

Föstudaginn 9. október 1992.

Nr. 345/1988. **Ólafur Ragnarsson**

gegn

**Brunabótafélagi Íslands,
Fjárfestingarfélagi Íslands hf.,
Heildversluninni Vöku hf.,
Hjalta Steinþórssyni,
Hveragerðisbæ,
Höfðadekki hf.,
Kaupbingi hf.,
Mávanesi hf. og
Ævari Axelssyni.**

Kærumál. Uppboð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, og Garðar Gíslason og Guðmundur Skaftason, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 25. október 1988. Það var þingfest 2. desember það ár, en síðan tekið fyrir á þremur dómþingum, síðast í október 1989 og þá frestað til flutnings. Hæstarétti barst á sínum tíma bréf, undirritað af sóknaraðila og Sigurði G. Guðjónssyni hæstaréttarlögmanni f. h. allra varnaraðila. Bréf þetta er dagsett 16. janúar 1991, og er meginmál þess þannig: „Aðilar málsins eru sammála um að biðja Hæstarétt um að fresta flutningi ofangreinds máls um ótiltekinn tíma, þar sem aðilar eiga í viðræðum um lausn á ágreiningsefninu með sérstöku samkomulagi. - Þetta tilkynnist yður hér með.“ Eftir þetta var málið ekki tekið fyrir á dómþingi fyrr en við uppsögu dóms þessa. Hinn 1. júlí sl. gengu í gildi nýjar réttarfarsreglur, og samkvæmt 4. mgr. 97. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu hefur verið farið með málið sem kærumál eftir þann dag.

Fram er komin greinargerð lögmanns sóknaraðila, dagsett 28. fyrra mánaðar. Þar er þess krafist aðallega að hinum kærða úrskurði verði hrundið og „málinu verði vísað heim til löglegrar meðferðar, en til vara og verði eigi fallist á aðalkröfur kæranda um heimvísun málsins, verði synjað um framgang hins kærða

nauðungaruppboðs að öllu leyti og nauðungaruppboðið úr gildi fellt og ómerkt“. Þá er krafist málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Af hálfu varnaraðila er krafist staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Verðbréfasjóðurinn hf. var aðili máls þessa í héraði. Samkvæmt gögnum, sem lögð hafa verið fyrir Hæstarétt, hefur sjóðurinn framsett Fjárfestingarfélagi Íslands hf. þau 13 veðskuldabréf, sem sjóðurinn byggði á kröfur sínar. Hefur félagið tekið við aðild málsins skv. 53. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði, sbr. 22. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Fyrsta uppboð á Austurmörk 24 í Hveragerði fór fram 14. janúar 1988. Ekki eru haldbær rök til að hnekkja því uppboði.

Málið var tekið fyrir í uppboðsrétti 16., 17. og 24. febrúar, 7., 14., 28. og 30. mars, 15. apríl, 12. og 23. ágúst, 5. september og 30. september 1988. Á öllum þessum dómþingum var uppboðsþolin, Ólafur Ragnarsson, nema 17. febrúar og 30. september, en á þeim þingum kvað héraðsdómari upp úrskurði, og var þá enginn af hálfu aðila uppboðs viðstaddur.

Engin efni eru til að telja, að undirbúningur uppboðsmeðferðar hafi verið með þeim hætti, að annmarkar séu á, að henni verði fram haldið.

Sóknaraðili telur, að uppboðsheimildir nái aðeins til lóðarinnar Austurmarkar 24 í Hveragerðisbæ, en ekki til bygginga, sem þar hafa verið reistar. Í veðskuldabréfum, sem lögð hafa verið fyrir Hæstarétt, segir, að lóðin sé veðsett „ásamt öllum þeim mannvirkjum, sem lóðinni tilheyrar“. Verður því ekki orðið við kröfum sóknaraðila á grundvelli þessarar málsástæðu.

Að þessu athuguðu verður hið umdeilda uppboð heimilað.

Málskostnaðarákvæði hins kærða úrskurðar er staðfest. Sóknaraðili greiði kærumálskostnað, eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Ólafur Ragnarsson, greiði varnaraðilum, Brunabótafélagi Íslands, Fjárfestingarfélagi Íslands hf., Heild-

versluninni Vöku hf., Hjalta Steinþórssyni, Hveragerðisbæ, Höfðadekki hf., Mávanesi hf. og Ævari Axelssyni, 50.000 krónur samtals í kærumálskostnað.

Úrskurður uppboðsréttar Árnassýslu 30. september 1988.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 5. þ. m. að undangengnum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili málsins, Ólafur Ragnarsson, gerir þá kröfu, að synjað verði um framgang nauðungaruppboðs á fasteigninni Austurmörk 24, Hveragerði. Við munnlegan flutning málsins gerði sóknaraðili kröfu um, að varnaraðilar yrðu dæmdir til að greiða sér málskostnað að skaðlausu, en þeirri kröfu mótmæltu varnaraðilar sem of seint fram kominni.

Varnaraðili, Verðbréfasjóðurinn hf., gerir þá kröfu, að annað og síðara nauðungaruppboð á fasteigninni Austurmörk 24, Hveragerði, nái fram að ganga. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi sóknaraðila samkvæmt gjaldskrá LMFÍ og að sóknaraðili verði dæmdur til greiðslu réttarfarssektar.

Af hálfu varnaraðila Hjalta Steinþórssonar, Mávaness hf., Brunabótafélags Íslands, Hveragerðisbæjar, Ævars Axelssonar, Höfðadekks hf., Heildverslunarinnar Vöku hf. og Kaupþings hf. verður ekki séð, að gerðar séu kröfur í þessum þætti uppboðsins.

II.

Uppboðshaldaranum í Árnassýslu bárust á árinu 1987 þrjár beiðnir um nauðungaruppboð á fasteigninni Austurmörk 24 í Hveragerði, eign sóknaraðila máls þessa.

Málið var tekið fyrir á dómþingi uppboðsréttar 14. desember 1987. Sótt var þing af hálfu uppboðsbeiðenda, en ekki af hálfu uppboðspola. Var málinu frestað til 14. janúar 1988. Á dómþingi þann dag fór fyrsta sala á eigninni fram. Sótt var þing af hálfu uppboðsbeiðenda, en ekki af hálfu uppboðspola. Er þá m. a. bókað í þingbók: „Stefán Á. Þórðarson bað um aðra sölu Var ákveðið, að annað og síðara uppboð skyldi fara fram fimmtudaginn 16. febrúar 1988“ Við fyrirtöku málsins þann dag sótti uppboðspoli þing og mótmælti framgangi hins umbeðna uppboðs. Var ákveðið að reka sérstakt uppboðsréttarmál um fram komin mótmæli uppboðspola. Lögðu aðilar fram greinargerðir sínar í því máli og hugðust síðan flytja það munnlega 15. apríl sl. Þann dag er hins vegar bókað m. a. í þingbók: „ Af hálfu sóknaraðila (uppboðspola) sótti þing Ólafur

Ragnarsson hrl. Af hálfu varnaraðila (uppboðsbeiðenda) sótti þing Sigurður G. Guðjónsson hrl. Samkomulag er um það með aðilum máls þessa, að önnur sala á fasteigninni Austurmörk 24, Hveragerði, fari fram þriðjudaginn 2. ágúst 1988 kl. 14.00.“

Í samræmi við framangreint samkomulag aðila auglýsti uppboðshaldari sölubing, sem þó skyldi háð föstudaginn 12. ágúst 1988. Var uppboðsmálið tekið fyrir þann dag. Af hálfu uppboðspóla var sótt þing og skrifleg mót-mæli við framgangi uppboðsins lögð fram. Af hálfu uppboðsbeiðenda var þess hins vegar krafist, að umbeðið uppboð næði fram að ganga. Ákvað uppboðshaldari, að um ágreiningsefni það, sem upp var komið, skyldi rekið sérstakt uppboðsréttarmál. Að lokinni gagnaðflun var málið munnlega flutt og það síðan tekið til úrskurðar 5. þ. m., eins og áður greinir.

III.

