Föstudaginn 11. september 1992.

Nr. 476/1991. **Sigrún Edda Gunnarsdóttir**
gegn
Ara Ísberg f. h.
Elsu M. Tómasdóttur,
Guðbjargar Tómasdóttur og
Karenar Tómasdóttur.

Kærumál. Nauðungaruppboð. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson og Garðar Gíslason og Guðmundur Skaftason, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut máli þessu upphaflega til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu, út gefinni 26. nóvember 1991. Málið sætir nú kærumeðferð samkvæmt 4. mgr. 97. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, og hafa aðilar skilað í því sókn og vörn.

Sóknaraðili krefst þess, „að synjað verði um hið umbeðna uppboð" og sér verði dæmdur málskostnaður bæði í héraði og fyrir Hæstarétti. Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar ásamt sýknu af öllum kröfum sóknaraðila fyrir Hæstarétti auk kærumálskostnaðar.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar er hann staðfestur.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, 50.000 krónur, og er þá ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

Árétta ber aðfinnslur héraðsdómara í forsendum hins kærða úrskurðar.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Sigrún Edda Gunnarsdóttir, greiði varnaraðila, Ara Ísberg f. h. Elsu M. Tómasdóttur, Guðbjargar Tómasdóttur og Karenar Tómasdóttur, 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður uppboðsréttar Garðabæjar 4. október 1990.

I.

Mál þetta var þingfest 28. september sl. Munnlegur málflutningur fór fram 1. október sl., og að honum loknum var málið tekið til úrskurðar.

Sóknaraðili krefst þess, að fyrirhugað þriðja og síðasta nauðungaruppboð á fasteigninni Blikanesi 13, Garðabæ, nái ekki fram að ganga og sér verði úrskurðaður málskostnaður skv. gjaldskrá LMFÍ.

Varnaraðili krefst þess, að fram komin mótmæli verði ekki tekin til greina og fyrirhugaðri nauðungarsölu á fasteigninni verði fram haldið. Hann krefst einnig málskostnaðar auk lögmælts virðisaukaskatts.

II.

Fimmtudaginn 27. september sl. skyldi fara fram þriðja og síðasta nauðungaruppboð á fasteigninni Blikanesi 13, Garðabæ, þinglýstri eign sóknaraðila. Þar var þá mættur Steingrímur Þormóðsson hdl. f. h. uppboðsþola og lagði fram eftirfarandi skrifleg mótmæli gegn uppboðinu:

„Efni: Mótmæli við uppboði á Blikanesi 13, Garðabæ.

Hér með vil ég fyrir hönd uppboðsþola mótmæla þeirri uppboðsheimild, sem byggist á veðskuldabréfi, út gefnu 28. des. 1984 af Sigrúnu Gunnarsdóttur, að nafnverði 1.666.666,67 kr., á 1. veðrétti eignarinnar.

Mótmælin byggjast á því, að skuldabréfið beri ekki rétta grunnvísitölu, þ. e. þá vísitölu, sem í gildi var, þegar bréfið var út gefið, eins og vera ber skv. Ólafslögum 13/1979. Einnig er byggt á því sjálfstætt, að Sigrún Gunnarsdóttir hafi aldrei fengið tilkynningu um, að uppboð þetta væri fyrirhugað.

Varðandi mótmæli þessi er vísað til 2. mgr. 14. gr. nul."

III.

Tildrög þessa máls eru þau, að Gjaldheimtan í Garðabæ sendi uppboðshaldaranum í Garðabæ beiðni um nauðungaruppboð á fasteigninni Blikanesi 13, dags. 20. ágúst 1987. Síðar bárust uppboðshaldara fleiri uppboðsbeiðnir, frá 5 aðilum auk Gjaldheimtunnar í Garðabæ. Uppboðið var auglýst í 122., 127. og 129. tbl. Lögbirtingablaðs 1987. Þingfest var málið 11. des. sama ár. Var þá ákveðið fyrra uppboð 25. mars 1988, og fór það fram þá og annað og síðara uppboð ákveðið 27. júní 1988. Öðru og síðara uppboði var síðan frestað mjög oft, 11 sinnum. Fór það fram 4. september 1990, og var þá ákveðið, að þriðja og síðasta uppboð færi fram 27. september sl.

Hinn 29. desember 1989 beiddist varnaraðili þessa máls nauðungaruppboðs á fasteigninni Blikanesi 13 með þremur uppboðsbeiðnum. Uppboðheimildirnar eru þrjú veðskuldabréf, öll út gefin 28. desember 1984, hvert

að höfuðstól 1.666.666,67 kr. Bréfin voru upphaflega með veði í Víðimýri, hluta úr Úlfarsárlandi, Mosfellshreppi, Kjósarsýslu, en með þremur veðflutningssamningum, dags. 12. febr. 1986, var veðið flutt yfir á fasteignina Blikanes 13. Skuldabréfunum var þinglýst, móttekin til þinglýsingar 21. jan. 1985, og veðflutningssamningunum einnig, mótteknir til þinglýsingar 10. febr. 1987.

IV.

Verða nú raktar málsástæður sóknaraðila og lagarök, sem verða ekki við þær skilin:

Við þingfestingu máls þessa féll sóknaraðili frá einni hinna þriggja málsástæðna, sem tilgreindar voru í mótmælum hans á uppboðsþinginu 27. sept., þeirri, að uppboðsþoli hefði aldrei fengið tilkynningar um, að uppboð væri fyrirhugað. Eftir standa þá tvær ástæður mótmælanna:

1. Veðskuldabréfin beri ekki rétta grunnvísitölu, þ. e. þá vísitölu, sem í gildi var , þegar bréfin voru út gefin, svo sem vera beri skv. 4. tl. a 1. mgr. 39. gr. laga nr. 13/1979.

2. Samkvæmt 2. mgr. 14. gr. laga um nauðungaruppboð hafi varnaraðili ekki verið uppboðsbeiðandi fram á uppboðsþing 17. september sl. Við þingfestingu tók sóknaraðili fram, að hann héldi fast við þessa málsástæðu, þótt hún væri ekki nefnd í greinargerð hans.

Auk þess sem sóknaraðili byggir á tveimur þeirra málsástæðna, sem fram komu í mótmælunum á uppboðsþinginu 27. sept., ber hann í greinargerð fram fleiri málsástæður. Þær eru þessar:

3. Á skorti skv. texta skuldabréfanna, að um ótvíræða samninga sé að ræða. Sóknaraðili telur, að í fram lögðum skuldabréfum ,, hefði fyrst átt að vísa til 15. gr. lögtakslaga um aðför án dóms og síðan hefði átt að vísa til 1. gr. laga nr. 57/1949, sbr. 39. gr. 1. nr. 68/1984 og 3. gr. 1. nr. 18/1887. Í fram lögðu skuldabréfi er hins vegar hvergi vísað beint í 1. gr. laga nr. 57/1949. Þá er einnig vísað til laga um veð frá 4. nóv 1887."

4. Sóknaraðili ,,byggir á því sjálfstætt, að sá veðsamningur, sem í ,,skuldabréfunum" felist, sé ekki gildur, þar sem veðið skv. ,,skuldabréfunum" sé ekki nægilega tilgreint og að ekki hafi mátt veðsetja hlunnindi jarðar í heild og síðan einhvern lítinn hluta jarðarinnar með". Þá sé veðsamningurinn milli sóknaraðila og varnaraðila Guðbjargar Tómasdóttur ógildur, ,,þar sem engir vottar eru að dagsetningu, undirskrift og fjárræði veðþolans, eins og krafist er í þinglýsingalögum".

5. Þá byggir sóknaraðili á því ,,sjálfstætt, að eiginmaður veðþola hafi þurft að samþykkja veðsamninginn, til þess að hann öðlaðist gildi". Það hafi hann ekki gert.

6. Enn byggir sóknaraðili á því ,,sjálfstætt, að þótt kröfuréttindin séu

aðeins ógild að hluta, þá séu veðréttindin ógild í heild sinni, þar sem til stofnunar samningsveðs þurfi gilt loforð og ljóst þurfi að vera skv. tilgreiningarreglunni, hver sú fjárhæð sé, sem veðið á að tryggja".

7. Enn kveðst sóknaraðili byggja á því sjálfstætt, að sjálfstæður veðsamningur, aðskilinn frá veðskuldabréfinu, liggi til grundvallar 1. veðrétti í fasteigninni Blikanesi 13. Það fyrirkomulag fullnægi ekki þeim kröfum, sem 1. gr. laga um nauðungaruppboð geri til beinna uppboðsheimilda.

Í málflutningi sínum bar lögmaður sóknaraðila enn fram málsástæður:

8. Í uppboðsbeiðnum væri ekki tilgreint, hverjir væru uppboðsbeiðendur, og ekki væri heldur tilgreind þar fjárhæð uppboðskröfu, og því væru beiðnirnar ekki í samræmi við 6. gr. laga nr. 57/1949, sbr. 1. gr. l. nr. 12/1987.

