Þriðjudaginn 19. maí 1998.

Nr. 198/1998. **Rúnar Þ. Grímsson**
(Jón Einar Jakobsson hdl.) **og**
Símon Ólason
(Erlingur Óskarsson hdl.)
gegn
Þráni ehf.
(Steingrímur Þormóðsson hdl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Veðréttur. Greiðsla. Frávísun máls að hluta frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðilinn Rúnar Þ. Grímsson skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 21. apríl 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 12. maí sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. apríl 1998, þar sem staðfest var ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 6. janúar sama árs um að hafna mótmælum sóknaraðilans Rúnars gegn frumvarpi 21. nóvember 1997 til úthlutunar á söluverði eignarhluta nr. 0109 til 0117 í fasteigninni Frakkastíg 8 í Reykjavík. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili þessi krefst þess aðallega, að frumvarpi til úthlutunar söluverðs verði breytt þannig, að hann fái úthlutað 3.131.636 krónum vegna kröfu samkvæmt skuldabréfi, áhvílandi á 1. veðrétti í nefndum fasteignarhluta, samhliða úthlutun til varnaraðila samkvæmt tveimur skuldabréfum, sem hvíla á sama veðrétti. Þá krefst sóknaraðilinn þess einnig, að ráðgerð úthlutun í frumvarpinu til varnaraðila vegna nefndra skuldabréfa á 1. veðrétti verði lækkuð annars vegar úr 4.686.080 krónum í 4.355.069 krónur og hins vegar úr 8.523.265 krónum í 8.112.125 krónur. Til vara krefst sóknaraðilinn þess, að úthlutun til varnaraðila samkvæmt frumvarpinu verði lækkuð frá því, sem þar sé ráðgert. Í báðum tilvikum krefst sóknaraðilinn málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Sóknaraðilinn Símon Ólason kærði fyrir sitt leyti til Hæstaréttar 30. apríl 1998. Hann krefst þess, að frumvarpi sýslumanns verði

aðallega breytt þannig, að varnaraðili fái ekkert í sinn hlut vegna þeirrar veðkröfu á 1. veðrétti í fyrrnefndum fasteignarhluta, sem ráðgert sé í frumvarpinu, að hann fái greidda með 8.523.265 krónum, og ekkert heldur greitt af kröfu samkvæmt skuldabréfi, sem hvíli á 2. veðrétti og honum hafi verið ætlaðar 600.911 krónur fyrir í frumvarpinu. Til vara verði úthlutun til varnaraðila vegna þessara tveggja veðkrafna lækkuð verulega. Þá krefst þessi sóknaraðili, að hafnað verði kröfu sóknaraðilans Rúnars Þ. Grímssonar um úthlutun á 3.131.636 krónum. Hann krefst jafnframt málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar sameiginlega úr hendi annarra málsaðila.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sóknaraðilum gert að greiða sér kærumálskostnað.

I.

Sýslumaðurinn í Reykjavík gerði, sem fyrr segir, frumvarp 21. nóvember 1997 til úthlutunar á söluverði eignarhluta nr. 0109 til 0117 í fasteigninni að Frakkastíg 8, en þeir voru í eigu sóknaraðilans Símonar Ólasonar og seldir við uppboð 29. september 1997. Samkvæmt frumvarpinu var veittur frestur til 8. desember 1997 til að koma að mótmælum gegn því. Af gögnum málsins verður ekki séð, að aðrir hafi hreyft mótmælum gegn frumvarpinu en sóknaraðilinn Rúnar Þ. Grímsson, en þau voru í meginatriðum reist á sömu rökum og hann heldur nú fram í málinu.

Sóknaraðilinn Símon Ólason gerði ekki, svo að séð verði, athugasemdir við frumvarp sýslumanns fyrr en á dómþingi 13. febrúar 1998. Mótmæli hans komu því ekki fram fyrir sýslumanni, svo sem nauðsynlegt var samkvæmt 1. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991. Fyrrnefndar kröfur hans varðandi úthlutun til varnaraðila samkvæmt öðru veðskuldabréfanna á 1. veðrétti og veðskuldabréfinu á 2. veðrétti í fasteignarhlutanum komu ekki fram af hendi annarra fyrir sýslumanni. Þær geta því ekki komist að í málinu, og verður að vísa þeim sjálfkrafa frá héraðsdómi. Krafa þessa sóknaraðila varðandi kröfu sóknaraðilans Rúnars Þ. Grímssonar lýtur hins vegar að því, að frumvarp sýslumanns standi óbreytt, hvað varðar höfnun á, að úthlutað verði greiðslu á þriðja veðskuldabréfinu, sem hvíldi á 1. veðrétti í fasteignarhlutanum. Þeirri kröfu getur sóknaraðilinn Sím-

on Ólason haldið uppi fyrir dómi, þótt hann hafi ekki látið þetta málefni til sín taka fyrir sýslumanni.

II.

