

2016

Mánudaginn 15. nóvember 1993.

Nr. 437/1993. **Húsbréfadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins,
Búnaðarbanki Íslands, Garðabæ,
Kjörís hf.,
Sjóvá - Almennar tryggingar hf. og
Echo hf.
gegn
Polaris hf.**

Kærumál. Nauðungaruppboð, Úthlutunargerð

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Garðar Gíslason og Gunnar M. Guðmundsson.

Sóknaraðili Húsbréfadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 12. október 1993 samkvæmt heimild í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Krefst hann þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og breytt þannig, að við úthlutun uppboðsandvirðis fasteignarinnar Aratúns 21, Garðabæ, komi ekkert í hlut varnaraðila. Jafnframt er krafist málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Sóknaraðilar Búnaðarbanki Íslands, Garðabæ, Kjörís hf., Sjóvá - Almennar tryggingar hf. og Echo hf. skutu málinu sameiginlega til Hæstaréttar með kæru 14. október 1993, og krefjast þeir þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og kröfur þeirra í héraði teknar til greina. Einnig krefjast þeir málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar um annað en málskostnað. Jafnframt krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar

Skjöl málsins bárust Hæstarétti 28. október sl.

Með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Dæma ber sóknaraðila til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og greinir í dómsorði. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

2017

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðilar, Húsbréfadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins, Búnaðarbanki Íslands, Garðabæ, Kjörís hf., Sjóvá - Almennar tryggingar hf. og Echo hf., greiði hver um sig varnaraðila, Polaris hf., 20.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 4. október 1993.

Ár 1993, mánudaginn 4. október, er í Héraðsdómi Reykjaness af Þorgerði Erlendsdóttur fulltrúa kveðinn upp úrskurður þessi í málinu nr. Z-4/1993: Polaris hf. gegn Kjörís hf., Sjóvá-Almennum hf., Búnaðarbanka Íslands, Garðabæ, Echo hf., heildverslun, húsbréfadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins og Gjaldheimtunni í Reykjavík, sem tekið var til úrskurðar 6. september sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Mál þetta, sem barst dóminum með bréfi Polaris hf., móttæknu 30. apríl sl., var þingfest 29. júní sl. Sóknaraðili er Polaris hf., kt. 500069-5539, Ármúla 40, Reykjavík, en varnaraðilar Kjörís hf., Sjóvá-Almennar hf., Búnaðarbanki Íslands, Garðabæ, Echo hf., heildverslun, húsbréfadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins og Gjaldheimtan í Reykjavík.

Dómkröfur.

Dómkröfur sóknaraðila, Polaris hf., eru efirfarandi:

Aðalkrafa er, að Polaris hf. verði úthlutað þeim fjárhæðum, sem fram koma í 4. og 5. tölulið frumvarps að úthlutunargerð sýslumannsins í Hafnarfirði, dags. 17. 3. 1993, samtals 9.975.160 kr.

Varakrafa er, að Polaris hf. verði úthlutað þeirri fjárhæð, er félaginu var úthlutað skv. frumvarpi að úthlutunargerð sýslumannsins í Hafnarfirði, dags. 17. 3. 1993, 4.885.799 kr.

Þrautavarakrafa er, að Polaris hf. verði úthlutað annarri fjárhæð, hærri eða lægri en gerð er krafa um í varakröfu að mati dómsins.

Í öllum tilvikum er gerð krafa um greiðslu málskostnaðar úr hendi varnaraðila in solidum skv. málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Dómkröfur varnaraðila Kjöríss hf., Sjóvár-Almennra hf., Búnaðarbanka Íslands, Garðabæ, Echo hf., heildverslunar, og Gjaldheimtunnar í Reykjavík eru þær, að kröfu sóknaraðila í söluandvirði fasteignarinnar Aratúns 21, Garðabæ, sem seld var á framhaldsuppboði 19. nóvember sl. skv. veðtryggingarbréfi á 1. veðrétti, út gefnu 15. mars 1988, verði hafnað, þannig,

að úrlausn sýslumannsins frá 26. apríl 1993 um ágreiningsefnið standi. Þá er krafist málskostnaðar að mati réttarins.

Endanlegar dómröfur varnaraðila húsbréfadeildar Húsnæðisstofnunar ríkisins eru þær aðallega, að sóknaraðili fái engu úthlutað af uppboðs- andvirði fasteignarinnar Aratúns 21, Garðabæ, til vara, að í hlut sóknaraðila komi 3.000.000 kr., og til þrautavara, að í hlut sóknaraðila komi 4.934.451. kr. Þá er gerð krafa um málskostnað að mati réttarins.

Málavextir.