9. Veðflutningsskjölin, sem fylgdu veðskuldabréfunum sem uppboðsheimildir, hafi ekki verið lögð fram í málinu í frumriti, og sé það eitt sér nægilegt, til að uppboð eigi ekki að ná fram að ganga.

V.

Þegar við þingfestingu máls þessa var því mótmælt af hálfu varnaraðila, að aðrar málsástæður fengju að komast að í máli þessu en þær, sem formlega voru hafðar uppi á uppboðsþinginu 27. september. Mótmælum þessum til stuðnings vísaði varnaraðili í málflutningi til 88. gr. laga nr. 85/1936.

Af hálfu sóknaraðila var því haldið fram í málflutningi, sbr. málsástæðu nr. 2 hér að framan, að varnaraðili hefði fyrst orðið uppboðsbeiðandi, þegar Gjaldheimtan í Garðabæ hefði afturkallað uppboðsbeiðnir sínar á uppboðsþinginu 27. sept. sl., sbr. 21. gr. nauðungaruppboðslaga. Þá hafi uppboðshaldara borið að meta beiðnir sínar skv. 13. gr. sömu laga. Því séu málsástæður í greinargerð sóknaraðila ekki of seint fram komnar.

Tilkynningar uppboðshaldara um uppboðsbeiðnir varnaraðila voru sendar sóknaraðila 9. janúar 1990. Eftir það er annað og síðara uppboð á Blikanesi 13 tekið fyrir fimm sinnum í uppboðsrétti Garðabæjar, 15. janúar, 12. mars, 19. mars, 29. maí og 4. september, en þá fer annað og síðara uppboð fram. Í tvö skipti af þessum fimm er mætt af hálfu sóknaraðila. Af hans hálfu hafa ekki verið bókaðar í uppboðsbók neinar athugasemdir né mótmæli gegn uppboði, hvorki um uppboðsbeiðnir né uppboðsheimildir. Hafði hann þó mjög ríflega fresti fram að þriðja og síðasta uppboði til að koma þeim að. Þegar sóknaraðili hafði lagt fram skrifleg mótmæli sín á uppboðsþingi 27. september, er málinu frestað til næsta dags til framlagningar greinargerða beggja aðila. Er ekki annað að sjá en gengið hafi verið út frá því, að þá væru fram komnar þær málsástæður, sem sóknaraðili ætlaði að byggja á og varnaraðili að verjast. Með vísan til framanritaðs og 113. gr. laga nr. 85/1936, sbr. til hliðsjónar d-lið 88.

greinar s. l., sbr. l. nr. 28/1981 og l. nr. 54/1988, sbr. 4. gr. l. nr. 57/1949, ber að taka mótmæli varnaraðila til greina.

Á það ber þó að líta, að í málsástæðum nr. 3, 8 og 9 hér að framan er vikið að atriðum, sem varða kunna ákvarðanir uppboðshaldara án kröfu, og verður því að þeim vikið sérstaklega í forsendum hér á eftir.

VI.

Verður nú nánar vikið að lagarökum aðila:

1. Sóknaraðili heldur því fram, að skuldabréfin þrjú séu ekki gildar uppboðsheimildir, því að grunnvísitala þeirra sér ekki rétt. Vísar hann í þessu sambandi til 4. tl. a í 1. mgr. 39. gr. laga nr. 13/1979, en þar segir: „Það eru skilyrði verðtryggingar samkvæmt lögum þessum: ....4. að grundvöllur verðtryggingar sé sem hér segir: a. miðað sé við opinbera skráða vísitölu eða vísitölur eins og þær eru reiknaðar á hverjum tíma.“ Sóknaraðili telur, að orðasambandið: „eins og þær eru reiknaðar á hverjum tíma“, beri að skilja svo, að grunnvísitala skuldabréfs skuli vera vísitala, sem er í gildi á útgáfudegi bréfsins. Þessu til stuðnings vitnar sóknaraðili til tilkynningar Seðlabanka Íslands til innlánsstofnana, dags. 8. apríl 1983, sbr. 2. mgr. fyrrnefndrar 39. gr., en þar segir um lán með verðtryggingu miðað við lánskjaravísitölu: „Grunnvísitala skal vera lánskjaravísitala sú, sem í gildi er, þegar lán er veitt.“ Telur sóknaraðili, að önnur túlkun á lagaákvæðinu gæti leitt til hringlandaháttar, svo að ekki væri ávallt ljóst, hver kröfuupphæð skuldabréfs væri.

