

Mánudaginn 24. janúar 1994.

Nr. 20/1994.

Sparisjóður vélstjóra

(Helgi V. Jónsson hrl.)

gegn

Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis

(Baldur Guðlaugsson hrl.) **og**

Jakobi A. Traustasyni

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Úthlutun uppboðsandvirðis. Vextir. Málsástæður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kærú 28. desember 1993, sem barst Hæstarétti ásamt kærumálgögnum 13. janúar sl. Krefst hann þess, að felld verði úr gildi sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 5. október 1993 að verða ekki við kröfu hans um breytingar á frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar nr. 86 við Kleppsveg í Reykjavík og úthlutað verði til hans 9.671.455 krónum af söluverðinu. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Eins og fram kemur í hinum kærða úrskurði, var ekki mætt af hálfu sóknaraðila hjá sýslumanni við fyrirtöku uppboðs á fasteigninni Kleppsvegi 86 hinn 28. desember 1992. Sóknaraðili sendi nýja beiðni um uppboð á eigninni til sýslumanns 9. febrúar 1993. Í kærú sinni til Hæstaréttar vísar sóknaraðili, auk þess sem hann ítrekar málsástæður í héraði, til 2. mgr. 12. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Af hálfu beggja varnaraðila er því mótmælt, að málsástæður byggðar á þessari lagagrein fái að komast að fyrir Hæstarétti, þar sem þeim hafi ekki verið hreyft í héraði. Varnaraðilinn Jakob Traustason mótmælir því og, að 2. mgr. 12. gr. laga nr. 90/1991 eigi hér við, og geti hún einungis náð til tilvika þar sem gerðarbeiðanda verði ekki kennt um, að beiðni falli niður. Ella hafi ákvæði laga nr. 23/1901, sem héraðsdómari byggir á, ekkert gildi lengur.

Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. laga nr. 90/1991 missir veðhafi ekki forgangsrétt fyrir vöxtum, þótt uppboðsbeiðni falli niður, ef ný beiðni kemur fram innan sex mánaða, frá því að það gerðist. Sónnaraðili vísaði ekki í héraði til þessarar lagagreinar til stuðnings kröfum sínum. Verður ekki talið, eins og hér stendur á, að skírskotun til hennar í kærinni sé of seint fram komin, enda byggði sónnaraðili málflutning sinn í héraði á því, að hann hefði ekki fyrirgert rétti sínum til vaxta þrátt fyrir útivist við fyrirtöku uppboðsmálsins 28. desember 1992.

Eins og áður getur, sendi sónnaraðili nýja uppboðsbeiðni til sýslumanns hinn 9. febrúar 1993. Samkvæmt fyrrnefndri 2. mgr. 12. gr. laga nr. 90/1991 hafði hann þá ekki fyrirgert forgangsrétti sínum fyrir vöxtum, eins og úthlutun sýslumanns á söluverði ofangreindrar eignar byggði á. Ber því að taka kröfu sónnaraðila til greina, en hún hefur ekki verið vefengd tölulega.

Rétt þykir, að hvor varnaraðila um sig greiði sónnaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Tekin skal til greina krafa sónnaraðila, Sparisjóðs vélstjóra, að honum verði úthlutað 9.671.455 krónum af söluverði fasteignarinnar nr. 86 við Kleppsveg, sem seld var á nauðungaruppboði 8. júlí 1993.

Varnaraðilar, Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis og Jakob A. Traustason, greiði sónnaraðila hvor um sig 100.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 21. desember 1993.

I.

Mál þetta var þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur miðvikudaginn 27. október 1993 og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi mánudaginn 29. nóvember sl.

Sónnaraðili er Sparisjóður vélstjóra, kt. 610269–2229, Borgartúni 18, Reykjavík.

Varnaraðilar eru Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis, kt. 610269–5089, Skólavörðustíg 11, Reykjavík, og Jakob Adolf Traustason, kt. 180846–2049, Barónsstíg 3, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að ómerkt verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 5. október 1993 að verða ekki við kröfu sóknaraðila um breytingar á frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar nr. 86 við Kleppsveg í Reykjavík og úthlutað verði til sóknaraðila kr. 9.671.455,00 af söluverðinu.

Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila in solidum auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun. Sóknaraðili kveðst ekki vera virðisaukaskattsskyldur.

Dómkröfur varnaraðila eru þær, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 5. október 1993 að taka ekki til greina mótmæli sóknaraðila gegn frumvarpi til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar nr. 86 við Kleppsveg í Reykjavík.

Þá krefjast varnaraðilar málskostnaðar að mati réttarins úr hendi sóknaraðila auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun. Varnaraðilar kveðast hvorugir vera virðisaukaskattsskyldir.

II.

Málavextir eru þeir, að hinn 5. september 1990 krafðist sóknaraðili þess, að fram færi uppboð á fasteigninni að Kleppsvegi 86 í Reykjavík. Af hálfu uppboðspola, Jörundar Pálssonar, var öðru og síðara nauðungaruppboði á fasteigninni mótmælt í uppboðsrétti 8. október 1991 og var rekið sérstakt uppboðsréttarmál um ágreininginn: Jörundur Pálsson gegn Jakobi A. Traustasyni. Kveðinn var upp úrskurður í málinu 14. janúar 1992 og var málinu áfrýjað til Hæstaréttar samkvæmt þágildandi lögum um nauðungaruppboð, en málið skyldi hljóta kærumsálsmeðferð eftir 1. júlí 1992. Kærumál þetta virðist hafa verið fellt niður í Hæstarétti eftir gildistöku hinna nýju nauðungarsölulaga nr. 90/1991. Í framhaldi af því ákvað sýslumaðurinn í Reykjavík í samræmi við 2. mgr. 96. gr. 1. nr. 90/1991 að byrja uppboð á fyrrgreindri fasteign föstudaginn 4. desember 1992, sbr. tilkynningu þar um, dags. 10. nóvember sama ár. Við fyrirtöku málsins þann dag var mætt af hálfu sóknaraðila og fleiri gerðarbeiðenda svo og gerðarþola. Ákveðið var að fresta byrjun uppboðs til 28. desember það ár á skrifstofu sýslumanns. Er málið var tekið fyrir þann dag var aðeins mætt af hálfu gerðarbeiðandans, Lífeyrissjóðs lækna, og gerðarþola. Ekki var mætt af hálfu sóknaraðila máls þessa. Ákveðið var að uppboðinu yrði fram haldið á eigninni sjálfri föstudaginn 22. janúar 1993, en uppboðsbeiðnin mun hafa verið afturkölluð skömmu áður en framhaldssalan skyldi fara fram.

Með nýrri beiðni, dags. 9. febrúar 1993, krafðist sóknaraðili þess, að fasteignin nr. 86 við Kleppsveg í Reykjavík yrði seld til lúkningar kröfu hans. Nauðungarsala fór fram á eigninni 8. júlí 1993 og var söluverð hennar kr.

10.600.000,00. Krafa sóknaraðila var að fjárhæð kr. 10.652.701,00. Frumvarp til úthlutunar söluverðs eignarinnar er dags. 28. júlí 1993 og er þar sóknaraðila sem veðhafa á 8. veðrétti úthlutað kr. 7.950.540,00. Mun sú fjárhæð miðuð við, að sóknaraðili hafi veitt gjaldfrest á skuldinni með því að fyrri uppboðsbeiðni hans hafi fallið niður hinn 28. desember 1992 þegar ekki var mætt af hans hálfu við byrjun hins fyrra uppboðsmáls þann dag. Hafi því fallið niður forgangsréttur hans sem veðhafa fyrir vöxtum og dráttarvöxtum eldri en eins árs miðað við dagsetningu seinni nauðungarsölubeiðinnar. Þessu vildi sóknaraðili ekki una og mótmælti hann frumvarpinu með bréfi, dags. 13. ágúst 1993. Sýslumaðurinn boðaði þá, sem mótmælin vörðuðu, á sinn fund 5. október sl., sbr. 1. mgr. 52. gr. I. nr. 90/1991, þar sem hlutaðeigendum var gefinn kostur á að tjá sig um mótmælin. Ákvað sýslumaður að taka ekki til greina mótmæli sóknaraðila gegn frumvarpinu og að fyrrgreint frumvarp til úthlutunar á söluverði umræddrar fasteignar, dags. 28. júlí 1993, skyldi standa óbreytt. Lögmaður sóknaraðila lýsti því yfir á fundinum, að hann hygðist leita úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun sýslumanns. Beiðni sóknaraðila um úrlausn dómsins er dagsett 12. október 1993 og barst hún Héraðsdómi Reykjavíkur 13. október sama ár.

III.

Sóknaraðili kveður þau mistök hafa orðið við fyrirtöku hins fyrra uppboðsmáls 28. desember 1992, að lögmaður sá, sem skyldi mæta fyrir hönd sóknaraðila, hafi gleymt fyrirtöku málsins. Þrátt fyrir það að starfsmönnum sýslumannsembættisins hafi verið fullljóst, að um mistök væri að ræða, sóknaraðili hefði ekki afturkallað uppboðsbeiðni sína og hægðarleikur hefði verið að hringja í skrifstofu lögmanns sóknaraðila eða fá annan lögmann, sem verið hafi á staðnum, til að mæta fyrir sóknaraðila, hafi uppboðsbeiðni sóknaraðila verið felld niður. Lögmanni sóknaraðila hafi fyrst verið kunnugt um framangreind mistök þegar tilkynning hafi borist um framhaldssölu á eigninni 22. janúar 1993. Kveðst sóknaraðili þá strax hafa sett málið af stað að nýju.

Sóknaraðili kveður, að á undan kröfu sinni hafi hvílt á umræddri fasteign kr. 928.545,00, og hefðu sóknaraðila því borið eftirstöðvar söluverðsins, kr. 9.671.455,00. Af hálfu sóknaraðila er því mótmælt, að hann hafi veitt gjaldfrest á kröfu sinni og geti þau mistök hans að mæta ekki við fyrirtöku fyrra uppboðsmálsins hinn 28. desember 1992 ekki jafngilt afturköllun uppboðsbeiðni hans. Lög nr. 23/1901 um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum eigi ekki við hér og beri að úthluta sóknaraðila kr. 9.671.455,00 af söluverði eignarinnar. Tilflutningur fjármagns frá betri rétthafa til lakari, sem byggður sé á mistökum, fái ekki staðist.

Í öðru lagi er það málsástæða sóknaraðila, að þar sem hann hafi í raun ekki haft forræði málsins fyrir en 4. desember 1993, er málið hafið verið tekið fyrir á ný hjá sýslumanni, sé óeðlilegt og ósanngjarnt, að hann glati rétti til vaxta og skaðist vegna seinagangs í „kerfinu“ (sic).

Sóknaraðili kveðst styðja kröfu sína við l. nr. 90/1991 um nauðungarsölu og l. nr. 23/1901 um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum.

Af hálfu varnaraðila er á því byggt, að samkvæmt l. tl. 2. mgr. 15. gr. l. nr. 90/1991 um nauðungarsölu teljist beiðni um nauðungarsölu fallin niður, ef ekki er mætt af hálfu gerðarbeiðanda þegar sýslumaður tekur málefnið fyrir, enda hafi gerðarbeiðandi ekki tilkynnt sýslumanni um lögmæt forföll, sem hamli að mætt sé. Ágreiningslaust sé, að lögmæt forföll hafi ekki hamlað því, að sóknaraðili mætti við fyrirtöku hins fyrra uppboðsmáls 28. desember 1992. Verði því að telja, að forföllin hafi stafað af því, að sóknaraðili hafi veitt uppboðspola gjaldfrest á hinni verðtrygðu skuld. Af hálfu varnaraðila sé því litið svo á, að fyrri uppboðsbeiðni sóknaraðila vegna umræddrar fasteignar hafi fallið niður vegna útivistar sóknaraðila sem gerðarbeiðanda umræddan dag með þeim réttaráhrifum, sem greini í 15. gr. l. nr. 90/1991 um nauðungarsölu og l. nr. 23/1901 um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum. Af þessum ástæðum teljist nýtt uppboðsmál hafa byrjað með nýrri greiðsluáskorun og uppboðsbeiðni sóknaraðila. Verði réttaráhrif nauðungarsölubeiðninnar að miðast við rekstur þess máls, sem að lokum hafi leitt til nauðungarsölu á fyrrgreindri fasteign. Sóknaraðili verði að sæta skerðingu samnings- og dráttarvaxta af veðkröfum sínum í samræmi við meðferð hans á málinu.

Af hálfu varnaraðila er því mótmælt, að afsökunarástæður sóknaraðila, eins og þær séu fram settar í greinargerð hans á dskj. nr. 11, eigi við nokkur lagarök að styðjast. Hafi mæting fallið niður fyrir sinnuleysi sóknaraðila, svo sem látið sé að liggja í greinargerð hans, hafi slíkt sama gildi og beinar yfirlýsingar sóknaraðila um gjaldfrest til skuldara, sbr. ákvæði 15. gr. l. nr. 90/1991. Í máli þessu verði hvorki leyst úr hugsanlegri bótakröfu sóknaraðila vegna „seinagangs í kerfinu“ né því, hvort niðurfelling á uppboðsbeiðni sóknaraðila hinn 28. desember 1992 hafi verið óréttmæt.

IV.

Í máli þessu er um það deilt, hvort talið verði að sóknaraðili hafi veitt gjaldfrest á vöxtum af kröfu sinni í skilningi laga nr. 23/1901 um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum með því að mæta ekki við byrjun uppboðs á fasteigninni nr. 86 við Kleppsveg í Reykjavík hinn 28. desember 1992 með þeim réttarverkunum að uppboðsbeiðni hans féll niður.

Í greinargerð sóknaraðila kemur fram, að þau mistök hafi átt sér stað, að lögmáður sá, sem skyldi mæta fyrir hönd sóknaraðila við byrjun uppboðs á umræddri fasteign hinn 28. desember 1992, hafi gleymt að mæta. Í l. tl. 2. mgr. 15. gr. 1. nr. 90/1991 segir, að beiðni um nauðungarsölu teljist niður fallin, ef ekki er mætt af hálfu gerðarbeiðanda þegar sýslumaður tekur mál-efnið fyrir, enda hafi gerðarbeiðandi ekki tilkynnt sýslumanni um lögmæt forföll, sem hamli að mætt sé. Samkvæmt löggjöfnun frá 97. gr. 1. nr. 91/1991 um meðferð einkamála telst það ekki til lögmætra forfalla að gleyma að mæta við fyrirtöku máls. Sóknaraðili hafði beiðst framangreindrar nauðungarsölu og fór því með forræði málsins, að því er kröfu hans varðaði, og hafði hann ráðið sér lögmann til að annast málið fyrir sína hönd. Að lögum hvílir ekki sú skylda á sýslumanni eða fulltrúum hans, að minna lögmenn á að mæta við fyrirtökur á málum eða að gera aðrar ráðstafanir til þess, að mætt sé af hálfu málsaðila, enda væri slíkt andstætt meginreglunni um málsforræði aðila í einkamálum. Fulltrúa sýslumanns bar því samkvæmt l. tl. 1. mgr. 15. gr. 1. nr. 90/1991 að fella niður beiðni sóknaraðila um nauðungarsölu á umræddri fasteign þegar útivist varð af hans hálfu við byrjun uppboðs hinn 28. desember 1992.

Lög nr. 23/1901 um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum hljóða svo: „Sé skuldunaut veittur gjaldfrestur á vöxtum af skuld, sem fasteignaveð er fyrir, eftir að þeir eru komnir í gjalddaga, þá helzt eigi forgangsréttur til veðsins fyrir vöxtum þessum gagnvart síðari veðhöfum lengur en eitt ár frá því þeir komu í gjalddaga.“

Tilgangur reglu þessarar er sá að koma í veg fyrir, að veðhafi geti veitt skuldara óhæfilega gjaldfresti á kostnað annarra veðhafa. Þeir vextir, sem umfram eru árið, færast aftar í veðröðinni. Regla laganna auðveldar mönnum að ganga úr skugga um, hverjar skuldbindingar hvíla á tilteknum veðréttum eignar, og hún veitir í raun tryggingu fyrir því, að ekki hvíli á eignum aðrar skuldir en þær, sem hægt er að ganga úr skugga um með nokkurri vissu, hve miklar eru. Túlka verður ákvæðið svo, að það nái bæði til samnings- og dráttarvaxta. Ekki hefur verið talið skipta máli, hvort gjaldfrestur hefur verið veittur berum orðum eða með aðgerðaleyzi. Telja verður að sá gjaldfrestur, sem kann að hafa verið veittur til þess að greiða samnings- og dráttarvexti, rofni við að uppboðsaðgerðir hefjast og hefur í framkvæmd verið miðað við þann dag, er beiðni um nauðungarsölu er móttækin. Síðari veðhavar mega því treysta því, að svo fremi að rétthærri veðhavar krefjast ekki aðgerða framkvæmdavalds eða dómstóla til fullnustu krafna sinna, fái þeir ekki úthlutað af söluverði fasteignarinnar meira en nemur höfuðstól kröfunnar með samnings- og dráttarvöxtum, sem fallið hafa í gjalddaga á

næstliðnu ári, frá því að fullnustuaðgerðir hófust, að viðbættum innheimtu-kostnaði.

Með hliðsjón af framangreindu verður að líta svo á, að með því að sóknaraðili mætti ekki við byrjun uppboðs á umræddri fasteign hinn 28. desember 1992 með þeim réttarverkunum, sem greinir í l. tl. 1. mgr. 15. gr. l. nr. 90/1991, hafi sóknaraðili með aðgerðaleysi sínu veitt skuldara gjaldfrest á vöxtum af kröfu hans í skilningi l. nr. 23/1901. Féll þá niður forgangsréttur hans sem veðhafa fyrir samnings- og dráttarvöxtum eldri en eins árs miðað við dagsetningu seinni nauðungarsölubeiðni hans. Þykir því bera að staðfesta þá ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 5. október 1993 að verða ekki við kröfu sóknaraðila um breytingu á frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar nr. 86 við Kleppsveg í Reykjavík, sem tekur mið af framangreindu.

Sóknaraðili greiði varnaraðilanum Sparisjóði Reykjavíkur og nágreennis kr. 40.000,00 í málskostnað, þ.m.t. virðisaukaskatt. Sömuleiðis greiði sóknaraðili varnaraðilanum Jakobi A. Traustasyni kr. 40.000,00 í málskostnað, þ.m.t. virðisaukaskatt.

Úrskurðinn kvað upp Ragnheiður Bragadóttir, fulltrúi dómstjóra.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Staðfest er sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 5. október 1993 að verða ekki við kröfu sóknaraðila um breytingu á frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar nr. 86 við Kleppsveg í Reykjavík.

Sóknaraðili, Sparisjóður vélstjóra, greiði varnaraðila Sparisjóði Reykjavíkur og nágreennis kr. 40.000,00 í málskostnað, þ.m.t. virðisaukaskatt, og varnaraðilanum Jakobi A. Traustasyni kr. 40.000,00 í málskostnað, þ.m.t. virðisaukaskatt.