Hæstaréttardómar.

Útgefandi: Hæstiréttur.

LXXVI. árgangur. 1. hefti. 1996

Fimmtudaginn 4. janúar 1996.

Nr. 414/1995. **Sigmundur Franz Kristjánsson**
(Valgeir Kristinsson hrl.)
gegn
Íslandsbanka hf.
(Jón G. Briem hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 29. nóvember 1995, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 14. desember 1995. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 21. nóvember 1995, þar sem staðfest er gildi nauðungarsölu 3. mars 1995 á eignarhluta merktum 0101 í fasteigninni Smiðsbúð 9 í Garðabæ. Kæruheimild er í 85. gr., sbr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Sóknaraðili krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sér verði dæmdur kærumálskostnaður.

Í máli þessu kemur varnaraðili réttilega fram sem kröfuhafi samkvæmt þeim tveimur skuldabréfum, sem greind eru í hinum kærða úrskurði. Mótbárur sóknaraðila varðandi aðild hafa því ekki við rök að styðjast.

Ekki er annað leitt í ljós en að hinar umdeildu veðkröfur varnaraðila hafi verið ógreiddar, þegar nauðungarsalan fór fram 3. mars 1995.

Með þessum athugasemdum verður hinn kærði úrskurður staðfestur.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Sigmundur Franz Kristjánsson, greiði varnaraðila, Íslandsbanka hf., 60.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 21. nóvember 1995.

Mál þetta varðar ágreining um gildi nauðungarsölu á eignarhluta merktum 0101 í fasteigninni Smiðsbúð 9, Garðabæ, sem seld var á nauðungaruppboði 3. mars 1995 hjá sýslumanninum í Hafnarfirði. Aðalmeðferð fór fram í málinu 14. þ. m. og var það að henni lokinni tekið til úrskurðar. Heimild til úrlausnar héraðsdómara styður sóknaraðili XIV. kafla laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Sóknaraðili, Sigmundur Franz Kristjánsson, kt. 140141-2169, Baldurshaga á Hofsósi, krefst ógildingar nauðungaruppboðs á fasteigninni Smiðsbúð 9, hluta 0101, Garðabæ, sem seld var á nauðungaruppboði 3. mars 1995 hjá sýslumanninum í Hafnarfirði. Krefst hann ómerkingar og ógildingar á uppboðsmálinu frá og með 24. nóvember 1994 og að uppboðsmálið verði fellt niður.

Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi varnaraðila samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Varnaraðili, Íslandsbanki hf., kt. 421289-5069, Kringlunni 7, Reykjavík, gerir þær dómkröfur, að staðfest verði gildi nauðungarsölu á fasteigninni Smiðsbúð 9, Garðabæ, hluta 0101, sem fram fór hjá sýslumanninum í Hafnarfirði 3. mars 1995.

Þá er þess krafist, að vísað verði frá dómi kröfu sóknaraðila um ómerkingu og ógildingu á uppboðsmálinu frá og með 24. nóvember 1994 og að uppboðsmálið verði fellt niður.

Krefst hann málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að mati réttarins auk virðisaukaskatts af honum.

Engar athugasemdir hafa borist frá sýslumanninum í Hafnarfirði.

Málavextir.

Grundvöllur uppboðsmáls þess, sem um er fjallað, var lagður með tveimur uppboðsbeiðnum. Var önnur uppboðsbeiðnin grundvölluð á skuldabréfi, út gefnu 28. desember 1982 til Verslunarlánasjóðs, að fjárhæð 250.000 krónur, sem tryggt var með 1. veðrétti í fasteigninni nr. 9 við Smiðsbúð í Garðabæ. Hin beiðnin var grundvölluð á öðru skuldabréfi, út gefnu 12. janúar

1984 til Verslunarlánasjóðs, að fjárhæð 500.000 krónur, sem tryggt var með 3. veðrétti og uppfærslurétti í sömu eign. Útgefandi beggja bréfanna var sóknaraðili í máli þessu, Sigmundur F. Kristjánsson. Nam uppboðskrafan samkvæmt fyrra bréfinu 234.626,50 krónum, en hinu síðara 625.113,60 krónum. Verslunarlánasjóður aflétti veðum samkvæmt bréfum þessum af 1. og 2. hæð í vesturhluta eignarinnar að beiðni skuldara 5. júní 1992, og 15. desember leysti Verslunarlánasjóður hluta 0001 úr veðböndum óumbeðinn. Eru veðskuldabréfin árituð um veðbandslausnirnar.

Ekki stóð skuldari við greiðslur samkvæmt bréfunum, og voru þau felld í gjalddaga 28. desember 1993 og 12. janúar 1994. Hinn 15. september 1994 sendi lögfræðideild Íslandsbanka hf. sýslumanninum í Hafnarfirði tvær nauðungarsölubeiðnir og bað um nauðungarsölu á hinni veðsettu eign, Smiðsbúð 9, Garðabæ, þ. e. eignarhlutum 0001, 0101 og 0201.

Framhaldssala var auglýst 24. nóvember á hlutum 0001 og 0201. Var hluti 0001 sleginn Íslandsbanka, en uppboð fór ekki fram á hluta 0201 vegna afturkallana á uppboðsbeiðnum, en þar voru uppboðsbeiðendur Landsbanki Íslands og Brimborg hf. auk Íslandsbanka hf.

Hinn 2. desember 1994 var fyrsta fyrirtaka hjá sýslumanninum í Hafnarfirði vegna hluta 0101 í Smiðsbúð 9 í Garðabæ, og var þing ekki sótt af hálfu sóknaraðila.

Hinn 7. febrúar var beiðnin tekin fyrir að nýju hjá sýslumanni við byrjun uppboðs á eigninni. Ekki var þá sótt þing af hálfu sóknaraðila, og krafðist varnaraðili sölu á eigninni. Ákvað sýslumaður þá, að framhaldssala færi fram á eigninni sjálfri 3. mars 1995. Mótmælti sóknaraðili framhaldsuppboðinu á eignarhluta 0101 með bréfi, dagsettu s. d., sem barst varnaraðila 10. s. m., sem sendi sýslumanni mótmæli við kröfu sóknaraðila um niðurfellingu á uppboðskröfu Íslandsbanka f. h. Verslunarlánasjóðs á eignarhlutanum.

Hinn 3. mars 1995 fór fram framhaldssala á Smiðsbúð 9, hluta merktum 0101. Ákvað sýslumaður, að uppboðið skyldi fara fram, og lýsti lögmaður sóknaraðila þá yfir, að hann myndi bera gildi uppboðsins undir héraðsdóm og gera þær kröfur, að uppboðið yrði úr gildi fellt. Hæstbjóðandi á uppboðinu varð Íslandsbanki, sem bauð 2.500.000 krónur.

Málsástæður.

Sóknaraðili hefur uppi þá röksemd, að um aðildarskort sé að ræða hjá varnaraðila, vegna þess að skuldabréf þau, sem uppboðskröfurnar styðjist við, séu gefin út til Verslunarlánasjóðs, en uppboðsbeiðandi sé Íslandsbanki hf., lögfræðideild, og ekki liggi fyrir áritað framsal til uppboðsbeiðanda á skuldabréfunum.

Einnig hefur sóknaraðili uppi þá röksemd, að uppboðskrafan í málinu hafi greiðst eða átt að greiðast upp við nauðungaruppboð, sem fram fór á kjallarahluta eignarinnar 24. 11. 1994. Í því máli var Íslandsbanki hf. uppboðsbeiðandi vegna þeirra tveggja skuldabréfa, sem um er fjallað í máli þessu. Nam hæsta boð í eignina 1.700.000 krónum, sem var frá umboðsmanni Íslandsbanka og því rökrétt framhald þess uppboðsmáls, að veðréttarkröfur Verslunarlánasjóðs samkvæmt bréfunum greiddust upp, enda forgangskröfur einungis 284.642 krónur og því nægilegt fé til ráðstöfunar til greiðslu á 1. og 2. veðréttarkröfum, sem námu 928.794,10 krónum.

Frumvarpið að úthlutun uppboðsandvirðis vegna hlutans 0001 var ekki sent sóknaraðila, og fékk hann það ekki í hendur og sá það ekki fyrr en 16. febrúar 1995, en þá var liðinn frestur til þess að senda uppboðshaldara athugasemdir, en nánar tiltekið varð það, þegar hann fékk stefnu frá Íslandsbanka, sem var út gefin 9. 2. sl., en þar kom fram, með hverjum hætti uppboðsandvirðinu var ráðstafað. Ekki fékk sóknaraðili heldur neinar upplýsingar um aflýsingu veða Verslunarlánasjóðs af kjallarahlutanum, sem varð 15. desember 1994, og vissi ekki af því fyrr en með bréfi Íslandsbanka, sem er frá 23. febrúar 1995.

Síðan segir lögmaður sóknaraðila í röksemdafærslu sinni: „Meginatriði þessa máls er, að Verslunarlánasjóður hefur ekki það forræði á uppboðskröfunni í kjallarahlutanum, sem hann knúði fram nauðungarsölu á, að mega falla frá rétti sínum til greiðslu uppboðsandvirðis í þeim eignarhluta í þeim tilgangi einum að knýja fram nauðungarsölu á öðrum eignarhluta, sem krafan er einnig tryggð í.“ Með því að afsala sér kröfu sinni í uppboðsandvirði í eigninni hefur bankinn fyrirgert öllum rétti til frekari greiðslna eða uppboðsaðgerða í öðrum eignarhlutum í Smiðsbúð 9.

Varnaraðili segir í málsástæðum sínum, að máli þessu beri að vísa frá dómi vegna vanreifunar, þar sem verulega skorti á samhengi milli málatilbúnaðar sóknaraðila og dómkrafna hans. Hann virðist með málatilbúnaði sínum vera einkum að fjalla um nauðungaruppboð á kjallarahluta, sem merktur er 0001, að Smiðsbúð 9. Sóknaraðili geri þannig engan reka að því að rökstyðja kröfu sína um ógildingu nauðungarsölunnar, sem fram fór 3. mars 1995 og hér er til umfjöllunar.

Frávísunarkröfu sína um kröfu sóknaraðila um ómerkingu og ógildingu uppboðsmálsins frá og með 24. nóvember 1994 og að uppboðsmálið verði fellt niður, rökstyður hann með því, að samkv. 83. gr. NLS verði ekki hafðar uppi í málinu kröfur um annað en að fá staðfest eða hnekkt þeirri ákvörðun sýslumanns, sem varð tilefni málsins. Ágreiningsefni málsins geti því ekki verið annað en hvort nauðungarsalan, sem fram fór 3. mars 1995 á eignarhluta 0101, skyldi fara fram auk kröfunnar um málskostnað.

Því er haldið fram af varnaraðila, að Verslunarlánasjóður sé í eigu Íslandsbanka hf. og geti ekki haft sjálfstæða aðild í máli. Samkvæmt lögum nr. 48/1966, sbr. 24. gr. laga nr. 123/1993, sé um að ræða sérstaka deild innan bankans með sérstakan fjárhag. Kröfur Verslunarlánasjóðs, sem um er fjallað, voru ógreiddar, er nauðungarsala fór fram á eignarhluta 0101 í eigninni nr. 9 við Smiðsbúð í Garðabæ 3. mars 1995. Verslunarlánasjóði hafi ekki borið nein skylda til þess að krefjast greiðslu á kröfum sínum af hluta 0001. Honum hafi verið í sjálfsvald sett, af hvaða hluta hinnar veðsettu eignar hann vildi fá greiðslu; um sé að ræða rétt Verslunarlánasjóðs til þess að nýta sér veðrétt sinn til greiðslu, en ekki skyldu.

Niðurstaða.

Í máli þessu hefur sóknaraðili uppi tvær kröfur. Annars vegar er krafist ógildingar nauðungarsölu, sem fram fór 3. mars 1995 á fasteigninni Smiðsbúð 9, hluta 0101, í Garðabæ. Hins vegar er krafist ógildingar og ómerkingar uppboðsmáls um sömu eign frá og með 24. október 1994 og að uppboðsmálið verði fellt niður.

Ekki er fallist á þá kröfu sóknaraðila, að ógilda beri nauðungarsölu, sem fram fór 3. mars 1995 á eignarhluta 0001 í fasteigninni Smiðsbúð 9 í Garðabæ, með þeim rökum, að um aðildarskort sé að ræða frá hendi Íslandsbanka hf. Dómurinn telur Íslandsbanka hf. til þess bæran sem eiganda Verslunarlánasjóðs að fara með aðild málsins, enda þótt tilgreina mætti betur í gögnum uppboðsmálsins, hvernig aðild er til komin vegna Verslunarlánasjóðsins, sem fallast verður á, að geti ekki verið sjálfstæður aðili að dómsmáli í skilningi 16. gr. laga nr. 91/1991. Að sjálfsögðu nær aðildarhæfi að þessu leyti einnig til lögfræðideildar Íslandsbanka f. h. bankans.

Ekki er um það deilt í málinu, að ágreiningur um gildi nauðungarsölunnar, sem fram fór á eignarhlutanum, sem merktur er 0001, í Smiðsbúð 9 í Garðabæ, er ekki til umfjöllunar. Af þessum sökum verður ekki leyst úr því, hvort eða að hve miklu leyti varnaraðili hefði átt að fá fullnustu á kröfum sínum samkvæmt þeim bréfum, sem um er fjallað í ágreiningsmáli því, sem hér er til úrlausnar, af söluandvirði þess eignarhluta. Af sömu ástæðu verður ekki um það fjallað, hvort varnaraðila hafi borið skylda til að afturkalla beiðni sína um nauðungarsölu þá, sem nú er um fjallað, vegna þess, hverjar lyktir urðu í fyrra málinu.

Ekki verða hafðar uppi í máli sem þessu aðrar kröfur en þær, sem varða ógildingu nauðungarsölunnar eða viðurkenningu á gildi hennar að öllu leyti eða nánar tilteknu marki auk málskostnaðar, sbr. 2. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1991.

Eftir stendur ágreiningur um, hvort skuldabréfin hafi verið fullnægjandi uppboðsheimild til þess að koma fram nauðungarsölu á eignarhluta 0101 í Smiðsbúð 9 í Garðabæ. Séu skuldabréfin ekki talin fullnægjandi uppboðsheimild, beri að ógilda nauðungarsöluna, að öðrum kosti, verði fallist á kröfu varnaraðila, gildi hennar staðfest.

Telja verður, að það samræmist meginreglum veðréttar, að veðhafa sé frjálst að falla frá veðrétti í hluta eignar, sem honum hefur verið veðsett til tryggingar samkvæmt skuldabréfi, a. m. k. allt þar til boð í eignina hefur verið samþykkt, og leita síðan að því búnu eftir fullnustu í öðrum hlutum hins veðsetta. Honum er einungis skylt að falla frá veðrétti sínum, hafi hann fengið ígildi greiðslu í reiðufé eða á annan sambærilegan hátt, sem hann sættir sig við. Ekkert er komið fram, sem gefur vísbendingu um, að annað gildi í máli þessu.

Ekki er annað að sjá af gögnum málsins en hin umdeildu skuldabréf hafi verið ógreidd á uppboðsdegi 3. mars 1995 og kröfur samkvæmt þeim notið veðtryggingar í hinum selda eignarhluta 0101 í Smiðsbúð 9, Garðabæ.

Samkvæmt gögnum málsins náði nauðungarsöluheimild varnaraðila í upphafi til fasteignarinnar Smiðsbúðar 9 í heild sinni, en síðar var eigninni skipt í fjóra eignarhluta. Í samræmi við meginreglur veðréttar var þá varnaraðila það í sjálfsvald sett, að hverjum eignarhluta hann gekk til fullnustu kröfu sinnar. Hinn 24. nóvember 1994 varð varnaraðili hæstbjóðandi í eignarhluta 0101, en féll síðar frá kröfu um úthlutun af andvirði eignarinnar, áður en boð hans var samþykkt. Ekki verður talið, að í þessari ráðstöfun varnaraðila hafi falist uppgjöf á veðrétti hans í eignarhluta Smiðsbúðar 9, merktum 0101. Þá verður ekki séð, að varnaraðili hafi gefið upp veðrétt sinn í eignarhlutanum með öðrum hætti. Með því að í málinu er óumdeilt, að nauðungarsöluheimild varnaraðila fullnægði að öðru leyti skilyrðum 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, þykir mega fallast á þá kröfu varnaraðila, að staðfest verði gildi nauðungarsölu í fasteigninni Smiðsbúð 9 í Garðabæ, eignarhluta 0101, sem fram fór hjá sýslumanninum í Hafnarfirði 3. mars 1995.

Þá ber einnig með vísan til framangreinds að hafna kröfu varnaraðila um ómerkingu og ógildingu á umdeildu uppboðsmáli frá og með 24. nóvember 1994 og að uppboðsmálið verði fellt niður.

Í samræmi við þessa niðurstöðu þóttu dómara ekki efni til þess að fjalla um frávísunarkröfu varnaraðila sérstaklega.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma sóknaraðila til að greiða varnaraðila 75.000 krónur í málskostnað, og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Staðfest er gildi nauðungarsölu á eignarhluta, merktum 0101, í fasteigninni Smiðsbúð 9 í Garðabæ, sem fram fór hjá sýslumanninum í Hafnarfirði 3. mars 1995.

Sóknaraðili, Sigmundur Franz Kristjánsson, greiði varnaraðila, Íslandsbanka hf., 75.000 krónur í málskostnað.