Af hálfu varnaraðila er mótmælt þeim skilningi á 4. tl. a 39. gr. laga nr. 13/1979, að skylt sé að hafa í skuldabréfi þá grunnvísitölu, sem í gildi er á útgáfudegi bréfsins. Hann bendir á, að í greinargerð með frumvarpi til umræddra laga sé engin sérstök athugasemd um þennan tölulið og engin um 2. mgr. 39. gr. Hann heldur því fram, að tilkynning Seðlabanka Íslands til innlánsstofnana 8. apríl 1983 eigi eingöngu við um lánveitingar innlánsstofnana. Meginheimildin um það, hvernig beita skuli lánskjaravísitölu, sé hins vegar auglýsing Seðlabanka Íslands frá 29. maí 1979 um verðtryggingu lána utan innlánsstofnana, en einnig séu heimildir um þetta í auglýsingu bankans um lánskjaravísitölu skv. 39. gr. laga nr. 13/1979 frá 29. maí 1979 og frá 26. ágúst 1983. Varnaraðili vísar einkum til 2. tl. II. kafla fyrrnefndu auglýsingarinnar frá 29. maí 1979, en þar segi í a-lið það eitt, sem hér skipti máli: „ Höfuðstóll skuldabréfanna miðist við lánskjaravísitölu.“ Enn bendir varnaraðili á, að grunnvísitala bréfanna, sem hér er um deilt, sé hagstæðari sóknaraðila en vísitala útgáfudags. Varnaraðili telur enn fremur, að jafnvel þótt sóknaraðili hefði rétt fyrir sér um þessa málsástæðu, leiddi það ekki til þess, að skuldabréfin væru ónýtar uppboðsheimildir, heldur einungis til þess, að krafa varnaraðila í uppboðsandvirði yrði hærri en ella.

2. Greint er frá rökstuðningi sóknaraðila fyrir málsástæðu þessari hér að framan. Af hálfu varnaraðila er mótmælt þeirri túlkun á 2. mgr. 14. gr. og 21. gr. laga nr. 57/1949, sem þar kemur fram.

VII.

1. Fallast ber á rökstuðning varnaraðila fyrir því, að ákvæði skuldabréfanna þriggja, sem hér er um deilt, um grunnvísitölu fari ekki í bága við 4. tl. a 39. gr. laga nr. 13/1979. Orðasambandið: „eins og þær eru reiknaðar á hverjum tíma", verður ekki túlkað svo, að skylt sé að hafa í skuldabréfi þá grunnvísitölu, sem í gildi er á útgáfudegi þess. Verður ekki séð, að það sé andstætt lögum, að kröfuhafi og skuldari semji um, að grunnvísitala skuldabréfs sé hærri og þar með hagstæðari skuldara en sú, sem gilti á útgáfudegi, svo sem til háttar í þessu máli.

Þá ber einnig að fallast á þá skoðun varnaraðila, að skuldabréfin þrjú verði ekki ógild sem uppboðsheimildir, þótt skilningur sóknaraðila á 39. gr. laga nr. 13/1979 væri réttur. Af því leiddi einungis, að krafa varnaraðila í uppboðsandvirði yrði hærri en ella.

2. Samkvæmt ótvíræðu orðalagi 21. gr. laga nr. 57/1949 varð varnaraðili uppboðsbeiðandi, þegar Gjaldheimtan í Garðabæ afturkallaði uppboðsbeiðnir sínar á uppboðsþinginu 27. september sl.

Sú réttarframkvæmd hefur lengi tíðkast, að uppboðshaldari kannar uppboðsbeiðni og fylgigögn hennar, sbr. 13. gr. nauðungaruppboðslaga, svo fljótt sem verða má, eftir að hann veitir henni viðtöku. Ef hann telur henni ekki vera áfátt, sendir hann út skyldugar tilkynningar skv. 22. gr. sömu laga, sbr. 4. gr. laga nr. 12/1987, og er þar þess getið, hvenær næst verður þingað í uppboðsmálinu og að hin nýja beiðni verði þá tekin fyrir. Þessi tilhögun virðist í góðu samræmi við þær skyldur, sem nauðungaruppboðslögin leggja uppboðshaldara á herðar í þessum efnum.

VIII.