Mál þetta er risið vegna ágreinings um frumvarp sýslumannsins í Hafnarfirði að úthlutunargerð vegna nauðungarsölu fasteignarinnar Aratúns 21, Garðabæ, þinlýstrar eignar Dagmarar Jóhönnu Heiðdal, sem seld var á framhaldsuppboði 19. 11. 1992. Kaupandi var Búnaðarbanki Íslands, Garðabæ, og var kaupverð 10.400.000 kr. Meðal lýstra krafna í sölu- andvirði eignarinnar var krafa Polaris hf., dags. 19. 11. 1992, um greiðslu 10.448.364,70 kr. skv. veðtryggingarbréfi á 1. veðrétti, útg. 15/3 1988, til tryggingar 3.000.000 kr. Samkvæmt frumvarpi sýslumannsins í Hafnarfirði að úthlutunargerð, dags. 17. 3. 1993, skyldi úthlutað til ríkissjóðs og vegna lögveðskrafna samkvæmt 1.-3. lið frumvarpsins. Samkvæmt 4. lið skyldi Polaris hf. fá úthlutað 4.885.799 kr. Samkvæmt 5. lið frumvarpsins skyldi húsbréfadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins fá úthlutað 5.089.361 kr. upp í kröfu skv. veðskuldabréfi á 2. veðrétti, útg. 10/4 1991. Varnaraðilar máls þessa höfðu allir uppi andmæli við úthlutun til Polaris hf. skv. frumvarpinu. Hinn 26. apríl 1993 ákvað sýslumaður að úthluta ekki til Polaris hf. samkvæmt 4. lið frumvarpsins. Lýsti þá lögmaður Polaris hf. yfir því, að hann myndi bera lögmæti ákvörðunarinnar undir Héraðsdóm Reykjaness.

Atvik að baki máli eru þau, að með leigusamningi, dags. 11. 3. 1988, leigði Polaris hf. Sævari Þór Carlssyni rekstur söluturns að Lækjargötu 8, Reykjavík, frá 15. 3. 1988 til 15. 3. 1990. Leigufjárhæð var ákveðin 300.000 kr. fyrir hvern mánuð, alls 7.200.000 kr. fyrir leigutímann. Skyldi leigufjárhæðin bundin hækkun lánskjaravísitölu, eins og hún væri á hverjum tíma, m. v. grunnvísitölu marsmánaðar 1988, 1968 stig. Skyldi leiguna greiða fyrir fram mánaðarlega fyrsta hvers mánaðar með vixlum og/eða skuldabréfum.

Samkvæmt leigusamningnum skyldi leigutaki veita leigusala veðtryggingu í fasteigninni Aratúni 21, Garðabæ, til tryggingar öllum greiðslum samkvæmt leigusamningnum.

Í megintexta veðtryggingarbréfs, sem leigutaki gaf út 15. 3. 1988, segir, að Sævar Þór Carlsson..... „GERIR KUNNUGT: Til tryggingar skaðlausri og skilvísri greiðslu á skuld, eins og hún er hverju sinni skv. leigusamningi, dags. 11. mars 1988, milli leigusala, Polaris hf., nnr. 7123-2980,

Hafnarstræti 20, Reykjavík, og leigutaka, Sævars Þórs Carlssonar, nnr. 8839-8998, Aratúni 21, Garðabæ, hvort sem er höfuðstóll, verðbætur, dráttarvextir, kostnaður, þ. m. t. allur innheimtukostnaður, málskostnaður, réttargjöld o. fl., váttryggingariðgjöld eða annað að engu undanskildu, allt að fjárhæð 3.000.000 kr., - þrjár milljónir -, fjárhæðin er bundin lánskjaravísitölu með grunnvísitölu 1968 stigum, og breytist höfuðstóllinn í hlutfalli við breytingar á vísitölunni, eins og hún verður hverju sinni, veðsetjum vér hér með Polaris hf. fasteignina Aratún 21, 0101. EHL ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum með 8. - áttunda - veðrétti og uppfærslurétti næst á eftir ...“

Sama dag voru út gefin af Ísbúðinni, Lækjargötu, einkafirma leigutaka, þrjú skuldabréf til leigusala. Samkvæmt móttökukvittun, dags. 16. mars 1988, kvittar leigusali fyrir, að Ísbúðin, Lækjargötu 8, Reykjavík, c/o Sævar Þ. Carlsson, hafi afhent honum þrjú skuldabréf, m. lánskvisit. á 2 millj. hvert, v/leigu á Ísbúðinni, Lækjargötu 8, Reykjavík, frá 15. júlí 1988 í 20 mánuði. Leigusali framseldi bréfin Brunabótafélagi Íslands (nú Váttryggingafélag Íslands hf.) 18. mars 1988 og tókst jafnframt á hendur sjálfskuldarábyrgð á greiðslu bréfanna, en einnig höfðu Páll G. Jónsson og Sævar Þór Carlsson tekist á hendur sjálfskuldarábyrgð á þeim.

Leigutaki stóð í skilum með fyrstu leigugreiðslur samkvæmt leigusamningnum og skuldabréfunum, en greiðslufall varð af hans hendi af tveimur skuldabréfanna frá og með gjalddaga 1. 3. 1989 og síðan allra bréfanna þriggja frá og með gjalddaga 1. 4. 1989. Höfðaði þá Váttryggingafélag Íslands hf. áskorunarmál til greiðslu bréfanna, og var áskorunarstefna árituð um aðfararhæfi 12. 11. 1990 á hendur sóknaraðila og Páli G. Jónssyni, en leigutaki hafði verið úrskurðaður gjaldþrota 5. júlí 1990. Samkvæmt yfirlýsingu Váttryggingafélags Íslands hf., dags. 25. júní 1993, hafði sóknaraðili þann dag leyst til sín kröfu samkv. bréfunum þremur að fullu með samtals 12.438.529 kr.

— — —

Niðurstöður.

Sóknaraðili reisir kröfur sínar í málinu um úthlutun af uppboðsandvirði fasteignarinnar Aratúns 21, Garðabæ, á veðtryggingarbréfi, út gefnu 15. 3. 1988, en með því veðsetti Sævar Þór Carlsson sóknaraðila fasteignina til tryggingar skaðlausri og skilvísri greiðslu á skuld samkvæmt leigusamningi hans og sóknaraðila um Ísbúðina, Lækjargötu 8, Reykjavík. Með kröfúlýsingu, dags. 19. 11. 1992, lýsti sóknaraðili kröfu á grundvelli veðtryggingarbréfsins í uppboðsandvirði fasteignarinnar, sem seld var framhaldsuppboði sama dag, en þann dag hvíldi bréfið á fyrsta veðrétti eignarinnar.

Varnaraðilar halda því fram, að engin skuld hafi verið að baki veðtryggingarbréfinu, þá er fasteignin var seld, með því að leigan hafi verið að fullu greidd með útgáfu og afhendingu þriggja skuldabréfa, einnig, að ekkert kröfuréttarsamband hafi verið með sóknaraðila og Sævari Þór Carlssyni, þar sem sóknaraðili hafi framselt bréfin Vátryggingafélagi Íslands hf.

Samkvæmt leigusamningi aðila skyldi leigan greidd með vixlum og/eða skuldabréfum. Samkvæmt móttökukvittun, dags. 16. mars 1988, voru sóknaraðila afhent þrjú skuldabréf með lánskjaravísitölu, hvert að fjárhæð 2.000.000 kr., vegna leigu á Ísbúðinni, Lækjargötu 8, Reykjavík, frá 15. júlí 1988 í 20 mánuði. Eru bréfin út gefin 15. mars 1988, sama dag og leigusamningurinn er dagsettur og veðskuldabréfið út gefið. Er greiðslutilhögun bréfanna hin sama og leigugreiðslna samkvæmt leigusamningnum.

Að öllum atvikum virtum þykir verða að telja ósannað, að sóknaraðili hafi tekið við skuldabréfunum sem fullnaðargreiðslu á leigu fyrir umrætt tímabil. Verður að telja, að um greiðslutilhögun á leigugreiðslum hafi verið að ræða og forsendur þær, að skuldabréfin fengjust greidd. Óumdeilt er í málinu, að greiðslufall varð af tveimur skuldabréfanna frá og með gjalddaga 1. 3. 1989 og síðan allra bréfanna þriggja frá og með gjalddaga 1. 4. 1989.

Sævar Þór Carlsson, aðalskuldari bréfanna, var úrskurðaður gjaldþrota 5. júlí 1990. Hinn 12. 11. 1990 var sóknaraðili dæmdur til greiðslu skuldar skv. bréfunum. Bréfin nýttust sóknaraðila því ekki sem greiðsla, og hefur hann ekki fengið leigugreiðslur fyrir umrætt tímabil. Varð því hið fyrra skuldasamband milli sóknaraðila og Sævars Þórs Carlssonar aftur virkt. Samkvæmt yfirlýsingu Vátryggingafélags Íslands hf., dags. 25. júní 1993, hafði sóknaraðili að fullu leyst til sín skuldabréfin þann dag með greiðslu samtals 12.438.529 kr. Ekki þykir hér skipta máli, hvenær innlausn bréfanna fór fram, en kröfunni var nægilega lýst í uppboðsandvirði fasteignarinnar.

Varnaraðilar, aðrir en húsbrefadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins, halda því fram, að um tómlætisverkun sé að ræða, þar sem innheimtuaðgerðum hafi ekki verið haldið fram sem skyldi. Ekki þykja þau sjónarmið eiga við í málinu né heldur sú málásástæða, að samþykki maka Sævars Þórs Carlssonar hafi ekki legið fyrir um það, að veðtryggingarbréfið ætti að tryggja skuldabréf, er Sævar gæfi út til greiðslu á væntanlegum leigugreiðslum. En ekki kemur til álita, að veðtryggingarbréfið standi til tryggingar öðru en leigugreiðslum skv. efni þess.

Þá styðja sömu varnaraðilar mál sitt því, að sóknaraðili hafi ekki verið eigandi húsnæðis þess, sem leigusamningurinn var um, og því ekki um lögvarða kröfu að ræða. Vísa þeir til þess, að með úrskurði fógetaréttar

Reykjavíkur, upp kveðnum 20. mars 1990, hafi verið fallist á kröfu Lækjar hf. um útburð Sævars Þórs Carlssonar úr húsnæðinu, og þess, að með dómi bæjarþings Reykjavíkur, upp kveðnum 28. janúar 1992, hafi verið hafnað kröfu sóknaraðila um, að hann væri réttur og löglegur eigandi að húsnæðinu.

Ekki verður það talið almennt skilyrði þess, að leigusamningur sé gildur, að leigusali sé eigandi leiguandlagsins. Verður í máli þessu ekki úr því leyst, hvort um vanheimild hafi verið að ræða hjá sóknaraðila við gerð leigusamningsins, en ekkert er fram komið í málinu um annað en að aðilar leigusamningsins hafi talið sig bundna af honum. Á það er einnig að líta, að tilvitnaður úrskurður og dómur eru upp kveðnir eftir lok þess leigutímabils, sem um ræðir í máli þessu.

Samkvæmt framangreindu er viðurkennt, að sóknaraðili geti leitað fullnustu leigukröfunnar á grundvelli veðtryggingarbréfsins.

Varnaraðilar halda því fram, að vísitölubinding veðtryggingarbréfsins hafi verið ómeimil.

Hvorki verður litið svo á, að ákvæði laga nr. 13/1979 um stjórn efnahagsmála o. fl. standi í vegi vísitölutryggingu veðtryggingarbréfsins, né að takmörkun á samningsfrelsinu að þessu leyti verði leidd af ákvæðum annarra laga. Vísitölutrygging veðtryggingarbréfsins var því heimil, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 301/1993, upp kveðinn 16. september 1993.

Samkvæmt orðalagi veðtryggingarbréfsins stendur það til tryggingar skuld, eins og hún er samkvæmt leigusamningi aðila, „hvort sem er höfuðstóll, verðbætur, dráttarvextir, kostnaður, þ. m. t. allur innheimtukostnaður, málskostnaður, réttargjöld o. fl., váttryggingariðgjöld eða annað að engu undanskildu, allt að fjárhæð 3.000.000 kr.“. Ötvírátt orðalag veðtryggingarbréfsins verður ekki túlkað á annan veg en þann, að það standi til tryggingar skuld, að hámarksfjárhæð 3.000.000 kr.

Samkvæmt framangreindu verður þrautavarakrafa sóknaraðila tekin til greina þannig, að sóknaraðila verður úthlutað 3.000.000 krónum með grunnvísitölu 1968 stigum miðað við vísitölu nóvembermánaðar 1992, sem var 3237 stig, þ. e. 4.934.451 kr., en ekki er tölulegur ágreiningur í málinu. Niðurstaða máls þessa verður því sú, að ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði frá 26. apríl 1993, að Polaris hf. fái ekki úthlutað af söluandvirði fasteignarinnar Aratúns 21, Garðabæ, verður breytt þannig, að Polaris hf. fái úthlutað 4.934.451 krónu af uppboðsandvirði fasteignarinnar Aratúns 21, Garðabæ, vegna veðtryggingarbréfs á 1. veðrétti, út gefins 15. mars 1988.

Með vísan til 3. mgr. 130. gr. einkamálalaga nr. 91/1991 þykir rétt, að aðilar málsins beri hver um sig sinn kostnað af málinu.

2022

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði, að Polaris hf. fái ekki úthlutað af uppboðsandvirði fasteignarinnar Aratúns 21, Garðabæ, vegna kröfu á fyrsta veðrétti, er breytt á þann veg, að Polaris hf. fái úthlutað 4.934.451 krónu af uppboðsandvirðinu.

Málskostnaður fellur niður.
