Fimmtudaginn 24. september 1998.

Nr. 499/1997. **Sýslumaðurinn í Keflavík**
(Baldur Guðlaugsson hrl.)
gegn
Guðjóni Styrkárssyni
(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

Nauðungarsala. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Björn Þ. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 12. desember 1997. Krefst hann þess, að stefnda verði gert að greiða sér 1.900.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 18. september 1996 til greiðsludags. Auk þess krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjandi dæmdur til að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti. Til vara krefst stefndi þess, að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Svo sem nánar greinir í hinum áfrýjaða dómi, lýsti stefndi 30. maí 1996 kröfu samkvæmt tveimur veðskuldabréfum við nauðungarsölu á fasteigninni Njarðarbraut 9 í Njarðvík, sem mál þetta er sprottið af. Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu var ekki greint þar berum orðum, í hvers þágu krafan væri gerð, heldur lét stefndi við það sitja að rita undir kröfulýsinguna „f. h. handhafa bréfanna“. Kröfulýsingin var lögð fram við framhald uppboðs 5. júní sama árs, þar sem áfrýjandi færði í gerðabók, að stefndi væri viðstaddur „v/2. veðréttarhafa“. Samkvæmt endurriti úr gerðabókinni gerði stefndi þar í 29 skipti boð í eignina. Við bókun um fyrsta boð hans var sagt, að það væri gert „v/2. veðr-hafa“, en í öðrum tilvikum var ekki tekið sérstaklega fram, í hvers þágu boð var gefið. Á þetta meðal annars við um hæsta boðið í eignina, sem áfrýjandi telur, að hafi verið bindandi fyrir stefnda sjálfan. Er krafa áfrýjanda um bætur samkvæmt 3. mgr. 39. gr. laga nr. 90/1991 á þessu reist.

Stefndi er starfandi hæstaréttarlögmaður. Eins og hann gerði áðurnefnda kröfulýsingu úr garði, mátti vera ljóst, að hann kom ekki fram við nauðungarsöluna sem eigandi þargreindra veðskuldabréfa eða í skjóli umboðs til að innheimta þau í eigin nafni, heldur gætti hann þar hagsmuna umbjóðanda, sem hann kaus að nafngreina ekki. Eftir hljóðan þess, sem fært var í gerðabók við uppboðið 5. júní 1996, gegndi þar sama máli, meðal annars þegar stefndi gerði fyrst boð í eignina, en ætla verður, að hið sama hafi þá átt við um þau boð, sem hann gerði í kjölfarið. Samkvæmt 2. mgr. 33. gr. laga nr. 90/1991 bar áfrýjanda að gæta að því, að ljóst yrði, fyrir hvers hönd stefndi bauð við uppboðið. Gegn eindreginni neitun stefnda hafa ekki verið færðar fullnægjandi sönnur fyrir því, að þetta hafi verið gert og að hann hafi sagst bjóða í eignina í eigin nafni, enda er þess í engu getið í gerðabók. Vanræksla áfrýjanda um að gæta að þessu getur ekki fellt á stefnda ábyrgð á boðum, sem látið var viðgangast, að hann gæfi í þágu ónafngreinds umbjóðanda. Ekki verður fallist á það með áfrýjanda, að athafnir stefnda eftir uppboðið 5. júní 1996 staðfesti nægilega, að hann hafi gert boð þar í eigin þágu.

Samkvæmt þessu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur um annað en málskostnað. Er rétt, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður um annað en málskostnað.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 4. nóvember 1997.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 6. október sl., er höfðað með stefnu, útgefinni 6. febrúar sl. og birtri 11. febrúar sl.

Stefnandi er sýslumaðurinn í Keflavík, kt. 610576-0369, Vatnsnesvegi 33, Keflavík.

Stefndi er Guðjón Styrkársson, kt. 121241-2559, Snekkjuvogi 15, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða stefnanda 1.900.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 18. september 1996 til greiðsludags og málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og stefnandi dæmdur til að greiða sér málskostnað að skaðlausu. Til vara krefst stefndi þess, að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Málavextir.

Málavextir eru þeir, að 5. júní 1996 fór fram nauðungarsala á eigninni Njarðarbraut 9 í Njarðvík. Samkvæmt endurriti úr gerðabók fyrir nauðungarsölur var stefndi viðstaddur vegna 2. veðréttarhafa, en stefndi er hæstaréttarlögmaður. Stefndi átti hæsta boð í eignina, 5.050.000 kr., og var honum tilkynnt, að boð hans í eignina yrði samþykkt, ef greiðsla bærist samkvæmt því í samræmi við uppboðsskilmála miðvikudaginn 10. júlí 1996. Gerðarþoli mun samkvæmt endurritinu hafa óskað eftir þeirri breytingu á uppboðsskilmálum, að samþykkisfrestur yrði allt að átta vikur. Veðhafar samþykktu með undirritun sinni, að samþykkisfrestur yrði allt að fimm vikur, til 10. júlí kl. 10.00. Baldur Friðriksson átti næsthæsta boð, 5.000.000 kr., en Baldur var ekki veðhafi og undirritaði ekki gerðabók. Stefndi mun hafa haft samband við stefnanda og tjáð honum, að hæstbjóðandi vildi ekki standa við boð sitt. Heldur stefndi því fram, að stefnandi hafi fallist á að leysa hæstbjóðanda undan boðinu og næsthæsta boði yrði tekið. Stefndi segir stefnanda hafa sagt, að engin eftirmál yrðu og hæstbjóðandi yrði ekki krafinn um mismun á hæsta og næsthæsta boði.

Þar sem hæstbjóðandi hafði vanefnt boð sitt, leitaði sýslumaður til Baldurs um að standa við boð sitt, en hann hafnaði því og taldi samþykkisfrest gagnvart sér liðinn. Baldur lýsti sig hins vegar reiðubúinn að standa við lægra boð sitt, að fjárhæð 3.800.000 kr. Þar sem sýslumaður taldi Baldur óbundinn af boði sínu samkvæmt uppboðsskilmálum og ekki ástæðu til að taka lægra boði hans, var haldið vanefndauppboð á eigninni 18. september sama ár. Á því uppboði reyndist J. Ó. J. ehf. hæstbjóðandi með 3.150.000 kr., en þar sem J. Ó. J. stóð ekki við boðið, var næsthæsta boði tekið, en það var frá áðurnefndum Baldri Friðrikssyni, að fjárhæð 3.100.000 kr.

Með bréfi, dagsettu 2. október 1996, var stefndi krafinn um greiðslu mismunar á boði sínu 5. júní 1996 og hæsta boði á vanefndauppboði, 1.900.000 kr., auk vaxta og kostnaðar.

Umrædd skuldabréf, en þau eru tvö, hafa verið lögð fram í máli þessu, og kemur þar fram, að skuldari er Jónína G. Færseth, kt. 060562-3509, og kröfuhafi Jóhannes Einarsson, kt. 080163-4879. Skuldabréfin eru bæði framseld eyðuframsali.

Með bréfi, dagsettu 21. október 1996, fór stefndi þess á leit við Hér-

aðsdóm Reykjaness, að ofangreind uppboðsmeðferð yrði dæmd ógild. Með úrskurði dómsins, dagsettum 12. nóvember sama ár, var máli stefnda vísað frá dómi, og staðfesti Hæstiréttur Íslands þá niðurstöðu 16. desember sl.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi heldur því fram, að stefndi hafi vanefnt samþykkt boð sitt í eignina Njarðarbraut 9, Njarðvík, að fjárhæð 5.050.000 kr. Beri stefnda að greiða stefnanda 1.900.000 kr., sem er mismunur á boði stefnda 5. júní 1996 og hæsta boði í eignina á vanefndauppboði 18. september sama ár, 3.150.000 kr., sbr. 4. mgr. 39. gr. laga nr. 90/1991 og 5. mgr. 4. gr. almennra skilmála fyrir uppboð á fasteignum o. fl., sbr. auglýsingu nr. 41/1992, sem giltu um uppboðið skv. 2. mgr. 28. gr. sömu laga.

Stefnandi telur, að til greiðsluskyldu stefnda hafi stofnast á vanefndauppboðinu, er sýslumaður tilkynnti hæstbjóðanda um samþykki á boði hans, að fjárhæð 3.150.000 kr., ef greiðsla bærist samkvæmt því í samræmi við uppboðsskilmála, sbr. 4. mgr. 39. gr. laga nr. 90/1991 og 2. mgr. 6. gr. almennra uppboðsskilmála nr. 41/1992, sbr. 1. mgr. 47. gr. laga nr. 90/1991.

Stefnandi vísar um aðild til 46. gr. laga nr. 90/1991 og um málskostnað til XXI. kafla laga nr. 91/1991, sbr. 1. mgr. 47. gr. laga nr. 90/1991.

Af hálfu stefnda er því fram haldið, að stefndi hafi átt hæsta boð í eignina fyrir hönd eiganda veðskuldabréfa á 2. veðrétti, en ekki í eigin nafni. Sé stefndi því ekki persónulega bundinn af boði í eignina, heldur skuldbindi hann umbjóðanda sinn, sem í þessu tilviki var Jóhannes Einarsson. Bókun stefnanda í gerðabók sé í samræmi við ákvæði 2. mgr. 33. gr. laga nr. 90/1991, en bókað sé, að boð stefnda væri fyrir eiganda veðskuldabréfa á 2. veðrétti, enda var hann bókaður viðstaddur fyrir hönd eiganda þeirra. Ekkert hafi verið bókað frekar, og fór sýslumaður ekki fram á, að upplýst yrði, fyrir hvern stefndi sækti uppboðið. Beri því að sýkna stefnda, þar sem umbjóðandi hans átti boðið, en ekki stefndi.

Stefndi heldur því einnig fram, að sérstaklega hafi verið kannað hjá stefnanda, hvort eftirmál yrðu, ef hæstbjóðandi félli frá hæsta boði sínu í eignina. Sé stefnandi bundinn af þeirri yfirlýsingu, að engin eftirmál yrðu, en sú yfirlýsing hafi verið forsenda þess, að stefndi féll frá boðinu fyrir hönd hæstbjóðanda.

Stefndi bendir á, að eftir að hann hafði gert lokatilboð í eignina, var samþykkisfrestur lengdur í fimm vikur. Eftir það komu ekki fleiri boð í eignina, og telur stefndi sig óbundinn af boði sínu, þar sem krafa um breytingu á uppboðsskilmálum hefði átt að koma fram fyrr. Telur stefndi, að eftir að skilmálunum var breytt, hafi hann verið óbundinn af fyrri boðum sínum,

sem gerð voru á grundvelli annarra skilmála en endanlega giltu. Stefndi vísar til 29. gr. laga nr. 90/1991 og telur að lenging samþykkisfrests hafi raskað forsendum fyrir boðum hans.

Stefndi vísar til þess, að það hafi verið forsenda fyrir boðum sínum, að aðrir, sem buðu, væru bundnir af sínum boðum. Baldur Friðriksson taldi sig óbundinn af boðum sínum, þar sem skilmálum var breytt. Hafi stefndi mátt treysta því, að hann þyrfti aldrei að greiða meira en næmi mismun á hæsta og næsthæsta boði. Þar sem Baldur Friðriksson var óbundinn af boðum sínum, var stefndi það einnig, og beri því að sýkna hann af kröfum stefnanda. Hafa ber í huga, að Baldur yfirbauð stefnda á uppboðinu, allt frá því að stefndi bauð 1.700.000 kr. í eignina, og buðu ekki aðrir en hann og Baldur eftir það. Stefndi miðar jafnframt við það, að þar sem boð Baldurs voru óskuldbindandi, hafi stefndi sjálfur verið óbundinn af öllum boðum, sem voru hærri en 1.700.000 kr.

Stefndi skírskotar til 4. mgr. 39. gr. laga nr. 90/1991, en samkvæmt þeirri lagagrein getur sýslumaður ákveðið að taka öðrum boðum eða hafnað þeim og látið fara fram vanefndauppboð. Sýslumaður hafi tekið næsthæsta boði, sem hafi verið 5.000.000 króna boð Baldurs, og geti hann því ekki krafið stefnda um hærri fjárhæð en nam mismun boðanna, þ. e. 50.000 kr.

Stefndi telur, að stefnandi hafi staðið svo að nauðungarsölunni, að hann geti ekki krafið stefnda um greiðslur vegna vanefnda á boði. Mistök við nauðungarsöluna séu einungis á ábyrgð stefnanda sjálfs. Þá telur stefndi, að stefnandi hefði átt að samþykkja boð Baldurs, þegar hann bauð 3.800.000 kr., eða láta reyna á það, hvort Baldur væri bundinn af boðum sínum. Einnig telur stefndi, að stefnandi hefði átt að boða til fyrirtöku samkvæmt 2. mgr. 47. gr. laga nr. 90/1991, og enn fremur, að stefnandi hefði átt að gefa sér kost á að standa við annað og lægra boð, þegar stefnanda var ljóst, að Baldur taldi sig ekki bundinn af boðum sínum, en Baldur hafi með óskuldbindandi boðum sínum haft þau áhrif, að stefndi bauð of hátt í eignina.

Stefndi vísar um málskostnað til 130. og 131. gr. laga nr. 91/1991.

Jón Eysteinsson sýslumaður, kt. 100137-4459, skýrði svo frá fyrir dómi við aðalmeðferð málsins, að stefndi hefði boðið í eignina í eigin nafni, og þá minnti Jón, að stefndi hefði sagt, að hann væri eigandi veðskuldabréfanna. Jón kvað misfarist hafa að bóka nákvæmlega um stöðu stefnda við uppboðið.

Stefndi skýrði svo frá fyrir dómi, að hann hefði ekki gefið í skyn, að hann væri eigandi veðskuldabréfanna. Kvaðst hann ekki hafa gert athugasemd við bókun í gerðabók og ekki hafa tiltekið nafn umbjóðanda síns við uppboðið.

Jóhannes Helgi Einarsson, kt. 080163-4879, skýrði svo frá fyrir dómi, að hann hefði átt umrædd veðskuldabréf og stefndi boðið í eignina fyrir sína hönd og haft umboð til þess að bjóða 5.050.000 kr. En Jóhannes taldi sér ekki fært að standa við boðið, og var það tilkynnt sýslumanni, sem að sögn

stefnda talaði um, að leitað yrði til Baldurs og engin eftirmál yrðu. Kvaðst hann hafa framselt veðskuldabréfin eyðuframsali, og var ætlunin að selja þau, en það tókst ekki.

Jóhannes Karl Sveinsson lögmaður, kt. 041267-2919, skýrði svo frá fyrir dómi, að hann hefði verið viðstaddur uppboðið 5. júní 1996, og var talið, að stefndi sækti það fyrir veðhafa. Jóhannes taldi ástæðu til að fá fram, fyrir hvern stefndi byði, og í fyrstu kvaðst hann bjóða fyrir handhafa, en nánar spurður sagðist hann sjálfur vera handhafi. Kvað Jóhannes eftir þessa yfirlýsingu hafa verið hætt við að krefjast tryggingar. Kvaðst hann og ekki hafa krafist bókunar af þessu tilefni.

Forsendur og niðurstaða.

Ágreiningur er með aðilum um aðild stefnda að máli þessu. Stefndi heldur því fram, að hann hafi ekki boðið í eignina í eigin nafni, heldur hafi hann sótt uppboðið og boðið í eignina fyrir hönd eiganda umræddra veðskuldabréfa. Samkvæmt gögnum málsins undirritar stefndi kröfulýsingu vegna veðskuldabréfanna 30. maí 1996 fyrir hönd handhafa bréfanna. Samkvæmt endurriti úr gerðabók fyrir nauðungarsölur er stefndi skráður við uppboðið vegna 2. veðréttarhafa, og þá hefur Jóhannes Helgi Einarsson upplýst fyrir dómi, að hann hafi átt veðskuldabréfin og stefndi sótt uppboðið og boðið í eignina fyrir sína hönd.

Samkvæmt 2. mgr. 33. gr. laga nr. 90/1991 skal boð í eign vera tiltekinnar fjárhæðar og hverju sinni ljóst, hver geri það, og eftir atvikum, fyrir hvers hönd. Samkvæmt gögnum máls þessa verður að telja nægilega í ljós leitt, að stefndi sótti uppboðið fyrir hönd annars aðila, í þessu tilviki 2. veðréttarhafa. Stefndi er hæstaréttarlögmaður að atvinnu, og á starfssviði lögmanna er meðal annars að gæta hagsmuna umbjóðenda sinna við uppboð. Hafi stefnandi staðið í þeirri trú, að stefndi byði persónulega í eignina, bar honum að ganga úr skugga um það með óyggjandi hætti og færa til bókar. Þar sem það var látið undir höfuð leggjast, varð stefndi ekki persónulega bundinn af boðum í eignina, og þegar af þeirri ástæðu ber með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber að dæma stefnanda til að greiða stefnda 150.000 kr. í málskostnað.

Dóm þennan kvað upp Hjörtur O. Aðalsteinsson héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndi, Guðjón Styrkársson, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, sýslumannsins í Keflavík, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 150.000 kr. í málskostnað.