Svo sem nánar er rakið í hinum kærða úrskurði, var á fyrri stigum krafist nauðungarsölu á umræddum eignarhluta í fasteigninni að Frakkastíg 8, sem lauk með því, að 26. maí 1997 tók sýslumaðurinn í Reykjavík við greiðslu úr hendi Jóns Einars Jakobssonar héraðsdómslögmanns á kröfu samkvæmt skuldabréfi á 1. veðrétti í eignarhlutanum, sem varnaraðili reisti kröfu um nauðungarsölu á. Samhliða þessu mun hafa verið greidd krafa annars gerðarbeiðanda, Gjaldheimtunnar í Reykjavík, og nauðungarsalan fallið niður. Meginágreiningur málsaðilanna stendur um, hvort lögmaðurinn hafi innt af hendi þessa greiðslu í þágu sóknaraðilans Rúnars Þ. Grímssonar og hann neytt þannig útlausnarréttar á veðrétti varnaraðila samkvæmt þessu skuldabréfi, sbr. nú 14. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð. Málatilbúnaður þessa sóknaraðila er reistur á því, að greiðslan hafi farið fram í þessu skyni, og eigi hann nú rétt á að fá úthlutun af söluverði fasteignarhlutans í skjóli veðréttarins. Varnaraðili heldur því á hinn bóginn fram, að lögmaðurinn hafi greitt kröfuna í þágu gerðarþola við nauðungarsöluna, og hafi krafan liðið undir lok af þeim sökum.

Þegar fyrrnefnd greiðsla var innt af hendi 26. maí 1997, var hvorki tekið fram, í hvers þágu hún var né að greiðandi hefði gripið til þeirrar aðgerðar til að verja rétt sinn með útlausn veðréttar varnaraðila. Var þó brýnt tilefni til, að þetta kæmi skýrlega fram, ef ekki átti að líta svo á, að greitt væri í þágu skuldara kröfunnar. Þegar af þessum ástæðum hefur sóknaraðilinn Rúnar Þ. Grímsson ekki sýnt fram á, að hann hafi eignast þessa kröfu með útlausn á rétti varnaraðila. Verða kröfur sóknaraðilans um úthlutun til greiðslu kröfunnar því ekki teknar til greina.

Kröfur sóknaraðilans Rúnars Þ. Grímssonar um lækkun á kröfum varnaraðila eru ekki studdar neinum viðhlítandi rökum. Koma þær því ekki frekar til álita.

Samkvæmt framangreindu verður staðfest niðurstaða úrskurðar héraðsdómara um kröfur sóknaraðilans Rúnars Þ. Grímssonar.

Sóknaraðilum verður gert að greiða varnaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Framangreindum kröfum sóknaraðila Símonar Ólasonar er vísað frá héraðsdómi.

Staðfest er ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 6. janúar 1998 um að hafna mótmælum sóknaraðila Rúnars Þ. Grímssonar gegn frumvarpi 21. nóvember 1997 til úthlutunar á söluverði eignarhluta nr. 0109 til 0117 í fasteigninni að Frakkastíg 8 í Reykjavík.

Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað er staðfest.

Sóknaraðilar, Rúnar Þ. Grímsson og Símon Ólason, greiði í sameiningu varnaraðila, Þráni ehf., 100.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. apríl 1998.

I.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 7. apríl sl. að loknum munnlegum málflutningi, var þingfest 9. febrúar sl.

Sóknaraðilinn, Rúnar Þ. Grímsson, kt. 150649-7499, Haukanesi 1, Garðabæ, gerir þær kröfur aðallega, að frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík að úthlutun söluverðs eignarhluta Símonar Ólasonar, merkts 109–117, í fasteigninni Frakkastíg 8, Reykjavík, frá 21. nóvember 1997 vegna nauðungarsölu 29. september 1997 verði breytt á þann veg, að sóknaraðila verði úthlutað samkvæmt kröfu sinni í kröfulýsingu 3. nóvember 1997 3.131.636 kr. sem veðkröfu, hvílandi á 1. veðrétti eignarinnar, við hlið samhliða krafna Þráins ehf., hvílandi á 1. veðrétti, og að lækkuð verði úthlutun til Þráins ehf. vegna veðskuldabréfs á 1. veðrétti í 4.355.069 kr. annars vegar og í 8.112.125 kr. hins vegar.

Til vara er þess krafist, að úthlutun til Þráins verði að mati héraðsdóms lækkuð frá frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík. Til þrautavara er þess krafist, að ákvörðun sýslumanns um lækkun á kröfum Þráins ehf. við nauðungarsöluna verði staðfest og látin ráða við hlutfallsskiptingu milli 1. veðréttarhafa.

Þá krefst sóknaraðilinn málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

Sóknaraðilinn Símon Ólason, kt. 210451-2779, Otrateigi 50, Reykjavík,

gerir þær dómkröfur í fyrsta lagi, að frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík um úthlutun söluverðs vegna Frakkastígs 8, bil 109–117, Reykjavík, vegna nauðungarsölu 29. september 1997 verði breytt á þann veg, a) aðallega, að Þráinn ehf. fái ekki úthlutun úr söluandvirði vegna kröfulýsingar sinnar á grundvelli veðskuldabréfs, útg. 8. apríl 1994, upphaflega að fjárhæð 5.542.950 kr., en fjárhæð samkvæmt kröfulýsingu 9.256.400 kr., en til vara við kröfulið þennan, að einungis verði tekið tillit til 1.556.821,60 kr. við úthlutun vegna þessa bréfs, og til þrautavara, að úthlutun verði lækkuð verulega, b) að fjárhæð kröfulýsingar 29. september 1997 á grundvelli skuldabréfs, útg. 19. júní 1996, upphaflega að fjárhæð 1.000.000 kr., en fjárhæð samkvæmt kröfulýsingu 1.387.512 kr., sem lögð yrði til grundvallar við úthlutun, yrði aldrei meiri en 460.000 kr.

Í öðru lagi krefst hann þess, að kröfu sóknaraðilans Rúnars Þ. Grímssonar um að fá úthlutað samkvæmt kröfulýsingu 3. nóvember 1997, að fjárhæð 3.131.636 kr., vegna veðkröfu á 1. veðrétti verði hafnað.

Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar óskipt úr hendi varnaraðila og sóknaraðila Rúnars.

Varnaraðili, Þráinn ehf., kt. 500392-2239, Laugavegi 47, Reykjavík, gerir þær kröfur, að kröfum sóknaraðilans Rúnars Þ. Grímssonar verði hafnað og að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 6. janúar sl. um úthlutun uppboðsandvirðis fasteignarinnar Frakkastígs 8, eignarhlutar 0109–0117, Reykjavík samkvæmt frumvarpi 21. nóvember 1997 verði staðfest. Varðandi kröfur sóknaraðilans Símonar Ólasonar gerir varnaraðili þær kröfur, að dómkröfum hans verði hafnað. Þá krefst hann málskostnaðar.

II.

9. maí 1997 fór fram framhald uppboðs á fasteigninni Frakkastíg 8, eignarhlutum 0109–0117. Uppboðsbeiðendur voru Þráinn ehf. vegna veðskuldabréfs á 1. veðrétti, upphaflega að fjárhæð 1.971.000 kr., útg. 8. apríl til Frjálsa lífeyrissjóðsins, og Gjaldheimtan í Reykjavík vegna fjárnáms á 4. veðrétti. Hæstbjóðandi var Jón Einar Jakobsson hdl. f. h. sóknaraðila þessa máls. Fulltrúi sýslumanns gerði þann áskilnað, að sóknaraðili setti fram tryggingu fyrir boði sínu, svo að það yrði tekið til greina. Kemur fram í athugasemdum sýslumanns, sem hann sendi vegna máls þessa, að á þeim dögum, sem liðu, frá því að nauðungarsalan fór fram og þar til leggja skyldi fram tryggingunna, hafi Jón Einar Jakobsson hdl. og gerðarþolinn Símon Ólason komið til fulltrúa sýslumanns til að ræða, hvaða tryggingu fulltrúinn myndi samþykkja. Þegar í ljós kom, að ekki yrði lögð fram trygging, hefði Jóni Einari og Símoni verið gerð grein fyrir, að boði Rúnars yrði ekki tekið.

Þá kveður fulltrúi sýslumanns, að enn hafi þeir Jón Einar og Símon kom-

ið að máli við sig og deildarstjóra uppboðsdeildar og óskað eftir því að fá að greiða kröfu þá, sem lá að baki nauðungarsölubeiðni Þráins ehf. hjá sýslumanninum í Reykjavík. Jafnframt hafi þeir upplýst, að krafa Gjaldheimtunnar yrði greidd, og 23. maí 1997 afturkallaði Gjaldheimtan í Reykjavík nauðungarsölubeiðni sína. Hafi orðið úr með samkomulagi aðila, að krafa Þráins ehf. var greidd 26. maí 1997 hjá sýslumanninum í Reykjavík, þar sem Jón Einar og Símon hafi ekki talið sig geta haft samskipti við gerðarbeiðanda, varnaraðila máls þessa, og greitt kröfuna beint þangað. Hafi varnaraðila síðan verið send greiðslan og frumrit veðskuldabréfsins. Þar með hafi nauðungarsölubeiðnin fallið niður og uppboðið ekki náð fram að ganga.

Með athugasemdum sínum sendi sýslumaður afrit af beiðni um bókun á innborgun, þar sem fram komi, að Jón Einar Jakobsson hdl. hafi greitt kröfurnar fyrir hönd gerðarþolans Símonar Ólasonar.