Verður nú fjallað sérstaklega um þær málsástæður sóknaraðila, sem tölusettar eru nr. 3, 8 og 9 hér að framan:

3. Í texta margnefndra þriggja skuldabréfa segir, að með tilteknum skilyrðum megi „ selja veðið á opinberu uppboði, sbr. 39. gr. laga nr. 68/1984 og lög um nauðungaruppboð nr. 57/1949, sbr. lög um veð frá 4. nóv. 1987, 3. gr. . . . " Þótt hér gæti ónákvæmni og ritvillu í tilvitnunum til lagaákvæða, getur það ekki orðið til að ógilda samningsákvæði bréfanna um heimild kröfuhafa til að láta bjóða veðið upp án undangengins dóms eða sáttar eða aðfarar.

8. Í fyrstu uppboðsbeiðninni af þremur, sem fram hafa verið lagðar í máli þessu, stendur: „Hjálagt sendi ég yður, hr. bæjarfógeti, myndrit af

veðskuldabréfi, útg. 28. 12. 1984 af Sigrúnu Eddu Gunnarsdóttur, kt. 240438-3489, Blikanesi 13, Garðabæ, til Guðbjargar Tómasdóttur, Grenimel 41, Reykjavík, að fjárhæð . . .“ Í myndriti veðskuldabréfsins, sem með fylgir, er skráð nafn Guðbjargar Tómasdóttur sem kröfuhafa. Hliðstæðar klausur standa í hinum tveimur uppboðsbeiðnunum, en kröfuhafar eru aðrir, og eru nöfn þeirra skráð sem kröfuhafar á skuldabréfin, sbr. meðfylgjandi myndrit. Uppboðsbeiðnirnar eru skráðar á eyðublöð, merkt Ara Ísberg hdl., og skrifar hann undir eigin hendi. Geta ber þess, að í einni uppboðsbeiðninni er heimili kröfuhafa, Elsu M. Tómasdóttur, sagt vera í Noregi, en í meðfylgjandi uppboðsheimild í myndriti er það nánar greint. Upplýsingar þær, sem í skjölum þessum koma fram, fullnægja kröfum, sem gerðar eru í 6. gr. nauðungaruppboðslaga, sbr. 1. gr. laga nr. 12/1987, enda nægja þær til, að uppboðshaldari gegni skyldu sinni skv. 3. mgr. 22. gr. s. l., sbr. 4. gr. laga nr. 12/1987.

9. Frumrit veðflutningssamninganna þriggja hafa ekki verið lögð fram í uppboðsmálinu. Hinn 29. maí 1990 eru lögð fram í uppboðsrétti Garðabæjar ljósrit þeirra, og hefur uppboðshaldari annast ljósritunina. Er svo að sjá, að ljósritað hafi verið eftir afritum þeim, sem þinglýsingardómur heldur eftir að lokinni þinglýsingu. Á þau afrit hefur Hafsteinn Baldvinsson hrl. skrifað eigin hendi: „Hef móttekið frumrit skjals þessa 23/7 1987. Hafsteinn Baldvinsson (sign.).“ Hafsteinn var lengi og allt til dauðadags lögmaður maka sóknaraðila, Sigurjóns Ragnarssonar. Að honum látnum tók sonur hans, Baldvin Hafsteinsson hdl., við því starfi. Hann er nú um sinn erlendis og einnig Ari Ísberg hdl. Að svo komnu verður að ganga út frá því, að frumrit veðflutningsskjalanna séu í höndum sóknaraðila eða maka hans eða umboðsmanns þeirra.

IX.

Á grundvelli framanskráðra forsendna ber að synja kröfu sóknaraðila. Rétt þykir, að sóknaraðili greiði málskostnað, 1.500 kr. í vottagjöld, og málsvarnarlaun lögmanns varnaraðila, og ákveðst hann 24.900 kr. að meðtöldum virðisaukaskatti.

X.

Í máli þessu þykir sóknaraðili hafa seilst helst til langt eftir ósannlegum málsástæðum. Er slíkt eingöngu fallið til að auka uppboðshaldara erfiði og tefja framgang uppboðsmálsins. Ber að átelja þetta.

Af hálfu sóknaraðila flutti mál þetta Steingrímur Þormóðsson hdl., en Pétur Þór Sigurðsson hdl. af hálfu varnaraðila.

Finnur Torfi Hjörleifsson, settur héraðsdómari, kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Umbeðið þriðja og síðasta nauðungaruppboð á fasteigninni Blikanesi 13, Garðabæ, skal fara fram.

Sóknaraðili greiði 26.400 kr. í málskostnað, þar af 24.900 kr. í málsvarnarlaun lögmanns varnaraðila, að viðlagðri aðför að lögum.