

Fimmtudaginn 14. mars 1996.

Nr. 259/1994.

Lífeyrissjóður Vesturlands

(Gunnar Sæmundsson hrl.)

gegn

Landsbanka Íslands

(Stefán Pétursson hrl.)

Nauðungarsala. Vanefndir. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson og Allan Vagn Magnússon héraðsdómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 1. júní 1994. Hann krefst þess, að stefnda verði gert að greiða sér 510.156,40 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. apríl 1987 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Við nauðungaruppböð á fasteigninni Bakkatúni 24 á Akranesi, sem haldið var 23. janúar 1987, var hæsta boð í eignina 920.000 krónur. Átti stefndi næsthæsta boðið, 900.000 krónur. Samkvæmt frumvarpi uppboðshaldarans á Akranesi 1. apríl sama ár til úthlutunar á uppboðsandvirði hafði boð hæstbjóðanda verið samþykkt. Skyldi áfrýjandi fá fulla greiðslu kröfu sinnar, sem var tryggð með 3. veðrétti í eigninni, með 510.156,40 krónum. Með bréfi uppboðshaldara til stefnda 10. desember 1987 var tilkynnt, að hæstbjóðandi sæi sér ekki fært að standa við boð sitt í eignina, og var óskað eftir svari við því, hvort stefndi stæði við sitt boð. Með áritun á bréfið 8. janúar 1988 lýsti stefndi yfir vilja sínum til að standa við boðið. Vanefndauppböð var hins vegar haldið á eigninni 15. mars 1991, og er ekki að sjá, að uppboðshaldari hafi áður samþykkt boð stefnda eða tekið á annan hátt afstöðu til þess. Við þetta uppböð varð hæsta boð að fjárhæð 200.000 krónur, og fékk áfrýjandi ekkert í sinn hlut af uppboðsandvirðinu.

Í málinu sækir áfrýjandi stefnda um greiðslu fjárhæðar, sem svarar til fyrrgreindrar veðkröfu. Reisir áfrýjandi þessa kröfu á því, að

stefndi sé bundinn gagnvart sér af boðinu, sem hann gerði í fasteignina að Bakkatúni 24 við uppboðið 23. janúar 1987 og lýsti sig fúsan til að standa við með yfirlýsingu sinni 8. janúar 1988. Vísar áfrýjandi um lagastoð fyrir kröfu sinni til 35. gr. þágildandi laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð.

Í því lagaákvæði var mælt fyrir um rétt þeirra, sem yrðu fyrir tjóni vegna vanefnda á kaupum við nauðungaruppboð, til að sækja bætur úr hendi kaupanda. Stefndi lýsti því, sem fyrr segir, yfir 8. janúar 1988, að hann væri fús til að standa við boðið, er hann gerði í fasteignina 23. janúar 1987. Var yfirlýsingin gefin sem svar við fyrirspurn uppboðshaldara, er beindist að þessu atriði einu. Boðið, sem stefndi gerði með þessum hætti, var aldrei samþykkt af uppboðshaldara, svo sem nauðsynlegt hefði verið til að koma kaupum á. Gerðist stefndi því aldrei kaupandi að eigninni í þeim skilningi, sem um ræddi í 35. gr. laga nr. 57/1949. Í því lagaákvæði var engin stoð fyrir kröfurétti veðhafa á hendur þeim, sem gerði boð í eign við nauðungaruppboð, ef uppboðshaldari samþykkti ekki boðið. Verður slíkur kröfuréttur ekki heldur leiddur af öðrum réttarheimildum. Nýtur áfrýjandi því ekki réttar til bóta úr hendi stefnda vegna nauðungaruppboðsins á fasteigninni.

Samkvæmt framangreindu verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms staðfest. Verður áfrýjanda gert að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

Það athugast, að málið var dómtekið í héraði 25. febrúar 1994 og hinn áfrýjaði dómur kveðinn upp 11. apríl sama ár. Samkvæmt gögnum málsins stafaði dráttur á dómsuppsögu af veikindum héraðsdómara og voru aðilar samþykkir því, að dómur gengi í málinu, án þess að það yrði flutt að nýju, sbr. 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Átti héraðsdómari að láta þessa getið í dómi sínum.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Lífeyrissjóður Vesturlands, greiði stefnda, Landsbanka Íslands, 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Vesturlands 11. apríl 1994.**I.**

Mál þetta, sem dómtekið var 25. febrúar sl. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað fyrir Héraðsdómi Vesturlands með stefnu, birtri 19. nóvember 1993, af Lífeyrissjóði Vesturlands, kt. 630371-0669, Kirkjubraut 40, Akranesi, gegn Landsbanka Íslands, kt. 710169-3819, Austurstræti 11, Reykjavík, til greiðslu skuldar, að fjárhæð 510.156,40 kr., með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 20. apríl 1987 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu að mati réttarins og að á tildæmdan málskostnað leggist virðisaukaskattur skv. l. nr. 50/1988.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda auk málskostnaðar að mati réttarins [...].

II.

Málavextir eru þeir, að stefnanda var sett að veði fasteignin Bakkatún 24, Akranesi, þinglýst eign Eyglóar Önnu Sigurðardóttur, til tryggingar tveimur veðskuldabréfum. Bréfin hvíldu samhliða á 3. veðrétti á eigninni. Skuldabréfin fóru í vanskil, og var af þeim sökum krafist uppboðs á eigninni. Hinn 23. janúar 1987 var eignin seld á nauðungaruppboði. Hæstbjóðandi var Jón Sveinsson hdl. f. h. eiganda handhafabréfs, sem hvíldi á 5. veðrétti. Boð hans var 920.000 kr. Stefndi átti næsta boð, 900.000 kr. Var veðhöfum tilkynnt þetta með bréfi, dagsettu 27. janúar 1987.

Hinn 1. apríl 1987 sendi bæjarfógetinn á Akranesi frumvarp að úthlutunargerð uppboðsandvirðis fasteignarinnar Bakkatúns 24, Akranesi, þar sem tilkynnt var, að boð hæstbjóðanda hefði verið samþykkt.

Hæstbjóðandi stóð hins vegar ekki við boð sitt.

Hinn 10. desember 1987 ritaði bæjarfógetinn á Akranesi stefnda bréf, þar sem þess var óskað, að bankinn upplýsti, hvort hann vildi standa við boð sitt eða hvort fara yrði fram vanefndauppboð. Lögmaður stefnda ritaði f. h. stefnda á framangreint bréf eftirfarandi: „8/1 '88.

Fyrir hönd næstbjóðanda staðfestir undirritaður vilja hans til að standa við boð sitt í ofangreinda eign.“

Vanefndauppboð fór svo fram á eigninni 15. mars 1991, og var boðið 200.000 kr. í eignina.

III.

Stefnandi styður málsókn sína því, að stefndi hafi með því að bjóða í fasteignina Bakkatún 24, Akranesi, 23. janúar 1987 og síðan með eftirfarandi yfirlýsingu lögmanns stefnda 8. janúar 1988 tekið á sig þá skyldu að greiða þá fjárhæð, sem boðin var í eignina fyrir hönd stefnda. Með því að standa ekki við boð sitt í eignina og ekki við yfirlýsingu sína frá 8. janúar 1988 hafi

stofnast kröfuréttarsamband milli stefnanda og stefnda um skaðabætur, þ. e. sem svari til þeirrar fjárhæðar, sem stefnandi hefði fengið greitt af uppboðsandvirði eignarinnar, Bakkatúns 24, Akranesi.

Pá heldur stefnandi því fram, að yfirlýsing lögmanns stefnda frá 8. janúar 1988 hafi verið bindandi samkvæmt almennum reglum samningaréttar um loforð. Vanefnd stefnda á þessari skyldu sinni hafi ekki verið ljós, fyrr en vanefndauppboðið fór fram 15. mars 1991. Eignin hafi þá nánast verið orðin ónýtt sökum vanhvirðu.

Stefnandi kveður veðkröfur sínar hafa verið 510.156,40 kr. 20. apríl 1987, en á undan hafi hvílt 84.082,84 kr. Þegar vanefndauppboðið hafi farið fram 15. mars 1991, hafi kröfur stefnanda numið samtals 1.679.887,90 kr., en uppboðsandvirðið hafi aðeins hrokkið upp í greiðslu á fasteignagjöldum.

Um lagarök vísar stefnandi til laga nr. 57/1949, einkum 3. mgr. 35. gr., og almennra reglna kröfuréttar. Pá vísar stefnandi til 123. gr., sbr. 223. gr. laga nr. 85/1936 og almennra reglna samningaréttar. Kröfu um dráttarvexti styður stefnandi við III. kafla laga nr. 25/1987 og kröfu um málskostnað við 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Kröfu um virðisaukaskatt reisir stefnandi á lögum nr. 50/1988, en lögmönnum sé gert skylt að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur, og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

IV.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að með samþykki uppboðshaldara á boði hæstbjóðanda hafi aðrir, sem boð gerðu í eignina, verið lausir við kauptilboð sín. Samkvæmt 2. gr. uppboðsskilmála við sölu húseignarinnar nr. 24 við Bakkatún skyldu aðrir, er boð gerðu í eignina, standa við boð sitt í þrjár vikur eftir uppboðið, en vera lausir við kaupun, ef boðið yrði ekki samþykkt innan þess tíma, enda séu þeir reiðubúnir að standa við söluskilmála af sinni hálfu.

Beinn kröfuréttur stofnist til handa öllum þeim, sem hefðu fengið greiðslu af uppboðsandvirðinu gagnvart uppboðskaupa. Með samþykki við boði hæstbjóðanda hafi fallið niður kröfur á aðra bjóðendur á öðru og síðasta uppboði. Stefnandi hafi getað haldið uppi þeim rétti sínum að krefja hæstbjóðanda um greiðslu þeirra krafna, sem hann átti rétt til samkvæmt úthlutunargerð, og sama sé að segja um rétt seljanda samkvæmt 6. gr. uppboðsskilmálanna.

Stefndi kveður áritun á dómskjal nr. 10 vera yfirlýsingu um vilja þess, sem gefið hafi hana út, um að reyna að aðstoða réttan „eiganda“ við að komast skaðlaus eða skaðlítill frá kaupunum. Yfirlýsingin hafi ekki verið

skuldbinding og því ekki falið í sér kaupsamning frá réttum eiganda, sem lokið hafi með afsali að kaupskilyrðum fullnægðum.

Stefndi kveður heimild uppboðshaldara til að breyta formlegum úrskurðum mjög þrönga samkvæmt 108. gr. einkamálalaga. Bókun uppboðshaldara í dómskjali nr. 12 hafi verið mótmælt og hafi því enga réttarlega þýðingu.

Stefndi kveður og tómlæti hafa firrt stefnanda hugsanlegum rétti gagnvart öðrum bjóðendum á uppboðinu.

Um lagarök vísar stefndi til laga nr. 57/1949, einkum 33., 34. og 35. gr., auk annarra ákvæða laganna um nauðungarsölu. Stefndi vísar og til 108. gr. einkamálalaga um takmarkaðan rétt dómara til að breyta eigin ákvörðunum, sbr. 2. mgr. 195. gr. einkamálalaga og 4. gr. nauðungaruppboðslaga, sem gildi um dómsniðurstöður.

Stefndi kveðst fara að ákvæðum samningalaga um yfirlýsingu sína á dómskjali nr. 10. Stefndi vísar og til almennra reglna kröfuréttar um réttaráhrif tómlætisverkana og dómafordæma þar um.

Málskostnaðarkröfu sína styður stefndi 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og kröfu um dráttarvexti III. kafla laga nr. 25/1987.

V.

Nauðungaruppboð og sala á fasteigninni Bakkatúni 24, Akranesi, fór fram í gildistíð eldri laga nr. 57/1949, og gilda því þau lög.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 57/1949 lauk sölutilraunum uppboðshaldara á uppboðspingi, þá er þrisvar hafði verið skorað á menn að gera yfirboð, en enginn gefið sig fram. Til marks um lok sölutilrauna skyldi uppboðshaldari láta hamar sinn falla og að boð aðila yrðu tekin til athugunar innan tiltekins tíma, enda yrði eign ekki seld öðrum á því tímabili.

Í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 57/1949 segir m. a.: „Pegar eign hefur verið slegin..., skal uppboðshaldari ganga úr skugga um það, hvort aðili fullnægir uppboðsskilmálum. Ef svo reynist, gerir hann skilagrein um kostnað af uppboði og semur frumvarp að úthlutunargerð uppboðsandvirðis...“

Af fram lögðum uppboðsskilmálum 2. gr. er ljóst, að stefndi var bundinn við boð sitt í þrjár vikur eftir uppboðið, en í allt að sex vikur, ef annað og síðasta uppboð fór fram og boðið er ekki samþykkt innan þess tíma.

Uppboðshaldari samþykkti boð hæstbjóðanda í eignina samkvæmt bréfi bæjarfógetans á Akranesi, dags. 1. apríl 1987.

Er því ljóst samkvæmt uppboðsskilmálum og ákvæðum laga nr. 57/1949, að eignin var slegin hæstbjóðanda og stefndi því ekki lengur bundinn við boð sitt á uppboðinu, þar sem hæstbjóðandi var orðinn kaupandi eignarinnar Bakkatúns 24, Akranesi.

35. gr. laga nr. 57/1949 tilgreinir þau úrræði, sem tiltæk voru, ef hæstbjóðandi stóð ekki við boð sitt, þ. e. vanefndauppbóð. Hins vegar kveða löginn ekki á um heimild þess, sem telur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna vanefnda hæstbjóðanda og kaupanda eignar á nauðungaruppbóði, að sækja næstbjóðanda um skaðabætur. Ekki verður heldur fallist á það með stefnanda, að framangreind yfirlýsing, dags. 8. janúar 1988, veiti stefnanda þann rétt, enda hvorki lögmælt skuldbinding samkvæmt lögum nr. 57/1949 né bindandi samningur eða loforð, sem stefnandi getur reist rétt sinn á.

Samkvæmt framansögðu verður ekki talið, að stefnandi hafi öðlast skaðabótakröfu á hendur stefnda.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að stefnandi greiði stefnda 110.000 kr. í málskostnað.

Við ákvörðun málskostnaðar hefur verið tekið tillit til þeirrar skyldu stefnanda að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Landsbanki Íslands, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Lífeyrissjóðs Vesturlands, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 110.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt.