Fimmtudaginn 1. júní 1995.

Nr. 145/1993. **Gleipnir hf.**
(Elvar Örn Unnsteinsson hdl.)
(Magnús Guðlaugsson hrl.)
gegn
Íslandsbanka hf.
(Jón G. Briem hrl.)

Nauðungarsala. Vanefndauppboð. Frestir. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 6. apríl 1993. Hann krefst sýknu af öllum kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Eins og lýst er í héraðsdómi, bauð áfrýjandi 47.000.000 króna og varð hæstbjóðandi í fasteignina Fitjar á Kjalarnesi á nauðungaruppboði 15. apríl 1991, og tók uppboðshaldari sér allt að 10 vikna frest til að athuga fram komin boð. Áfrýjandi heldur því fram, að samþykki uppboðshaldara hafi ekki borist fyrr en að útrunnum fresti, en uppboðshaldari sendi áfrýjanda samþykki sitt í símskeyti á síðasta degi frestsins, 24. júní. Fallist er á það með héraðsdómara, að uppboðshaldari hafi mátt líta svo á, að samþykkið hefði borist í tæka tíð, svo og, að honum hafi verið rétt að senda lögmanni áfrýjanda samþykkið, og eru mótmæli áfrýjanda of seint fram komin.

II.

Á uppboðsdegi 15. apríl 1991 námu veðkröfur stefnda í framangreinda fasteign samtals 24.146.447,40 krónum. Vanefndauppboð á eigninni fór fram 9. október 1991. Ekki var það sótt af hálfu áfrýjanda. Stefndi varð hæstbjóðandi og var slegin eignin á 19.500.000

krónur, en á uppboðinu 15. apríl hafði hann boðið 40.000.000 krónur í hana. Í máli þessu krefur stefndi áfrýjanda um þá fjárhæð, sem hann telur, að hann hefði fengið greidda, ef áfrýjandi hefði staðið við boð sitt, 23.690.393,00 krónur.

Í málinu liggur frammi ýtarleg umsögn um líklegt markaðsverð fasteignarinnar Fitja frá því í september 1989. Er verðmæti hennar þar áætlað 37.200.000 krónur. Í umsögninni kemur fram, að talsverð óvissa sé í matsreikningi, en miðað við almennt fasteignaverð í september 1989 megi ætla, að söluverð verði ekki lægra en 31.600.000 krónur og ekki hærra en 42.800.000 krónur. Ekkert frekara liggur fyrir um verðmæti eignarinnar. Í ágúst 1992 seldi stefndi fasteignina fyrir 23.000.000 króna. Var eignin seld, án þess að áfrýjanda væri gert viðvart og gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna. Mátti stefnda þó vera ljóst, að það verð væri langt undir markaðsverði eignarinnar samkvæmt framangreindri umsögn. Þegar þetta er virt ásamt boði stefnda sjálfs á fyrra uppboðinu, verður ekki talið, að hann hafi sýnt fram á tjón, sem áfrýjanda beri að bæta honum. Samkvæmt því verður áfrýjandi sýknaður af kröfum stefnda.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Gleipnir hf., skal vera sýkn af öllum kröfum stefnda, Íslandsbanka hf.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 5. apríl 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum flutningi 16. mars sl., er höfðað með stefnu, sem gefin er út 25. júní sl. og þingfest á aukadómþingi Kjósarsýslu 30. s. m. Hún er árituð um viðtöku, en áritunin er ekki dagsett.

Stefnandi er Íslandsbanki hf., kt. 421289-1669, Laugavegi 31, Reykjavík.

Stefndi er Gleipnir hf., kt. 490288-2019, Tjaldanesi 17, Garðabæ.

Stefnandi krefst þess, að stefndi greiði sér 23.690.393 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 29. júní 1991 til greiðsludags að frádregnum 244.489 kr. Til vara er krafist annarrar lægri fjárhæðar og dráttarvaxta frá annarri dagsetningu að mati dómsins. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt reikningi.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar samkvæmt reikningi.

Málavextir.