Uppboðspóli, sem er sóknaraðili máls þessa, krefst þess, að synjað verði um framgang nauðungarsölu á fasteigninni nr. 24 við Austurmörk í Hveragerði. Styður hann þessa kröfu sína m. a. þeim rökum, að verulegir gallar séu á meðferð málsins hjá uppboðshaldara. Bendir hann á í því sambandi, að uppboðshaldari hafi þrívægis auglýst nauðungaruppboð á umræddri fasteign í Lögbirtingablaðinu á tímabilinu frá 30. október til 20. nóvember 1987 og í öllum þeim auglýsingum sé Skemmtigarðurinn sf. sagður eigandi fasteignarinnar. Þá heldur sóknaraðili því fram, að uppboðshaldari hafi ekki tilkynnt sér um uppboðið með ábyrgðarbréfi eða öðrum tryggum hætti, sbr. 3. mgr. 22. gr. laga nr. 57, 1949. Tekur sóknaraðili sérstaklega fram, að tilkynning um uppboðsþing 12. ágúst sl. hafi verið ófullnægjandi.

Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram, að með áðurgreindu samkomulagi í uppboðsrétti 15. apríl 1988 hafi hann með engu móti fallið frá þeim málsástæðum sínum, er lúta að meðferð málsins hjá uppboðshaldara, og séu þær nú ítrekaðar.

Kröfu sína um synjun á framgangi hins umbeðna uppboðs styður sóknaraðili enn fremur eftirfarandi rökum:

1. Krafist sé uppboðs á eignarlóð sóknaraðila ásamt húsi því, er hann hefur reist á lóðinni. Umrædd bygging geti ekki fallið undir uppboðs-andlagið. Svokölluð viðskeyting eigi ekki við í máli þessu. Þegar uppboðsheimildin (skuldabréf Verðbréfasjóðsins hf.) hafi orðið til, hafi engar fyrirætlanir verið um byggingar á lóðinni Austurmörk 24 og síst af öllu, að byggt yrði yfir hana alla. Aðstæður allar í máli þessu séu þess eðlis, að fráleitt sé að gera ráð fyrir því, að nánar tilgreint ákvæði uppboðsheimildar verði skýrt þannig, að byggingin falli undir umrætt samningsveð, enda um að ræða staðlað smáletursákvæði, sem skýra verði þröngt.

2. Umrædd bygging standi á lóðunum Austurmörk 24 og Austurmörk

22 A. Gefin hafi verið út stefna, þar sem sóknaraðili krefjast dómssviðurkenningar á einkaafnotarétti að allri lóðinni Austurmörk 22 A. Uppboðsmálið verði að bíða, þar til er dómur hafi gengið um stefnukröfur sóknaraðila. Endanlegur dómur í málinu um Austurmörk 22 A geti hugsanlega leitt til þess, að lóðarhafar, Hveragerðisbær og Bragi Einarsson, geti krafist þess, að sóknaraðili fjarlægji hluta byggingarinnar eða að þeir öðlist eignaræða umráðarétt yfir hlutanum. Fyrir verði ekki ljóst, hvernig eignarrétti að lóðinni Austurmörk 22 A sé háttað, og þar með, hver sé eigandi uppboðs- andlagsins. Bendir sóknaraðili á frestunarheimildir dómara í 2. mgr. 117. gr., sbr. 238. gr. einkamálalaga.

3. Verðbréfasjóðurinn hf. sé ekki réttur aðili að málinu. Heldur sóknaraðili því fram, að Fjárfestingarfélag Íslands hf. sé eigandi uppboðsheimildanna.

4. Sóknaraðili telur kaup Verðbréfasjóðsins hf. á umræddum skuldabréfum vera refsiverð, þar sem með þeim hafi verið brotin svonefnd okurlög nr. 58 frá 1960. Þar sem ljóst sé, að endurgreiðsla á skuldabréfunum kunni að lenda á sóknaraðila sem veðeiganda, hafi hann skýra hagsmuni af því, að lögmæti ofangreindra viðskipta verði kannað og þá sérstaklega varðandi oftekna vexti, því að uppboðskrafan lækki að sama skapi. Af þessu sé ljóst, að uppboðskrafan sé svo óljós, að því er upphæð varði, að hún geti ekki orðið grundvöllur fyrir uppboðsheimild.

IV.

Varnaraðili, Verðbréfasjóðurinn hf., krefst þess, að hið umbeðna uppboð nái fram að ganga. Styður hann þá kröfu sína m. a. þeim rökum, að með samkomulagi sóknaraðila og Sigurðar G. Guðjónssonar í uppboðsrétti 15. apríl 1988, sem áður er getið, hafi sóknaraðili fallið frá öllum mótmælum sínum, er lúti að grundvelli uppboðsmálsins og meðferð þess hjá uppboðshaldara, fram að þinghaldi þann dag. Þá mótmælir varnaraðili því, að formgalli hafi verið á tilkynningu um uppboðsþing 12. ágúst sl. Fram komi í mótmælum sóknaraðila, að tilkynning um uppboðið hafi verið send að Klapparási 6, Reykjavík, og að sóknaraðili hafi verið fluttur þaðan. Honum hafi engu að síður borist tilkynningin í hendur, og hafi því ákvæðum 3. mgr. 22. gr. laga nr. 57, 1949, sbr. 4. gr. laga nr. 12, 1987, verið fullnægt.

Verði ekki fallist á, að sóknaraðili hafi fallið frá frekari mótmælum gegn grundvelli uppboðsins á dómþingi 15. apríl 1988, kveðst varnaraðili byggja á eftirfarandi:

1. Í texta þeirra veðskuldabréfa, sem uppboðsbeiðnir varnaraðila eru grundvallaðar á, segi svo: „A. Fasteign: Lóðin nr. 24 v/Austurmörk 24, Hveragerði, Árnessýslu, sem afmarkast að norðan af Austurmörk, að

austan af Grænumörk, að sunnan af Sunnumörk og að vestan af lóðarmörkunum nr. 20 og 22 að Austurmörk, ásamt öllum þeim mannvirkjum, sem lóðinni tilheyra.“ Komi þannig skýrt fram í veðskuldabréfunum, að lóðin Austurmörk 24, Hveragerði, auk allra mannvirkja, sem fylgja lóðinni hverju sinni, sé veðsett kröfuhafa. Sé sú skýring í fullu samræmi við viðurkennda skilgreiningu lögfræðinnar á hugtakinu fasteign.

2. Þeirri kröfu sóknaraðila, að uppboðsmálinu verði frestað, þar til að niðurstaða fáiist í dómsmáli um afnot lóðarinnar nr. 22 A við Austurmörk, er mótmælt. Samkvæmt texta veðskuldabréfanna, sem varnaraðili reisir kröfur sínar á, sé skýrt fram tekið, til hvaða verðmæta veðið nái, og enda þótt talið yrði, að mannvirki á lóðinni Austurmörk 24 skagi að litlum hluta inn á lóðina Austurmörk 22 A, þá sé ekki rétt að fresta nauðungaruppboði vegna þessa, enda óeðlilegt, að sóknaraðili geti frestað uppboði á eign sinni um langan tíma með því að færa mannvirki að litlum hluta yfir mörk lóðar sinnar.

3. Þá er mótmælt þeirri málsástæðu sóknaraðila, að veðskuldabréf varnaraðila séu ekki viðskiptabréf. Umrædd bréf fullnægi öllum skilyrðum þar að lútandi. Þá verði þeirri málsástæðu, að vextir hafi verið ofteknir, ekki haldið fram gegn varnaraðila í máli þessu samkvæmt reglum um viðskiptabréf, sbr. og meginreglur XVII. kafla laga nr. 85, 1936, sbr. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 57, 1949.

4. Loks mótmælir varnaraðili því, að um aðildarskort af sinni hálfu sé að ræða. Samkvæmt skýrum framsalsáritunum á bréfin sjálf sé varnaraðili löglegur eigandi umræddra skuldabréfa.

Varnaraðili kveðst gera þá kröfu, að sóknaraðili verði dæmdur til greiðslu réttarfarssektar skv. 2. og 3. tl. 188. gr. laga nr. 85, 1936, sbr. 4. gr. laga nr. 57, 1949. Styðjist sú krafa við þau rök, að með máli þessu sé sóknaraðili að hindra enn einu sinni, að lánardrottinn hans fái greiðslu á kröfum sínum, sem tryggðar séu með veði í eignum hans.

V.

Sóknaraðili (uppboðspoli) máls þessa reisir kröfu sína um synjun á framgangi umbeðins uppboðs m. a. á því, að við meðferð uppboðsmálsins hafi ekki verið fullnægt ákvæðum 22. gr. laga nr. 57, 1949, sbr. 4. gr. laga nr. 12, 1987, að því er varðar auglýsingar um uppboðið og sérstakar tilkynningar um það til uppboðspola.