29. september 1997 var fasteignin Frakkastígur 8, eignarhlutar 0109–0117, seld nauðungarsölu. Uppboðsbeiðendur voru Þráinn ehf. vegna veðskuldabréfs á 1. veðrétti, upphaflega að fjárhæð 2.985.150 kr., útg. 8. apríl 1994 til Söfnunarsjóðs lífeyrisréttinda, og Gjaldheimtan í Reykjavík vegna fjárnáms á 4. veðrétti. Á uppboðsstað var Jón Einar Jakobsson hdl. fyrir hönd Rúnars Þ. Grímssonar og lagði fram kröfulýsingar vegna þriggja veðskuldabréfa á 2. veðrétti fasteignarinnar, upphaflega að fjárhæð 1.000.000 kr., útg. 19. júní 1996 til Símonar Ólasonar, og veðskuldabréfs á 3. veðrétti, upphaflega að fjárhæð 1.500.000 kr., útg. 28. maí 1996 til Símonar Ólasonar.

3. nóvember 1997 sendi Jón Einar Jakobsson hdl. kröfulýsingu fyrir hönd sóknaraðilans Rúnars vegna þeirrar kröfu, sem hann hafði greitt upp í maí 1997 vegna fyrra uppboðs, og krafðist þess að fá afhent umrætt veðskuldabréf. Kemur fram í athugasemdum sýslumanns, að fram að þeim tíma hafði Jón Einar aldrei krafist þess að fá afhent frumrit veðskuldabréfsins eða gefið í skyn, að hann hefði greitt umrædda kröfu fyrir sóknaraðilann Rúnar. Kveður sýslumaður ljóst af framangreindu, að Rúnar Þ. Grímsson eigi ekkert tilkall til greiðslu af söluandvirði fasteignarinnar vegna umrædds veðskuldabréfs, enda sé hann hvorki framsalshafi á bréfinu né hafi það undir höndum.

Samkvæmt frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík 21. nóvember 1997 skiptist söluverð eignarinnar, 16.600.000 kr., þannig:

1. Sölulaun í ríkissjóð	kr.	166.000
2. Fasteignagjöld	–	835.170
3. Þráinn ehf., skbr. á 1. veðr.	–	4.686.080
5. (?) Skuldabréf á 1. veðr. uppgr., upphaflega að fjárhæð 1.971.900 kr.	–	0

6. Þráinn ehf., skbr. á 2. veðr.	–	600.000
7. Rúnar Þ. Grímsson, skbr. á 2. veðr.	–	597.720
8. Rúnar Þ. Grímsson, skbr. á 2. veðr.	–	595.427
9. Rúnar Þ. Grímsson, skbr. á 2. veðr.	–	595.427

6. janúar 1998 var haldinn fundur hjá sýslumanninum í Reykjavík vegna mótmæla gegn framangreindu frumvarpi. Komu þar fram mótmæli af hálfu sóknaraðila Rúnars Þ. Grímssonar. Krafðist hann þess að fá greiddar af uppboðsandvirðinu 3.162.480 kr. vegna veðskuldabréfs á 1. veðrétti. Þá mótmælti hann úthlutun til varnaraðila samkvæmt 3. og 4. tölulið og til vara 6. tölulið. Um kostnaðarkröfur varnaraðila, sérstaklega þann lið, sem nefndist lögmannsþóknun, var þeim lið mótmælt sérstaklega sem allt of háum og einnig vaxtakröfum hans.

Sýslumaður tók ekki til greina fram komin mótmæli og ákvað að staðfesta fram komið frumvarp. Var lýst yfir því af hálfu sóknaraðila Rúnars Þ. Grímssonar, að hann myndi leita úrlausnar Héraðsdóms Reykjavíkur vegna þessarar ákvörðunar, og barst erindi hans 21. janúar sl. Var ágreiningsmálið þingfest 9. febrúar sl., eins og áður greinir. Þegar kröfur aðila höfðu komið fram, var aðild málsins ákveðin samkvæmt framansögðu.

III.

Sóknaraðilinn Rúnar Þ. Grímsson kveðst hafa haft ríka hagsmuni af að koma í veg fyrir nauðungarsöluna hina fyrri, enda fengi hann ekki sem síðari veðhafi á 2. og 3. veðrétti fullgreiddar áhvílandi veðkröfur sínar af söluverði eignarinnar. Hafi hann því greitt upp þá kröfu, sem var grundvöllur fyrra uppboðsins. Þrátt fyrir margítrekaðar kröfur hafi honum ekki tekist að endurheimta frumrit bréfsins. Við síðari nauðungarsöluna hafi honum láðst að leggja fram bréfið, enda ekki fengið það í hendur. Í kröfulýsingu til sýslumanns hafi hann vísað til þess, að frumritið lægi hjá sýslumanni, en sýslumaður síðan upplýst, að hann hefði sent það fyrri eiganda kröfunnar, þótt sóknaraðili hefði greitt það að fullu. Hafi ítrekaðar tilraunir til að fá leiðréttingu ekki borið árangur.