Mánudaginn 15. apríl 1991 var uppboðsréttur Kjósarsýslu settur að Fitjum á Kjalarnesi. Fyrir var tekið að halda þriðja og síðasta nauðungaruppboð á fasteigninni, þ. e. húseigninni auk hesthúss, er standi á eignarlóð, sem er um tveir hektarar að stærð. Í uppboðsbókina er bókað, að Magnús Guðlaugsson hdl. sæki uppboðið f. h. stefnda, Gleipnis hf., vegna fjögurra veðbréfa og auk þess stjórnarformaður stefnda, Ólafur Torfason. Uppboðshaldari kynnti veðbókarvottorð og gerði einnig grein fyrir því, að úr eigninni hefði verið skipt 300 fermetra lóð með leigusamningi til Meðferðar hf. Þá kynnti uppboðshaldari uppboðsskilmála, en að því loknu hófust sölutilraunir. Engar athugasemdir eru bókaðar, hvorki um eignina sjálfa né skilmálana. Hæstbjóðandi varð Magnús Guðlaugsson hdl. f. h. stefnda, og bauð hann 47.000.000 kr. og krafðist útlagningar, ef skilyrði væru til. Uppboðshaldari tók sér allt að 10 vikna frest með samþykki viðstaddra til að athuga boðin. Þá er bókað, að uppboðsskilmálar haldist að öðru leyti óbreyttir og að þeir, sem buðu í eignina, séu bundnir við boð sín út samþykkisfrestinn og að uppboðsverð beri vexti frá 15. degi frá uppboðsdegi.

Hinn 24. júní, sem var mánudagur, sendi uppboðshaldari Magnúsi Guðlaugssyni hdl. símskeyti og samþykkir þar boð stefnda í eignina og leggur fyrir hann að greiða nú þegar fjórðung kaupverðs auk vaxta og kostnaðar. Tekið er við skeytinu hjá Pósti og síma í Hafnarfirði kl. 12,30 þennan dag, og kl. 15,19 s. d. er það skrifað út hjá ritsímanum í Reykjavík.

Hinn 5. júlí s. á. ritar Magnús Guðlaugsson hdl. uppboðshaldara bréf. Þar segir, að með framangreindu símskeyti hafi uppboðshaldari samþykkt boð stefnanda og óskað eftir greiðslu. Síðan segir orðrétt: „Fitjar á Kjalarnesi er landspilda með aðalhúsi, öðru minna og nokkrum smærri húsum. Eftir að uppboðið var haldið og áður en þér samþykktuð boð umbj. míns, hefur komið í ljós, að vafi virðist leika á um það, hvort upp hafi verið boðin öll fasteignin Fitjar á Kjalarnesi, en í uppboðsrétti Kjósarsýslu er í gangi uppboð á „lóð úr landi Fitja“, sem talin er eign Meðferðar hf. Á þessari lóð mun standa annað aðalhús fasteignarinnar Fitja hf. Svo virðist því sem á uppboðinu 15. apríl 1991 hafi ekki verið seld öll fasteignin Fitjar á Kjalarnesi, eins og þó var skilningur umbj. míns og í samræmi við uppboðsbeiðni mína, dags. 11. apríl 1991.“ Þá segir enn fremur í bréfi lögmannsins, að umbjóðandi hans telji sig óbundinn af hæsta boði sínu, þar eð Meðferð hf. hafi boðið í eignina með leyfi uppboðshaldara, þrátt fyrir það að félagið hafi lagt inn beiðni um greiðslustöðvun 12. apríl s. á. Meðferð hf., sem hafi byrjað að bjóða í eignina 42.000.000 kr., hafi ekki átt rétt á að bjóða. Hæsta boð umbjóðanda lögmannsins, þ. e. stefnda í máli þessu, hafi því verið 41.000.000 kr.

Uppboðshaldari svaraði bréfi lögmannsins 8. ágúst s. á., og segir þar m. a. orðrétt: „Rétturinn telur Gleipni hf. bundinn við boð sitt. Boðið var samþykkt innan samþykkisfrests. Með samþykki myndaðist bindandi samningur milli Gleipnis hf. og uppboðsréttar Kjósarsýslu þess efnis að Gleipnir hf. skyldi greiða umsamda fjárhæð auk kostnaðar á tilteknum stað og tíma gegn útgáfu uppboðsafsals fyrir fasteigninni. Allar þær ástæður, sem þér tilgreinið, lágu ljósar fyrir á uppboðsþinginu áður en þér buðuð kr. 47.000.000 í eignina. Andmælin eru því allt of seint fram komin.“ Þá skorar uppboðshaldari á lögmanninn að gera nú þegar full skil á greiðslu uppboðsverðsins, þar eð ella þurfi að kalla saman fund og taka afstöðu til vanefndaúrræða.

Með bréfi, dagsettu 19. ágúst s. á. tjáir lögmaðurinn uppboðshaldara, að hann minnist þess ekki, að þau atriði, er hann tilgreini í bréfi sínu frá 5. júlí þ. á., hafi legið fyrir við uppboðssöluna.

Hinn 19. september 1991 var framangreint uppboðsmál tekið fyrir að nýju í uppboðsrétti Kjósarsýslu. Þar var staddur Magnús Guðlaugsson hdl. f. h. stefnda. Bókað var, að stefndi hefði ekki staðið skil á uppboðsverðinu. Fram kom krafa um, að vanefndauppboð færi fram. Uppboðshaldari lýsti yfir, að uppboðskaupum stefnda á Fitjum væri rift. Þessi ákvörðun sætti ekki andmælum, hvorki af hálfu lögmanns stefnda né annarra. Lögmenn eigenda skuldabréfa, er tryggð voru með 1. veðrétti, og stefnanda í máli þessu, áskildu sér allan rétt til skaðabóta sökum vanefnda hæstbjóðanda. Í lok þinghaldsins var ákveðið nýtt uppboð 9. október 1991.

Á uppboðinu 9. október var stefnandi hæstbjóðandi, og var honum slegin eignin á 19.500.000 kr. Með kaupsamningi, dagsettum 28. ágúst 1992, seldi stefnandi Frymi hf. eignina fyrir 23.000.000 kr.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi krefst þess, að stefndi greiði sér það, sem honum hafi borið, af uppboðsandvirði eignarinnar 15. apríl 1991. Kröfur hans vegna 2. og 3. veðréttar hafi numið samtals 24.146.447,40 kr. á uppboðsdegi. Hefði stefndi staðið við boð sitt, hefðu 22.767.954 kr. gengið til greiðslu krafna á 1. veðrétti, lögveðskröfur voru að fjárhæð 541.662 kr., og hefðu þá 23.690.393 kr. komið í hlut stefnanda.

Máli sínu til stuðnings vísar stefnandi til 35. gr. laga um nauðungaruppboð nr. 57/1949, er þá giltu, sbr. nú lög nr. 90/1991.

Stefndi reisir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því, að uppboðshaldari hafi aldrei samþykkt boð hans. Framangreint símskeyti hafi verið sent lögmanni stefnda, sem hafi sótt uppboðið með stjórnarformanni hans, en það hafi þó ekki veitt uppboðshaldara rétt til að líta svo á, að lögmaðurinn hafi haft umboð frá stefnda til að taka við samþykki hans á boði stefnda. Í öðru lagi heldur stefndi því fram, að samþykkið hafi komið fram of seint. Frestur

uppboðshaldara til að samþykkja boð hans hafi runnið út kl. 24,00 23. júní 1991, en símskeyti með samþykkinu hafi að öllum líkindum ekki borist lögmanni stefnda fyrr en að morgni 25. júní s. á. Í þriðja lagi er á því byggt, að uppboðið 9. október 1991 hafi ekki verið löglegt vanefndauppboð. Annars vegar hafi ekki verið um vanefndir að ræða, sbr. framanritað, og hins vegar hafi sama eignin ekki verið seld á síðara uppboðinu. Á fyrra uppboði hafi öll eignin Fitjar á Kjalarnesi verið seld, en á hinu síðara hafi uppboðshaldari lýst yfir því, að uppboðskaupandi sæti skerðingu á eignarréttindum sínum og öðlist réttindi leigusala í samræmi við þinglýstan lóðarleigusamning til Meðferðar hf. Vegna þessarar skerðingar hafi verið eðlilegt, að lægra verð fengist fyrir eignina á síðara uppboðinu. Í fjórða lagi er sýknukrafa stefnda á því reist, að samkvæmt grunnreglum skaðabótaréttar hafi stefnanda borið að takmarka tjón sitt. Það hefði hann getað gert með því að standa við boð sitt frá 15. apríl 1991, að fjárhæð 40.000.000 kr., eftir að ljóst hafi orðið, að stefndi hafi verið óbundinn af boði sínu. Þetta hafi hann getað gert allt til 19. september 1991, og með því hefðu kröfur hans að öllum líkindum greiðst að fullu. Í fimmta lagi heldur stefndi því fram, að stefnandi hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni. Hann hafi keypt eignina á uppboði 9. október 1991 á 19.500.000 kr. Í september 1989 hafi hún verið metin á 42.800.000 kr. Framreiknað til núvirðis sé verðmæti hennar 53.580.000 kr. Ljóst sé því, að stefnandi hafi hagnast á kaupunum, en engu tapað. Í sjötta lagi er á það bent, að ósannað sé, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni, og einnig sé ósannað, að hann eigi veðbréfin, er hann reisi kröfur sínar á. Þá séu útreikningar stefnanda rangir, og hann hafi engin gögn lagt fram til stuðnings kröfum sínum.

Máli sínu til stuðnings vísar stefndi til 4. gr. laga um málflytjendur nr. 61/1942 og til laga nr. 57/1949, sbr. nú lög nr. 90/1991, einnig til grunnreglna skaðabótaréttar.

Niðurstaða.

Á nauðungaruppboðinu 15. apríl 1991 á fasteigninni Fitjum á Kjalarnesi var Magnús Guðlaugsson hdl. hæstbjóðandi fyrir hönd stefnda, eins og rakið var. Uppboðshaldara var því rétt að senda honum samþykki sitt, enda sætti það fyrst andmælum í greinargerð stefnda, er lögð var fram í héraðsdómi 13. október 1992. Á uppboðinu tók uppboðshaldari sér allt að 10 vikna frest til að athuga fram komin boð. Á síðasta degi frestsins, þ. e. 24. júní, sendi hann lögmanninum samþykki sitt. Það er fyrst í greinargerð sinni, sem stefndi heldur því fram, að samþykkið hafi borist of seint. Hvorki í bréfum sínum til uppboðshaldara né í uppboðsrétti 19. september 1991, þar sem uppboðskaupum stefnda er rift og vanefndauppboð ákveðið,

minnist lögmaður stefnda á, að samþykkið hafi borist of seint. Dómurinn lítur því svo á, að á þessum tíma hafi það verið skoðun stefnda, að samþykkið væri komið fram innan frestsins. Mótmæli stefnda í greinargerð hans eru því of seint fram komin. Stefndi sótti ekki uppboðsþing 9. október 1991, er eignin var seld á vanefndauppboði, en héraðsdómur getur ekki fjallað um gildi þess. Á þessu uppboði var stefnandi hæstbjóðandi, bauð 19.500.000 kr. Hinn 3. janúar 1992 var gefið út uppboðsafsal til hans, enda hafði hann þá staðið skil á uppboðsandvirðinu auk kostnaðar, sem ómótmælt er, að hafi numið 245.339 kr. Með kaupsamningi, dagsettum 28. ágúst 1992, seldi stefnandi Frymi hf. eignina fyrir 23.000.000 kr. Stefndi hefur hvorki sýnt fram á, að tjón stefnanda hefði orðið minna, ef hann hefði staðið við boð sitt, að fjárhæð 40.000.000 kr., er hann gerði á uppboðinu 15. apríl 1991, né að stefnandi hafi selt eignina undir markaðsverði. Í matsgerð frá því í september 1989 er beinlínis tekið fram, að litlar líkur séu á, að eignin verði seld á frjálsum markaði. Verðmæti hennar er þó áætlað miðað við almennt fasteignaverð 37.200.000 kr. Stefnandi hefur lagt fram frumrit þeirra veðbréfa, er hann reisti kröfur sínar á fyrir uppboðsréttinum. Um er að ræða tvö skuldabréf, hvort að fjárhæð 2.250.000 kr., tryggð með 2. veðrétti í eigninni, og tryggingarbréf, að fjárhæð 7.000.000 kr., tryggt með 3. veðrétti. Tryggingarbréfið var til tryggingar greiðslu á víxilskuldum svo og til tryggingar öllum öðrum skuldum og skuldbindingum Íslensku meðferðarstöðvarinnar og Fitja hf. við Alþýðubankann hf. auk dráttarvaxta og kostnaðar. Krafa stefnanda samkvæmt tryggingarbréfinu er reist á skuldabréfi, upphaflega að fjárhæð DEM 400.000, en að fjárhæð DEM 364.444, er það var gjaldfellt vegna vanskila. Bréfin voru grundvöllur uppboðskröfu stefnanda og voru lögð fram í uppboðsréttinum. Gögn málsins bera ekki með sér, að athugasemdir hafi verið gerðar við þau fyrir uppboðsrétti, sbr. 26. gr. laga nr. 57/1949. Þeirri málsástæðu stefnda, að stefnandi eigi ekki bréfin, er því hafnað. Þá hefur stefnandi lagt fram útreikning vegna sölu Fitja. Þar kemur fram, að 1. september 1992 hafi söluverðmæti eignarinnar að frádregnum sölukostnaði verið 22.096.643 kr. Útlagður kostnaður stefnanda vegna uppboðskaupanna hafi verið 21.852.154 kr. Mismunur er 244.489 kr., er stefnandi krefst, að komi stefnukröfunum til frádráttar.

Samkvæmt framansögðu lítur dómurinn svo á, að stefndi hafi verið bundinn við boð sitt, að fjárhæð 47.000.000 kr., á uppboðinu 15. apríl 1991. Eftir að uppboðshaldari hafi samþykkt það, var kominn á samningur, sem stefndi stóð ekki við. Samkvæmt 35. gr. laga nr. 57/1949 ber stefnda að greiða stefnanda það, sem hann hefði fengið greitt af uppboðsandvirðinu, ef stefndi hefði staðið við boð sitt. Stefnandi hefur haldið því fram og er því

ómótmælt, að lögveðskröfur hafi numið samtals 541.662 kr. og að til greiðslu krafna á 1. veðrétti hafi runnið 22.767.945 kr., samtals 23.309.607 kr. Heildarkröfur stefnanda miðað við uppboðsdag námu alls 24.146.447,40 kr. samkvæmt kröfulýsingum hans í uppboðsandvirðið, en 25.076.724,60 kr. miðað við 24. júní 1991. Telur stefnandi því, að í sinn hlut hafi átt að koma 23.690.393 kr., sem eru stefnukrafa málsins. Gjaldfelldur höfuðstóll framangreindra veðbréfa nemur samtals 12.140.384,40 kr., og dráttarvextir, reiknaðir til 24. júní 1991, nema samtals 11.824.594,60 kr., alls 23.964.979 kr. Þar eð þetta er hærri fjárhæð en stefnufjárhæðin, kemur kröfugerð stefnanda í kröfulýsingunum að öðru leyti ekki til umfjöllunar. Samkvæmt framanrituðu verður stefndi því dæmdur til að greiða stefnanda 23.690.393 kr. með dráttarvöxtum, eins og krafist er og nánar greinir í dómsorði, allt að frádregnum 244.489 kr.

Þá verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 600.000 kr. í málskostnað.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Gleipnir hf., greiði stefnanda, Íslandsbanka hf., 23.690.393 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 29. júní 1991 til greiðsludags, allt að frádregnum 244.489 kr., og 600.000 kr. í málskostnað.