Af gögnum málsins verður ráðið, að sá galli er á uppboðsauglýsingum fram að auglýsingu um uppboðsþing 12. ágúst 1988, að tilgreining uppboðspola er röng. Þá bera skjöl málsins það eigi með sér, að uppboðshaldari hafi tilkynnt sóknaraðila um fyrirtökur í málinu með ábyrgðarbréfi eða öðrum tryggum hætti, svo sem boðið er í 3. mgr. 22. gr. laga nr. 57, 1949, og eftir atvikum 29. gr. sömu laga.

Það er hins vegar álit réttarins, að með samkomulagi sóknaraðila og Sigurðar G. Guðjónssonar hrl. f. h. Verðbréfasjóðsins hf. í uppboðsrétti 15. apríl 1988 hafi sóknaraðili með formlegum hætti fallið frá þeim mótmælum sínum, er lúta að meðferð málsins hjá uppboðshaldara, fram að þinghaldi 12. ágúst sl., en þá var málið tekið fyrir að nýju. Auglýsing um fyrirtöku málsins þá fullnægir ákvæðum uppboðslaga, og sóknaraðili, sem er hæstaréttarlögmaður, sótti uppboðsþing þann dag. Með vísan til þess, sem nú hefur verið rakið, og gegn mótmælum varnaraðila, Verðbréfasjóðsins hf., verður eigi synjað um framgang uppboðsins vegna framangreindra annmarka á almennum og sérstökum tilkynningum um það eftir uppboðslögum, enda verður eigi séð, að sóknaraðili hafi orðið fyrir réttarspjöllum af þessum sökum.

Varnaraðili, Verðbréfasjóðurinn hf., styður kröfu sína um nauðungaruppboð á umræddri fasteign við þrettán veðskuldabréf. Varnir þær, sem sóknaraðili styðst við í máli þessu og lúta að gildi skuldabréfanna sem uppboðsheimilda, eru óljósar og fá auk þess með engu móti komist að í uppboðsmáli þessu samkvæmt sérreglum XVII. kafla laga nr. 85, 1936, sem ekki verður hjá komist, að gildi einnig um meðferð mála í uppboðsrétti, sbr. 4. gr. laga nr. 57, 1949.

Verðbréfasjóðurinn hf. er lögmætur eigandi að framangreindum veðskuldabréfum samkvæmt ótvíræðum framsalsáritunum á bréfin sjálf. Krafa sóknaraðila um synjun á framgangi uppboðsins, byggð á aðildarskorti Verðbréfasjóðsins hf., fær því engan veginn staðist.

Þá þykir ekki fært að sinna fram kominni kröfu sóknaraðila um, að uppboðsmálinu verði slegið á frest, þar til að úrslit í almennu einkamáli sóknaraðila, er að framan getur, liggja fyrir.

Það er því niðurstaða máls þessa, að hið umbeðna uppboð skal ná fram að ganga.

Í lögfræði gildir sú meginregla, að veðréttindi ná til hvers konar veðhækkunar, sem verður á hinn veðbundnu eign. Í samræmi við þessa meginreglu er litið svo á, að veðréttindi yfir lóð eða landi taki einnig til mannvirkja, sem reist hafa verið síðar. Samkvæmt þessu lítur rétturinn svo á, að umbeðið uppboð nái ekki eingöngu til umræddrar lóðar nr. 24 við Austurmörk í Hveragerði, heldur og til þeirra mannvirkja, sem eru varanlega við hana skeytt. Er sú niðurstaða og í samræmi við ákvæði í veðskuldabréfum Verðbréfasjóðsins hf.

Eigi þykja efni til að dæma sóknaraðila til greiðslu réttarfarssektar, svo sem krafist hefur verið.

Svo sem kröfugerð varnaraðila hér fyrir dómi er háttáð og eftir framangreindum málsúrslitum, verður sóknaraðili dæmdur til að greiða Verðbréfasjóðnum hf. málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 30.000 krónur.

Úrskurð þennan kvað upp Þorgeir Ingi Njálsson dómarafulltrúi. Uppkvaðning úrskurðarins hefur dregist sökum mikilla embættisanna dómars.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Hið umbeðna uppboð skal ná fram að ganga.

Sóknaraðili, Ólafur Ragnarsson, greiði Verðbréfasjóðnum hf. 30.000 krónur í málskostnað innan fimmtán daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.
