttur, en hann er tengdasonur hennar.

Einnig er fram komið, að af veðskuld þessari hefur ekkert verið greitt nema kr. 30.000 samtals, og munu þær greiðslur hafa farið fram 15. júní 1971 og 22. júlí s. á.

Þá er komið fram í málinu, að María Helgadóttir hefur sjálf keypt hluta af húseigninni Njálsgötu 49, sbr. kaupsamninga, rskj. 13 og 14 og veðskuldabréf, rskj. 11 og 12 í máli þessu.

Örn Þór hæstaréttarlögmaður hefur sem vitni í máli þessu skýrt svo frá, að um áramót 1967-1968 hafi Kári B. Helgason tjáð sér, að ekki væru peningar til til þess að greiða vegna skuldbindinga um kaup á hlutum af Njálsgötu 49, og hafi því frestast útgáfa veðskuldabréfa þar til í mars 1968, en Kári hafi sagt, að þá hlyti að vera hægt að greiða þessa peninga. Svo hafi þó ekki reynst og því frestast fram í júlí 1969, að gengið yrði frá sölu eignarhlutanna, en þá hafi útborgun verið leyst af hendi. En vaxtaskuld hafi verið til orðin, er hér var komið, svo og aðrar skuldir, t. d. vegna þess að seljandi hafi greitt opinber gjöld af eigninni. Kaupendur hafi ekki haft handbæra peninga til að borga hækkun þessa og hafi Kári verið látinn vita, að þessum kostnaðarauka mætti bæta við hinar umsömdu veðskuldir, þ. e. við veðskuldabréf það, er umsamið var, að hvíla skyldi á Bergstaðastræti 33, en eignarhlutarnir í Njálsgötu 49 væru fullveðsettir fyrir. Þetta hafi Kári samþykkt. Kveðst Örn nú hafa breytt þeim veðbréfum, sem tilbúin voru, sett nýja gjalddaga og hækkað, eins og um var talað, veð-

skuldabréfið í Bergstaðastræti 33 úr 180.000 kr. í kr. 345.000. Er þau María og Kári komu síðan á hans fund, kveðst Örn hafa útlistað þessar gerðir sínar fyrir Maríu, sem hafi þá undirritað bréfin öll, þ. á m. veðskuldabréf það, er nú er uppboðsgrundvöllur í máli þessu.

Örn Þór segir, að bréf þessi hafi síðan verið í sínum fórum, uns deilur hófust með aðiljum máls þessa. Þá hafi hann afhent endurskoðanda, Eyjólfí Guðmundssyni, ljósrit það, er liggur fyrir í máli þessu sem rskj. 8, þ. e. upphaflega gerð veðbréfsins í Bergstaðastræti 33. Enn fremur hafi hann fengið Eyjólfí yfirlit yfir stöðu skulda á eignarhluta Þórlaugar Hansdóttur, rskj. 9 í málinu, og eigi 1. liður við veðskuldina í Bergstaðastræti 33, en hinir liðirnir að öðrum veðskuldum í Njálsgötu 49. Komið hafi í ljós við nánari athugun, að kr. 345.000 var réttari tala en þær 331.378, sem tilgreindar eru sem skuld á þessu yfirliti.

María Helgadóttir, uppboðspoli í máli þessu, hefur gefið aðiljaskýrslu, sem lögð er fram í málinu sem rskj. 19. Hún kveðst hafa komið á skrifstofu Arnar Þór hæstaréttarlögmanns í júlí 1969 og borgað kr. 230.000 vegna íbúðarkaupa og jafnframt undirritað nýtt veðbréf, að beiðni Arnar, með veði í Bergstaðastræti 33, þar eð eldra bréf, undirritað af henni 20. mars 1968, hafi verið óstimplað. Kveðst hún hafa treyst því, er hún skrifaði undir þetta nýja bréf, að þar væri um að ræða sömu veðskuldafjárhæð og í því fyrra, og kveðst hún aldrei hafa samþykkt né gefið út veðbréf að fjárhæð 345.000.

Kári B. Helgason hefur mætt sem vitni í málinu, og ber hann, að það sé rangt hjá Erni Þór, að hann hafi lýst því yfir við Örn um áramót 1967-1968, að ekki væru peningar fyrir hendi. En sannleikurinn sé sá, að Örn hafi ekki verið reiðubúinn til að ganga frá bréfunum, vegna þess að staðið hafi á að aflétta veðskuldum, er á eigninni hvíldu. María hafi skrifað undir veðskuldabréfið óútfyllt, það er fram er nú lagt sem rskj. 5.

Þessari staðhæfingu systkinanna mótmælir Örn Þór sem rangri, og segir hann, að engin ástæða hafi verið til að hafa nein brögð í frammi, þar eð Kári hafi lagt á það mikið kapp, að samningar tækjust. Þessa staðhæfingu Arnar styður Jónas Guðstavsson héraðsdómslögmaður, þáverandi fulltrúi hans, en Jónas hefur gefið vottorð í málinu, fram lagt á rskj. 18. Hann segir, að Örn hafi komið með veðskuldabréfið á rskj. 5 inn til sín, í næsta herbergi, þá þegar undirritað af Maríu Helgadóttur, og kveðst Jónas hafa ritað nafn sitt á það sem vottur. Hann telur sig muna að hafa vél-

ritað útfyllingar á skuldabréfsformið, og einnig telur hann sig þekkja rskj. 8, sem hann hafi haft til að vélrita eftir. Kveðst hann því fullviss þess, að María hafi verið búin að undirrita skuldabréfið að fullu frágengið, eins og það nú er fram lagt.

Skýrslum Arnar Þór og Jónasar Gústavssonar er mótmælt af varnaraðilja sem röngum og vilhóllum.

Sóknaraðili máls þessa telur veðskuldabréfið á rskj. 5 fullgilda uppboðsheimild í hverri grein. Vanskil séu svo mikil, að óumdeilt ætti að vera, að ganga megi að hinni veðsettu eign samkvæmt almennum reglum og neyta heimilda bréfsins um nauðungaruppboð án undanfarandi réttargerða. Hann vísar til bréfs síns 2. febrúar 1971 til varnaraðilja, Maríu Helgadóttur, en endurrit bréfs þessa er lagt fram sem rskj. 2 í máli þessu. Innheimtutilraunir sínar hafi engan árangur borið annan en þann, að varnaraðili hafi borgað kr. 30.000 upp í skuldina, og þá hafi enginn fyrirvari verið gerður af varnaraðilja hálfu um galla á veðbréfinu. Varnaraðili hafi ekkert borgað eftir þetta. Sóknaraðili vísar um málavexti til skýrslu Arnar Þór. Því er mótmælt sem röngu, að varnaraðili hafi undirritað óútfyllt veðbréfsform, og sé ekki á því byggjandi, sem um þetta hafi fram komið af hálfu hennar og bróður hennar, Kára B. Helgasonar, en því hafi ekki verið mótmælt, að veðskuldabréfið beri undirskrift varnaraðilja. Sóknaraðili vísar til þess, að fram sé komið af varnaraðilja hálfu, að hún viðurkenni fyllilega að skulda kr. 180.000 að frádregnum kr. 30.000, sem samkvæmt framansögðu hafa verið greiddar, og er þess krafist til vara, að uppboð fari fram til lúkningar þeirri fjárhæð.

Af varnaraðilja hálfu er minnt á það, að veðbréf það, er hún skyldi samkvæmt kaupsamningi Þórlaugar Hansdóttur gefa út, hafi verið afhent þann 20. mars 1968. Bréfið hafi síðan legið óþinglesið hjá Erni Þór þar til 1. júlí 1969 og þannig á það fallin stimpilsekt. Þannig sé það svo, að Örn hafi beðið um, að nýtt skuldabréf yrði gefið út, og varnaraðili orðið við því og skrifað undir veðskuldabréf, án þess að upphæðar væri getið í bréfinu og upphæðin kr. 345.000 hafi verið sett þar algerlega án sinnar vitundar eða leyfis. Ljóst sé, að sóknaraðili hafi sönnunarbyrði þess, að löglega hafi verið að gerð þessa bréfs staðið, einkum eigi þetta við, þá er notuð séu prentuð skuldabréfaform. Stór hluti þessarar fjárhæðar séu vextir, sem hefðu ekki fallið, ef ekki hefði orðið dráttur á því, að gengið yrði frá þessum málum. Þannig hafi sóknaraðili reynt að koma því svo fyrir, að varnaraðili veðtryggi

honum skuldir Þórlaugar Hansdóttur í eign sinni langt fram yfir það, sem um hafi verið samið, en það sé ekki vefengt í málinu, að varnaraðilja beri að svara til kr. 180.000 að frádregnum kr. 30.000.

Varnaraðili hefur ekki mótmælt því, að hún hafi undirritað veðskuldabréfið á rskj. 5, en hún segist aðeins hafa undirritað hinn prentaða texta, sem sé: skuldabréfaformið óútfyllt. Hún hefur ekki fært sönnur á þessa staðhæfingu. Með því að veðskuldabréf þetta fullnægir að öðru leyti skilyrðum til þess að vera uppboðsheimild án dóms, sáttar og aðfarar, og vanskil varnaraðilja eru mjög veruleg, verður hin umbeðna uppboðsgerð látin ná framgangi samkvæmt aðalkröfu uppboðsbeiðanda. Þá ber að úrskurða varnaraðilja til þess að borga sóknaraðilja málskostnað, sem þykir hæfilega tiltekinn kr. 20.000.

Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Hin veðsetta eign, steinhús, geymsluskúr og hálf eignarlóð að Bergstaðastræti 33, verður samkvæmt kröfu og á ábyrgð sóknaraðilja, Samvinnubanka Íslands h/f, seld á nauðungaruppboði til lúkningar kr. 345.000 með 10% ársvöxtum frá 1. júlí 1969 til 1 september 1970, en 1% mánaðarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, svo og til lúkningar kostnaði við uppboðið, þ. á m. innheimtulaunum samkvæmt gjaldskrá LMFÍ, en að frádregnum kr. 30.000.

María Helgadóttir, Njálsgötu 49, greiði Samvinnubanka Íslands h/f kr. 20.000 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.