Fundur, sem haldinn var um mótmæli sóknaraðila við frumvarpinu, var ekki sóttur af hálfu varnaraðila, þrátt fyrir það að hann hefði verið boðaður og tilkynnt um fram komin mótmæli sóknaraðila. Hafi verið bókað í gerðabók sýslumanns, að sóknaraðili liti svo á, að aðrir aðilar uppboðsins féllust á kröfur hans, þar sem þeir sóttu ekki fundinn til að hafa uppi andmæli við kröfum hans. En sýslumaður hafi í engu sinnt þessu og haldið við fyrri ákvörðun um úthlutun. Kveður sóknaraðilinn Rúnar sýslumann viðurkenna með bókun í gerðabók, að lögmaður sóknaraðila, Jón Einar, hafi

komið til sýslumannsins í Reykjavík og greitt kröfuna, svo að uppboðið næði ekki fram að ganga. Þar sé einnig bókað, að fulltrúi sýslumanns hafi ekki getað litið svo á, að Jón Einar væri að greiða fyrir Rúnar Þ. Grímsson til þess að fá skuldabréfið framselt, enda hefði hann þá ekki tekið við greiðslunni.

Kröfur sóknaraðila séu fundnar þannig:

1. Sölulaun		kr. 166.000
2. Fasteignagjöld		– 835.170
3. Rúnar Grímsson:		
Höfuðstóll	2.979.073	
Dráttarv.	173.407	
Samtals	3.152.480	
20,08%		kr. 3.131.636
4. Þráinn ehf.:		
Höfuðstóll	2.985.150	
Dráttarv.	864.956	
Vextir	419.238	
Verðb.	105.243	
Kostn.	9.470	
Samtals	4.384.057	
27,92%		kr. 4.355.069
5. Þráinn ehf.:		
Höfuðstóll	5.542.950	
Dráttarv.	1.606.087	
Vextir	778.459	
Verðb.	195.419	
Kostn.	43.205	
Samtals	8.166.120	
52,00%		kr. 8.112.125

Samkvæmt þessu beri sóknaraðila Rúnari 3.131.636 kr. eða 20,08% af því, sem eftir er, þegar sölulaun og lögveð hafa verið greidd. Varnaraðila beri því 4.355.069 kr. og 8.112.125 kr. Sé þá miðað við, að umkrafin lögmannsþóknun falli niður og auk þess kostnaður vegna nauðungarsölubeiðni, 3.735 kr., og nauðungarsölugjald í ríkissjóð, 30.000 kr., mótaþóknun lögmannsins, 5.091 kr. Enda verði ekki annað ráðið af gögnum málsins en beiðni þessi hafi komið fram við fyrra uppboð eignarinnar, og beri lögmanni varnaraðila þegar af þeirri ástæðu ekki þóknun vegna þessa. Enn fremur falli niður lögmannsþóknun og mótaþóknun.

Sóknaraðili Rúnar styður kröfur sínar við almennar viðurkenndar reglur í íslenskum rétti um heimild veðhafa, til að leysa til sín réttindi annarra veðhafa sem eigi veð í sömu eign, svonefndan útlausnarrétt. Við útlausnina gangi sá veðhafi, sem leysi til sín kröfuna, inn í þann veðrétt, sem hann leysti til sín. Til skamms tíma hafi réttur þessi ekki verið skráður sem lög, en viðurkenndur eftir sem áður um aldir og helgist einnig sem réttar- og dómvenja. Hafi löggjafinn nú lögfest rétt þennan í nýjum veðlögum, sem gildi hafi tekið um sl. áramót, sbr. 14. gr. þeirra um samningsveð. Sóknaraðili hafi greitt sem síðari veðhafi með reiðufé kröfu um nauðungarsölu til að firra sig tjóni af slíkri sölu. Séu því öll skilyrði útlausnarréttar og sýslumaður ekki getað löglega synjað sóknaraðila um rétt þennan. Hann hafi ekki heldur getað velkst í vafa um, að Jón Einar kom ætíð fram hjá honum sem umboðsmaður sóknaraðila, enda hafi það komið skýrt fram við bókanir í gerðabók. Hafði lögmaðurinn vitaskuld enga hagsmuni persónulega af að koma í veg fyrir nauðungarsöluna. Sýslumaður hafi hvergi látið þess getið, hvern hann telji núverandi eiganda kröfunnar. Hnígi öll eðlisrök að sama skilningi, og var umþráttuð veðkrafa greidd með reiðufé og að fyrirmælum sóknaraðila og fyrir hans fé.

Sóknaraðilinn Rúnar kveður kröfur lögmanns varnaraðila um þóknun gerðar af slíku taumleysi, að rétt sýnist, m. a. af 131. gr. laga nr. 91/1991 og sanngirnisrökum, að fella eigi þær niður með öllu. Engin lagaheimild sé til svo freklegrar kröfugerðar. Hafi hún valdið sýslumanni og gagnaðila aukinni og óþarfri vinnu og tafið rekstur málsins og sé auk þess til þess fallin að villa fyrir þeim, sem gera vildu boð í eignina. Með tveimur kröfulýsingum hafi varnaraðili krafist lögmannsþóknunar, að fjárhæð 1.669.282 kr., auk annars kostnaðar. Séu kröfur þessar í engu samræmi við vinnu lögmannsins eða þá hagsmuni, sem í húfi séu, enda kröfur hans tryggðar með 1. veðrétti.

Kveður sóknaraðilinn Rúnar kröfu varnaraðila um staðfestingu á frumvarpi sýslumanns vera of seint fram komna, þar sem hann hafi sýnt það tómlæti að sækja ekki boðaðan fund hjá sýslumanni 6. janúar sl., þrátt fyrir það að honum væri kunnugt um mótmæli sóknaraðila. Sé þetta í samræmi við íslenskar réttarfarsreglur og almennar reglur um tómlætisverkanir. Telur sóknaraðili, að sýslumaður hafi farið út fyrir heimild með þeirri ákvörðun að taka ekki andmæli hans til greina þá þegar.

Telur sóknaraðilinn Rúnar, að aflýsing umþrætts skuldabréfs hafi verið óheimil og þinglýsingadeild sýslumannsembættisins verið fengin til þess með blekkingum.

Að öðru leyti kveðst sóknaraðilinn Rúnar vísa til almennra reglna um veðréttindi og framsal veðs, veðlaga, nauðungarsölulaga nr. 90/1991, laga

um meðferð einkamála nr. 91/1991 svo og reglna samnings- og kröfuréttar og hugsanlega komi til hliðsjónar refsilög og reglur skaðabótaréttar um meðferð á veðskuldabréfi hans.

Sóknaraðilinn Símon Ólason telur, að á hinni seldu fasteign hafi hvílt á 1. veðrétti þrjú samhliða bréf, öll út gefin 8. apríl 1994, þ. e. til Söfnunarsjóðs lífeyrisréttinda 2.985.150 kr., til Frjálsa lífeyrissjóðsins 1.971.900 kr. og til Íslandsbanka 5.542.950 kr. Hafi varnaraðili fengið tvö fyrst töldu bréfin til sín framseld 12. nóvember 1996. Uppboð hafi þá ekki verið byrjað á eigninni, en uppboðsþoli, sóknaraðilinn Símon Ólason, hafi þá staðið í viðræðum við kröfuhafa um að koma bréfunum í skil. Uppboðsmeðferð hafi byrjað 21. nóvember 1996 og framhaldsuppboð ákveðið 9. maí 1997. Fyrir hafi legið á uppboðinu nauðungarsölubeiðni frá Íslandsbanka, dags. 15. nóvember 1996, að fjárhæð 1.556.821 kr., auk áfallandi dráttarvaxta og kostnaðar. Örstuttu fyrir framhaldsuppboð hafi Íslandsbanki afturkallað nauðungarsölubeiðni sína. Hafi síðar komið í ljós, að Þráinn ehf. hafði fengið bréf þetta innleyst frá Verslunarlánasjóði, sem hafði verið eigandi bréfsins allt frá 3. maí 1994, er Íslandsbanki framseldi honum bréfið, þar til sjóðurinn fékk Þráni ehf. bréfið í hendur 7. maí 1997.

Samkvæmt íslenskri dómaframkvæmd geti veðhafi eða hver annar, sem leysi til sín veðbréf með þessum hætti, ekki öðlast frekari veðrétt samkvæmt bréfinu en staðið hafi fyrir þeirri fjárhæð, sem hann hafi greitt. Á þessum tíma hafi Þráinn ehf. komið fram sem síðari veðhafi. Hann hafi því aldrei getað öðlast meiri veðrétt á grundvelli bréfsins, sem hann fékk innleyst, en hann hafi greitt fyrir það í reiðufé, en það sé skilyrði þess, að útlausnarrétti verði beitt. Við uppboðsmeðferðina hafi ekkert verið lagt fram um, hvað Þráinn ehf. greiddi fyrir bréfið, annað en afrit nauðungarsölubeiðni Íslandsbanka. Geti þess hennar ekki skoðast (?) öðruvísi en það gefi vísbendingu um fjárhæðina, sem greidd hafi verið fyrir bréfið, og sé því fjárhæð í kröfulýsingu röng.

Í frumvarpi sýslumanns sé auk þess miðað við kröfulýsingu Þráins ehf. vegna skuldabréfs, upphaflega að fjárhæð 1.000.000 kr. Fyrir liggi, að skuldabréf þetta hafi Þráinn ehf. keypt á uppboði 15. febrúar 1997 fyrir 460.000 kr. Kröfulýsing hans hljóði hins vegar upp á 1.387.512 kr., og hafi því verið um allsæmilega auðgunartilraun að ræða af hálfu Þráins ehf.

