Mánudaginn 29. mars 1993.

Nr. 107/1993. **Hafsteinn Sigurjónsson**

gegn

skilanefnd Verðbréfasjóðs Ávöxtunar hf.

Kærumál. Nauðungarsala. Verðtrygging.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir og Hjörtur Torfason.

Sóknaraðili hefur samkvæmt heimild í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 26. febrúar 1993, er barst réttinum 8. mars 1993. Krefst sóknaraðili þess, að hinum kærða úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 15. febrúar 1993 verði hrundið og synjað verði beiðni varnaraðila um nauðungarsölu íbúðar á 4. hæð í fasteigninni nr. 114 við Hverfisgötu í Reykjavík. Hann krefst og málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar á hinum kærða úrskurði og kærumálskostnaðar.

Með veðskuldabréfi því, sem um er deilt í máli þessu, viðurkenndi útgefandi, Ból hf., að skulda Verðbréfasjóði Ávöxtunar hf. 1.200.000 krónur, sem hann lofaði að endurgreiða með 60 jöfnum mánaðarlegum greiðslum afborgana og vaxta, hverri að fjárhæð 25.202 krónur miðað við lánskjaravísitöluna 2154. Í bréfinu var þess ekki getið, frá hvaða tíma sú vísitala væri eða hvers vegna hún væri tilgreind fremur en önnur. Bréfið var innfært til þinglýsingar 27. október 1989.

Í máli þessu hafa aðilar ekki lagt fram önnur gögn um það en veðskuldabréfið sjálft, hvenær hin viðurkennda skuld varð til, en fram er þó komið, að stofnun hennar hafi verið tengd viðskiptum útgefanda um fasteign þá, sem sett var að veði fyrir skuldinni.

Eins og um er getið í hinum kærða úrskurði, lagði uppboðshaldari til grundvallar við úthlutun uppboðsandvirðis vegna íbúðar á þriðju hæð að Hverfisgötu 114 vísitölu þá, er veðskuldabréfið bar með sér. Frumvarpi hans var ekki mótmælt af uppboðsþolanum, Bóli hf., sem var útgefandi bréfsins, en bréfið virðist samið á vegum félagsins. Ból hf. var eigandi beggja íbúðanna, sem veðsettar voru

með bréfinu, en hafði selt íbúðina á fjórðu hæð til sóknaraðila, án þess að veðskuldinni væri aflétt. Sóknaraðili dregur þannig rétt sinn frá útgefanda bréfsins og verður, eins og mál þetta er vaxið, að vera bundinn við gerðir hans. Hinn kærði úrskurður er þegar af þeim ástæðum staðfestur að niðurstöðu til.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hin kærði úrskurður á að vera óraskaður.

Sóknaraðili, Hafsteinn Sigurjónsson, greiði varnaraðila, skilanefnd Verðbréfasjóðs Ávöxtunar hf., 30.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 15. febrúar 1993.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 28. janúar sl., var þingfest í uppboðsrétti Reykjavíkur 16. júní sl.

Sóknaraðili er Hafsteinn Sigurjónsson, Hafnarbraut 2, 780 Höfn, Hornafirði.

Varnaraðili er skilanefnd Verðbréfasjóðs Ávöxtunar hf., Suðurlandsbraut 32, Reykjavík, kt. 581286-2289.

Krafa sóknaraðila er sú, að synjað verði um nauðungarsölu á fasteigninni Hverfisgötu 114, Reykjavík, íbúð á 4. hæð, merktri 0401. Þá er krafist málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

Af hálfu varnaraðila er þess krafist, að umbeðin nauðungarsala nái fram að ganga. Þá er gerð krafa um, að sóknaraðili greiði varnaraðila málskostnað skv. gjaldskrá LMFÍ. Jafnframt er þess krafist, að áfallnir dráttarvextir leggist við höfuðstól málskostnaðar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir upphafsdag vaxta.

II.

Með uppboðsbeini, dagsettri 19. mars 1992, krafðist varnaraðili uppboðs á fasteigninni Hverfisgötu 114, Reykjavík, íbúð á 4. hæð, merktri 0401, nú þinglýstri eign sóknaraðila, Hafsteins Sigurjónssonar. Uppboðsheimildin var veðskuldabréf, út gefið af Bóli hf. 6. september 1989, til Verðbréfasjóðs Ávöxtunar hf., þar sem fasteignirnar Hverfisgata 114, þriggja herbergja íbúð á 3. hæð, og Hverfisgata 114, tveggja herbergja íbúð á 4. hæð, í Reykjavík voru veðsettar til tryggingar skuld við sjóðinn.

Fjárhæð skuldabréfsins var 1.200.000 kr., sem endurgreiða skyldi með 60 jöfnum mánaðarlegum afborgunum, og var fjárhæðin tryggð með lánskjaravísitölu, er miðaðist við 2154 stig. Ekkert var greitt af bréfinu, og var því skuldin gjaldfelld samkvæmt heimild í bréfinu.