Sóknaraðilinn Símon rökstyður svo kröfu sína á hendur Rúnari Þ. Grímssyni, að Jón Einar Jakobsson hdl. hafi greitt umrætt skuldabréf hjá sýslumanni 23. nóvember 1997 sem umboðsmaður Rúnars til að styrkja veðstöðu hans. Hann hafi hins vegar ekki lagt fram frumrit umrædds skuldabréfs, sem sé sönnun um útlausn hans á veðkröfunni, og beri því þeg-

ar af þeirri ástæðu að hafna kröfu hans um útlagningu söluandvirðis, en samkvæmt nauðungarsölulögum sé það algert skilyrði, að frumrit heimildarskjala liggi frammi.

IV.

Varnaraðili reisir kröfu sína á því í fyrsta lagi, að hann hafi beðið um uppboð á umræddri fasteign til lúkningar lögfullri uppboðskröfu. Hafi uppboðið síðan farið fram til lúkningar þeirri kröfu og hún slegin sóknaraðila Rúnari Þ. Grímssyni. Hafi frestur verið tekinn til að samþykkja tilboð sóknaraðila í hálfan mánuð frá uppboðsdegi, sem var 9. maí 1997. Áður en þeim fresti lauk, hafi uppboðskrafan verið greidd sýslumanni. Þar með hafi uppboðsmeðferð lokið með greiðslu uppboðskröfunnar og krafan fallið niður samkvæmt öllum grundvallarreglum lögfræðinnar. Þessu til stuðnings vísar varnaraðili til 5. tl. 1. mgr. 15. gr. laga um nauðungarsölu, sbr. og a-lið 1. mgr. 105. gr. einkamálalaga.

Í öðru lagi vísar varnaraðili til þess, að engin kröfulýsing hafi verið lögð fram af hálfu sóknaraðila Rúnars við uppboð 29. september 1997 vegna veðskuldabréfs, að nafnverði 1.971.900 kr., enda hafi þá verið litið svo á, að krafa samkvæmt téðu skuldabréfi hafi verið greidd og niður fallin og því úr sögu þessa uppboðsmáls. Hafi verið boðið í eignina á þeim grundvelli 29. september 1997.

Í þriðja lagi skírskotar varnaraðili til þess, að lögmaðurinn Jón Einar Jakobsson hafi komið fram gagnvart sýslumanni sem umboðsmaður gerðarþola, sóknaraðilans Símonar, er hann hafi greitt uppboðskröfu varnaraðila 22. maí 1997, enda hafi hann ekki sýnt nokkur merki þess, að hann væri að greiða fyrir sóknaraðilann Rúnar. Því sé þessi krafa sóknaraðilans Rúnars út í hött og auk þess allt of seint fram komin. Varnaraðili heldur því einnig fram, að sá, sem krefjist réttar samkvæmt viðskiptabréfi, er auk þess sé nafnbréf, verði að hafa til þess lögformlega heimild og vera framsalshafi bréfsins. Það sé sóknaraðilinn Rúnar ekki og hafi það ekki undir höndum og geti því engan rétt reist á bréfinu. Auk þessa vísar varnaraðili til þess, að í núgildandi lögum um nauðungaruppboð sé ekki gert ráð fyrir útlausnarrétti með þessum hætti, og standi slíkt réttarúrræði veðhöfum ekki til boða. Sé réttur til útlausnar ekki veittur, verði hann til tjóns öðrum veðhöfum, eins og augljóslega yrði í þessu máli, yrði fallist á kröfu sóknaraðilans Rúnars. Í dómaframkvæmd séu ekki dæmi um útlausnarrétt um fasteignaveð, en það sýni, hve þröngar skorður slíkum rétti séu settar. Hafa verði og í huga, að þegar sóknaraðili Rúnar telji, að hann hafi neytt þessa útlausnarréttar í maí 1997, hafi varnaraðili þegar lagt fram frekari uppboðsbeiðnir

vegna uppboðs á eigninni. Bendir varnaraðili á, að krafa sóknaraðilans sé að ófyrirsynju og einungis gerð til að tefja málið, og því verði um málskostnaðarákvörðun að dæma varnaraðila refsimálskostnað úr hendi sóknaraðila.

Varnaraðili kveðst styðja málsástæður sínar við reglur kröfuréttarins um lok kröfuréttinda, meginreglur um nauðungaruppboð og að málsástæður verði að koma fram, jafnskjótt og tilefni gefist til, svo að gagnaðili geti gætt réttar síns.

Að því er varðar dómkröfur sóknaraðila Símonar á hendur varnaraðila, mótmælir varnaraðili þeim á þeim grundvelli, að varnaraðili sé kominn að þeim veðskuldabréfum, sem voru uppboðsheimildir félagsins, með lögformlegum hætti, er samþykktur hafi verið af sýslumanninum í Reykjavík, og sé varnaraðili því eigandi og kröfuhafi þeirra krafna, sem veðskuldabréfin geymi og tryggðar séu með þeim veðsamningi, er bréfin einnig geymi og staðfestur hafi verið með þinglýsingu bréfanna á ákveðnum veðrétti.

Um rökstuðning sóknaraðilans Símonar gegn kröfum sóknaraðilans Rúnars skuli á það bent, að þessi þáttur málsins hafi verið afgreiddur af sýslumanni með því, að lögmaður Símonar, Jón Einar Jakobsson hdl., hafi komið að máli við sýslumann og greitt þá kröfu, sem uppboðið í maí 1997 grundvallaðist á, til að afstýra uppboði. Greiddi lögmaðurinn kröfuna fyrir Símon. Þegar sú krafa var að fullu greidd, féll sú uppboðskrafa niður, eins og venja sé, þegar kröfur séu greiddar. Með þessum forsendum sé fallist á kröfu Símonar.

V.

Hér að framan var gerð grein fyrir uppboðsmálinu, sem var til meðferðar í maí 1997 og lauk með því, að Gjaldheimtan í Reykjavík afturkallaði uppboðsbeiðni sína og krafa varnaraðila var greidd hjá sýslumanni. Segir um þetta í athugasemdum sýslumanns, að það hafi verið „með samkomulagi aðila, að krafa Þráins ehf. var greidd 26. maí 1997 hjá sýslumanninum í Reykjavík, þar sem Jón Einar og Símon töldu sig ekki geta haft samskipti við gerðarbeiðanda og greitt kröfuna beint þangað. Gerðarbeiðanda var síðan send greiðslan og frumrit veðskuldabréfsins. Þar með féll nauðungarsölubeiðnin niður, og uppboðið náði ekki fram að ganga". Athugasemdum sýslumanns fylgdi ljósrit af bókunarbeiðni frá embættinu, þar sem Jón Einar Jakobsson hdl. er tilgreindur greiðandi vegna Símonar Ólasonar á kröfu Þráins ehf., varnaraðila, vegna Frakkastígs 8. Skuldabréfið hefur verið lagt fram í málinu, og hefur varnaraðili áritað það um, að það sé að fullu greitt og óskast aflýst. Bréfið ber með sér, að því hafi verið aflýst 19. desember sl.

Þá segir og í athugasemdum sýslumanns, að umrædd fasteign að Frakkastíg 8 hafi verið seld á nauðungaruppboði 29. september sl. að kröfu nokk-

urra aðila, þar á meðal varnaraðila. Síðan segir sýslumaður orðrétt: „Á uppboðsstað mætir Jón Einar Jakobsson hdl. fyrir hönd Rúnars Þ. Grímssonar og leggur fram kröfulýsingar vegna þriggja veðskuldabréfa á 2. veðrétti fasteignarinnar, upphaflega að fjáhæð 1.000.000 kr., útg. 19. júní 1996 til Símonar Ólasonar, og veðskuldabréfs á 3. veðrétti, upphaflega að fjárhæð 1.500.000 kr., útg. 28. maí 1996 til Símonar Ólasonar. Það er ekki fyrr en 3. nóvember 1997, að Jón Einar sendir kröfulýsingu þá, sem mótmælin lúta að, og krefst þess að fá greitt af söluandvirðinu og jafnframt að fá afhent veðskuldabréfið, sem greitt var upp í maí 1997. Fram að þeim tíma hafði Jón Einar aldrei krafist þess að fá afhent frumrit veðskuldabréfsins né gefið í skyn, að hann hafi greitt kröfuna fyrir Rúnar Þ. Grímsson."

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, og með vísan til málsatvika, sem reifuð eru í köflunum hér að framan, verður ekki séð, að greiðsla Jóns Einars Jakobssonar hdl. á nefndu skuldabréfi vegna sóknaraðilans Símonar hafi stofnað sóknaraðilanum Rúnari Þ. Grímssyni rétt samkvæmt skuldabréfinu, og ber þegar af þeirri ástæðu að hafna öllum kröfum sóknaraðilans.

Sóknaraðilinn Símon Ólason reisir kröfur sínar á hendur varnaraðila á því, að varnaraðili eigi ekki rétt á úthlutun hærri fjárhæðar en nemi því, er hann greiddi fyrir veðskuldabréfin, sem voru uppboðsheimildir hans. Veðskuldabréf þessi liggja frammi í málinu og bera með sér, að varnaraðili hefur fengið þau framseld til sín á nafnverði, og var því sýslumanni rétt að miða úthlutun sína við það verð. Verður kröfum sóknaraðilans því hafnað.

Samkvæmt framangreindum úrslitum verða sóknaraðilar óskipt úrskurðaðir til að greiða varnaraðila 120.000 krónur í málskostnað.

Úrskurðinn kveður upp Arngrímur Ísberg héraðsdómari.

Úrskurðarorð:

Ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 6. janúar 1998 um að staðfesta úthlutun uppboðsandvirðis fasteignarinnar Frakkastígs 8, eignarhluta 0109–0117, samkvæmt frumvarpi frá 21. nóvember 1997 er staðfest.

Sóknaraðilar, Rúnar Þ. Grímsson og Símon Ólason, greiði óskipt varnaraðila, Þráni ehf., 120.000 krónur í málskostnað.