Vegna gjaldþrots Ávöxtunar sf., sem annaðist rekstur Verðbréfasjóðs Ávöxtunar hf., var stofnuð sérstök skilanefnd, sem annaðist alla umsýslu fyrir hönd verðbréfasjóðsins. Hóf hún innheimtu á ofangreindu skuldabréfi vegna vanskila Bóls hf., og var í því skyni eignin Hverfisgata 114, 0401, Reykjavík, seld á uppboði. Samkvæmt frumvarpi að úthlutunargerð uppboðsandvirðis eignarinnar, dags. 21. febrúar 1992, fékk varnaraðili úthlutað 2.366.419 kr.

Hinn 16. mars 1992 fékk varnaraðili greitt frá uppboðshaldaranum í Reykjavík 2.413.672 kr. af uppboðsandvirði þeirrar eignar. Skýrist mismunur greiðslunnar og þeirrar fjárhæðar, sem úthlutað var skv. frumvarpinu, af vöxtum, sem féllu á þá upphæð til greiðsludags.

Varnaraðili telur, að enn vanti 392.982 kr. til þess, að skuld skv. skuldabréfi þessu sé uppgreidd. Þar sem skuldin hafi ekki fengist greidd að fullu af uppboðsandvirðinu, hafi varnaraðili sent uppboðsbeiðni með kröfum um, að fasteignin Hverfisgata 114, merkt 0401, yrði seld á uppboði til lúkningar kröfum hans.

Með bréfi, dags 15. maí 1992, mótmælti Hafsteinn Sigurjónsson uppboðsbeiðni þessari. Mótmæli þessi voru tekin fyrir í uppboðsrétti Reykjavíkur 16. júní 1992, þar sem ákveðið var að reka um ágreininginn sérstakt uppboðsréttarmál, þar sem Hafsteinn Sigurjónsson væri sóknaraðili, en skilanefnd Verðbréfasjóðs Ávöxtunar hf. varnaraðili.

Mál þetta fluttist til Héraðsdóms Reykjavíkur 1. júlí sl.

Sóknaraðili reisir kröfu sína á því, að krafa varnaraðila sé greidd, þar sem veðskuldabréfið hafi einnig verið veðtryggt í 3. hæð Hverfisgötu 114, og hafi skuldin skv. bréfinu greiðst að fullu, þegar sú hæð var seld á nauðungarsölu. Sóknaraðili telur, að miða verði við verðtryggingarákvæði skuldabréfsins og vaxtaákvæði þess, þegar krafan skv. bréfinu var reiknuð út. Varðandi verðtryggingarákvæðið verði að miða við þá vísitölu, sem í gildi hafi verið, þegar veðskuldabréfið var út gefið. Ef það sé gert, sé skuld samkvæmt veðskuldabréfi þessu að fullu greidd.

Af hálfu varnaraðila er við það miðað, að ótvírætt sé, að varnaraðili hafi ekki fengið skuldina að fullu greidda.

Ágreiningur aðila snúist einvörðungu um það, hvort heimilt hafi verið að setja inn í skuldabréfið lægri vísitölu en gilti, þegar bréfið var gefið út. Vísitala bréfsins, 2154 stig, hafi verið vísitala júlímánaðar 1988, en þegar veðskuldabréfið var gefið út í september 1989, hafi lánskjaravísitala verið 2584 stig.

Í 4. tölulið 1. mgr. 39. gr. laga nr. 19/1979 segi, að grundvöllur verðtrygginga sé, að miða verði við opinbera skráða vísitölu eða vísitölu eins og hún sé reiknuð á hverjum tíma. Í 2. mgr. 39. gr. sömu laga sé kveðið á um það, að Seðlabanki Íslands skuli birta vísitölu, sem heimilt sé að miða verðtryggingu við. Engin ákvæði greinarinnar gera það að gildisskilyrði verðtryggingar, að grunnvísitala skuli vera lánskjaravísitala sú, sem í gildi hafi verið, þegar lán sé veitt. Jafnframt verði að telja mjög vafasamt, að miða eigi við útgáfu skjals um það, hvenær lán hafi verið veitt. Ekki séu bein ákvæði í lögum nr. 13/1979 né öðrum lögum, þar sem gert sé skylt að miða við lánskjaravísitölu þess mánaðar, sem lánið hafi verið veitt. Þar af leiði, að auglýsing Seðlabanka Íslands frá 5. apríl 1982, sbr. breytingu á þeirri auglýsingu, dags. 15. apríl 1983, verði ekki lögð til grundvallar hér, þar sem lagaskilyrði skorti.

Þá hafi sóknaraðila ekki verið gefnar upplýsingar um, hvenær lánið hafi raunverulega verið veitt Bóli hf. Útgáfudagur á veðskuldabréfinu feli ekki í sér sönnun á greiðslu láns til sóknaraðila, og megi því leggja til grundvallar. að lánveitingin hafi í raun farið fram í júlí 1988. Meginregla sé, að menn hafi frelsi til að gera samninga á þann hátt, sem þeir vilja, og jafnframt, að orð skuli standa. Ból hf. og Verðbréfasjóður Ávöxtunar hf. hafi gert samning um ákveðnar greiðslur skv. skuldabréfinu. Ef sóknaraðili telji samninginn ógildan á einhvern hátt, beri honum að sanna þá fullyrðingu, en ella verði að framkvæma hann skv. efni hans.

III.

Niðurstaða.

Sóknaraðili hefur lagt fram í málinu útreikning á kröfu samkvæmt umdeildu veðskuldabréfi ásamt vöxtum og kostnaði miðað við 21. febrúar 1992, er úthlutun uppboðsverðs hl. Hverfisgötu 114, þriðju hæðar, fór fram. Samkvæmt þeim útreikningum nam krafan 2.327.641,85 krónum.

Úthlutun uppboðshaldara til varnaraðila samkvæmt því frumvarpi nam samtals 2.366.419 kr., en uppboðshaldari lagði til grundvallar við úthlutun vísitölu þá, er veðskuldabréfið bar með sér.

Frumvarpi þessu var ekki mótmælt af uppboðsþola, Bóli hf. Ból hf. var einnig eigandi íbúðar þeirrar, sem deilt er um nauðungarsölu á í þessu máli. Félagið hefur hins vegar nú selt hana sóknaraðila. Þykir hann eiga rétt til að fá úr því skorið, hvort krafa samkvæmt uppboðsheimild varnaraðila sé að fullu greidd.

Í máli þessu er óumdeilt, að höfuðstóll skuldar skv. uppboðsheimild varnaraðila er ekki bundinn með grunnvísitölu þess mánaðar, er í gildi var, þegar veðskuldabréfið var gefið út 6. september 1989.

Af hálfu sóknaraðila er þetta talið brot á auglýsingu Seðlabanka Íslands

frá 5. apríl 1982, sbr. breytingu á þeirri auglýsingu, dags. 15. apríl 1983. Í auglýsingu þessari segir m. a. í 2. kafla um útlán, f-lið, að grunnvísitala skuli vera sú lánskjaravísitala, sem í gildi sé, þegar lánið er veitt.

Skv. 36. gr. laga nr. 13/1979 er Seðlabanka Íslands ætlað það hlutverk að hafa umsjón með framkvæmd verðtryggingar skv. VII. kafla laga um verðtryggingu sparifjár og lánsfjár. Í greinargerð fyrir þeim kafla kemur fram, að þau lánskjör, sem þannig yrðu ákveðin fyrir innlánsstofnanir, yrði einnig heimilt að nota í öðrum sambærilegum viðskiptum aðila utan bankakerfisins, enda yrðu þau viðskipti háð þeim reglum, sem Seðlabankinn setti um þau efni.

Í 39. gr. laga nr. 13/1979 er fjallað um skilyrði verðtryggingar skv. lögunum. Þar segir m. a., að við beitingu verðtryggingar skuli miðað við opinbera skráða vísitölu eða vísitölur, eins og þær séu reiknaðar á hverjum tíma.

Í 2. mgr. 39. gr. er kveðið á um, að Seðlabankinn skuli birta vísitölu, sem heimilt sé að miða verðtryggingu við, ásamt vaxtakjörum. Ekki er að finna meðal gildisskilyrða verðtryggingar skv. greininni, að grunnvísitala skuli vera lánskjaravísitala sú, er í gildi sé, þegar lánið er veitt.

Þar sem bein ákvæði er ekki að finna í lögum nr. 13/1979 né öðrum lagaheimildum, verður að telja, að lagaskilyrði skorti til, að áður tilgreind auglýsing Seðlabanka Íslands valdi því, að ógilda skuli að hluta eða öllu viðmiðun verðtryggingar á skuldabréfi varnaraðila.

Að öðru leyti fullnægir umdeilt veðskuldabréf áskilnaði 39. gr. laga nr. 13/1979 um verðtryggingu þess.

Varnaraðili fékk ekki greidda að fullu kröfu sína af uppboðsandvirði fasteignarinnar Hverfisgötu 114, þriðju hæðar. Samkvæmt framansögðu og þar sem að öðru leyti er ekki deilt um fjárhæðir í máli þessu, skal umbeðin nauðungarsala á fasteigninni Hverfisgötu 114, Reykjavík, íbúð á fjórðu hæð, íbúð 0401, fara fram.

Sóknaraðili greiði varnaraðila málskostnað, sem telst hæfilegur 60.000 kr., þ. m. t. virðisaukaskattur.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila, Hafsteins Sigurjónssonar, í máli þessu er hafnað. Umbeðin nauðungarsala á fasteigninni Hverfisgötu 114, Reykjavík, íbúð 0401, skal fara fram.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, skilanefnd Verðbréfasjóðs Ávöxtunar hf., 60.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur.