

Miðvikudaginn 9. júní 1999.

Nr. 209/1999.

Ís-Mat ehf.

(Magnús Brynjólfsson hdl.)

gegn

tollstjóranum í Reykjavík

Fjárfestingarbanka atvinnulífsins hf.

Kópavogskaupstað og

Verksmiðjunni Sámi ehf.

(enginn)

Kærumál. Nauðungarsala.

Einkahlutafélagið Í krafðist þess að úrskurður héraðsdóms, þar sem hafnað var kröfu félagsins um ógildingu nauðungarsölu á fasteign, yrði ómerktur en ella yrði sú krafa þess tekin til greina. Ekki var fallist á kröfu Í um ómerkingu. Talið var að gild heimild hefði verið fyrir hendi við nauðungarsölu fasteignarinnar og skipti því ekki máli um gildi sölunnar hvort beiðni eins af fleiri gerðarbeiðendum hefði fallið niður. Þá voru þeir annmarkar á auglýsingu nauðungarsölunnar og málsmeðferð sýslumanns, sem Í vísaði til, ekki taldir valda ógildi hennar. Var því staðfestur úrskurður héraðsdóms.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 21. maí 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 26. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 10. maí 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um ógildingu á nauðungarsölu á eigninni Vesturvör 11b í Kópavogi, sem fram fór 6. nóvember 1998. Kæruheimild er í 85. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess aðallega að hinn kærði úrskurður verði ómerktur og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar að nýju, en til vara að framangreind nauðungarsala verði ógilt. Einnig krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar hafa ekki látið málið til sín taka.

Krafa sóknaraðila um ómerkingu úrskurðar héraðsdóms er meðal annars reist á því að tollstjórinn í Reykjavík hafi ranglega verið talinn aðili við meðferð málsins fyrir héraðsdómi. Í tilkynningu sóknaraðila til héraðsdómara samkvæmt 81. gr. laga nr. 90/1991 er tollstjórinn í Reykjavík tilgreindur meðal varnaraðila. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að sóknaraðili hafi síðar undir rekstri málsins í héraði hreyft andmælum við aðild tollstjóra að héraðsdómsmálinu eða haft uppi kröfu um að vísa bæri kröfum hans frá dómi af þeim ástæðum, sem hann nú ber fyrir sig. Þegar af þessari ástæðu verður ekki fallist á kröfu sóknaraðila um að ómerkja hinn kærða úrskurð.

Eins og nánar greinir í úrskurðinum lá fyrir lögmæt heimild til nauðungarsölu eignarinnar Vesturvarar 11b þegar sýslumaður tók sölu fyrst fyrir 26. ágúst 1998. Slík heimild var einnig fyrir hendi þegar uppboð á eigninni byrjaði 14. október 1998 og því var fram haldið 6. nóvember sama árs. Var nauðungarsala eignarinnar því reist á gildri heimild. Samkvæmt þessu skiptir ekki máli um gildi nauðungarsölnnar, hvort beiðni tollstjórans í Reykjavík um hana féll niður á meðan hún stóð yfir fyrir sýslumanni.

Á það verður fallist með héraðsdómara, að þeir annmarkar á auglýsingu um nauðungarsöluna og málsmeðferð sýslumanns, sem sóknaraðili vísar til, valdi ekki ógildi hennar.

Með þessum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 10. maí 1999.

Mál þetta sem var tekið til úrskurðar 3. maí sl., að loknum munnlegum málflutningi, barst Héraðsdómi Reykjaness, með málskoti móttæknu 5. mars 1999.

Sóknaraðili er Ís-Mat ehf., kt. 681091-1229, Laufásvegi 17-19, Reykjavík, en varnaraðilar tollstjórinn í Reykjavík, Tryggvagötu 28, Reykjavík, Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf., Ármúla 13a, Reykjavík, Kópavogskaupstaður, Fannborg 2, Kópavogi, og Verksmiðjan Sámur ehf., Vesturvör 11a, Kópavogi.

Sóknaraðili hefur á grundvelli 14. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skotið uppboði er fram fór þann 6. nóvember 1998 á Vesturvör 11b, Kópavogi, til dómsins og krafist þess að uppboðið verði ógilt í heild sinni. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila in solidum ásamt dráttarvöxtum frá 15. degi eftir uppkvaðningu úrskurðar. Varnaraðilar gera þá kröfu að gildi nauðungarsölu á eigninni Vesturvör 11b, Kópavogi, verði staðfest. Varnaraðilar gera einnig kröfu um málskostnað að mati dómsins.

I.

Atvik þessa máls eru þau að miðvikudaginn 29. júlí 1998 var birt auglýsing í Lögbirtingablaðinu, þess efnis að eignin Vesturvör 11b, Kópavogi, yrði seld á nauðungarsölu 26. ágúst 1998. Var auglýsing þessi útbúin til birtingar af sýslumanni í Kópavogi þann 15. júlí 1998. Gerðarbeiðandi var skv. auglýsingunni tollstjórinn í Reykjavík. Þegar auglýsing þessi var útbúin voru fyrirliggjandi hjá sýslumanni tvær beiðnir um nauðungarsölu frá tollstjóranum í Reykjavík dags. 1. apríl og 8. maí 1998 auk þess sem honum hafði borist uppboðsbeiðni frá Fjárfestingarbanka atvinnulífsins hf. dags. 30. júní 1998 og móttekin af sýslumanni þann 7. júlí s.á. Í nefndri auglýsingu er Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf. ekki nefndur sem uppboðsbeiðandi. Þann 18. ágúst 1998 berst sýslumanni beiðni frá Kópavogsbæ um nauðungarsölu á eigninni. Þann 26. ágúst var nauðungarsölu-beiðnin tekin fyrir hjá sýslumannsembættinu í Kópavogi og ákvað fulltrúi sýslumanns að uppboð byrjaði á eigninni á skrifstofu sýslumanns miðvikudaginn 14. október 1998. Við þessa fyrirtöku var sótt þing af hálfu tollstjórans í Reykjavík og Fjárfestingarbanka atvinnulífsins hf. en ekki var sótt þing af hálfu gerðarþola. Þann 27. ágúst 1998 var gerðarþola, sóknaraðila í þessu máli, send tilkynning um nauðungarsölubeiðni sem borist hafði til sýslumanns og má ráða af gögnum málsins að um sé að ræða beiðni Kópavogsbæjar sem áður er nefnd. Þann 10. október n.l. er birt auglýsing um byrjun uppboðs á eigninni þann 14. október 1998 og tilgreindir sem uppboðsbeiðendur bæjarsjóður Kópavogs, Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf. og tollstjóraskrifstofa. Þann 14. október var nauðungarsölu-málið tekið fyrir til þess að byrja uppboð á eigninni og leitað boða í eignina. Ásgeir Magnússon hrl. bauð 300.000 krónur f.h. Fjárfestingarbanka atvinnulífsins hf. Fleiri boð komu ekki fram. Við þessa fyrirtöku var mætt af hálfu bæjarsjóðs Kópavogs og Fjárfestingarbanka atvinnulífsins hf. Ákvað fulltrúi sýslumanns í framhaldinu að uppboðinu skyldi fram haldið á eigninni sjálfri 6. nóvember 1998. Í því framhaldsuppboði var eignin slegin hæstbjóðanda á 7.500.000 krónur. Í bókum sýslumanns eru þá bókaðir sem gerðarbeiðendur bæjarsjóður Kópavogs, Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf. og tollstjóraskrifstofa.

II.

Sóknaraðili byggir aðallega á því að formreglna nauðungarsölulaga hafi ekki verið gætt og að það varði ógildingu uppboðsins skv. 83. gr. 2. mgr. laganna.

Í fyrsta lagi telur sóknaraðili að aðalformgalli uppboðsins lúti að rangri aðild og rangri auglýsingu. Tollstjórinn í Reykjavík hafi verið fyrsti uppboðsbeiðandi skv. auglýsingu í Lögbirtingablaði en af ókunnum ástæðum hafi aðild hans fallið niður við byrjunarsöluna þann 14. október 1998. Engu að síður hafi tollstjóranum í Reykjavík verið haldið áfram inni í uppboðinu og auglýstur aðili að framhaldssölu og taldi sóknaraðili, sem ekki mætti við byrjunarsöluna, af þessum sökum að tollstjóri væri aðili að málinu og leitaði samninga við hann um afturköllun áður en framhaldssalan fór fram þann 6. nóvember 1998. Hefði harðdrægni tollstjóra haft afgerandi áhrif á gang uppboðsmálsins og orðið til þess að vilyrði sem sóknaraðili taldi sig hafa fengið hjá bæjarsjóði Kópavogs og Fjárfestingarbanka atvinnulífsins um afturköllun uppboðsins ef tollstjóri gerði slíkt hið sama hefðu að engu orðið. Þannig hefði tollstjóri með tilvist sinni í málinu valdið sóknaraðila miklu tjóni.

Fyrri málsástæðunni, um ranga aðild, vegna þess að tollstjórans í Reykjavík sé ekki getið sem uppboðsbeiðanda í gerðabók við byrjun uppboðs og hafi því ekki verið aðili uppboðsins við framhaldssöluna, og af þeim sökum beri að ógilda uppboðið, telja varnaraðilar að eigi ekki við nein rök að styðast. Færa þeir fram þau rök að m.a. að beiðni Fjárfestingarbanka atvinnulífsins hf. hafi verið tekin fyrir við fyrstu fyrirtækt þann 26. ágúst 1998 eftir að hún hafði verið sameinuð beiðni tollstjórans í Reykjavík þannig að Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf. hafi þar með verið orðinn gerðarbeiðandi.

Dómari telur að það sem ráði niðurstöðu að þessu leyti sé hvort til staðar hafi verið gild uppboðsheimild sem haldið var til laga frá fyrstu fyrirtöku málsins til þeirrar síðustu. Ljóst er að við fyrstu fyrirtækt þann 26. ágúst 1998 og við byrjunarsölu þann 14. október var mætt a.m.k. af hálfu Fjárfestingarbanka atvinnulífsins og ekki hafa verið bornar brigður á að hann hefði löglega uppboðsheimild. Verður hið umdeilda uppboð því ekki ógilt af þeim sökum.

Síðari málsástæðuna, um ranga auglýsingu, telja varnaraðilar ekki leiða til ógildingar vegna ákvæða 2. mgr. 19. gr. nsl. Sýslumanni sé ekki skylt að geta þannig í auglýsingu beggja eða allra beiðnanna og yrði það því ekki talinn annmarki á auglýsingunni þótt aðeins væri getið um eina beiðni.

Dómari telur að eins og á stóð með uppboðsbeiðnir á þeim tíma sem auglýsingin var gerð hefði vissulega verið rétt af sýslumanni að geta um þær beiðnir sem þá lágu fyrir. Á hinn bóginn er það ljóst eins og sjá má í greinargerð með frumvarpinu að sýslumanni er þetta ekki skylt og leiðir það, að hann sinni þessu ekki, því ekki til ógildingar á uppboðinu enda ekki um það deilt að beiðni Fjárfestingarbanka atvinnulífsins hf. var sameinuð beiðni tollstjóra sem auglýst

var eins og sýslumanni var skylt að gera, sbr. 1. mgr. 14. gr. nsl., auk þess sem því hefur ekki verið mótmælt af hálfu sóknaraðila að sýslumaður hafi sent honum tilkynningu um beiðnina í samræmi við ákv. 16. gr. nsl.

Í öðru lagi telur sóknaraðili að alvarlegir meinbugir séu á bókunum og endurritum sem felist einkum í því að á ljósriti úr gerðabók sýslumannsins í Kópavogi, sem lagt er fram sem dómskjal nr. 5 í málinu, sé ekki getið um stað og stund eða þann embættismann sem sá um þinghaldið. Þessar staðreyndir hafi hins vegar verið færðar inn eftir á í endurrit frá sama tíma. Leiði þetta verklag embættisins, sem brjóti í bága við 25. gr. nsl., sbr. 2. mgr. 11. gr. eml., til þess að ógilda beri uppboðsmeðferðina.

Þessari málsástæðu mótmæla varnaraðilar og bera fyrir sig að skv. 81. gr. nsl. eigi að byggja á þeim endurritum sem lögð hafi verið fram í málinu enda séu þau hin lögformlegu skjöl sem byggja beri á. Í þessum endurritum sé getið um stund og stað og þann embættismann sem sá um þinghaldið.

Að mati dómara er þessi málsástæða sóknaraðila ósönnuð með öllu og samkvæmt þeim staðfestu endurritum úr gerðabók sýslumanns sem lögð hafa verið fyrir dómara í málinu hefur hún ekki við nein rök að styðjast. Að mati dómara eru engin efni til þess að hafna efni slíkra endurrita án þess að til þess gefist tilfni að lokinni opinberri rannsókn sem staðfesti með fullnægjandi hætti réttmæti ásakana á borð við þær sem lögmaður sóknaraðila hefur uppi í garð sýslumannsins í Kópavogi. Sóknaraðili heldur því einnig fram að sýslumanni beri skylda til að færa gerðabók nákvæmlega skv. 25. gr. laganna og honum hafi jafnframt borið að sjá til þess að þeir sem mættir voru könnuðust við viðveru sína með undirritun sinni. Auk þess hafi sýslumanni borið að rita undir bókunina nafn sitt þar sem skrifað stendur „þannig farið fram“. Telur sóknaraðili því ósannað að varnaraðilar hafi mætt við fyrirtökuna.

Í endurriti úr nauðungarsölubók Kópavogs, dags. 17. desember 1998, kemur fram að við fyrirtöku 26. ágúst 1998 hafi verið ákveðið að uppboð á eigninni byrjaði á skrifstofu sýslumanns miðvikudaginn 14. okt. 1998 kl. 10.00. Í sama endurriti kemur einnig fram að fyrir varnaraðila, þá gerðarbeiðendur, hafi mætt Brynjar Kvaran ftr. f.h. tollstjórans í Reykjavík og Jón Eiríksson hdl. f.h. FBA. Við úrlausn ágreiningsmála um gildi nauðungarsölu verður að leggja það til grundvallar að löglíkur séu fyrir því að það sem greinir í endurriti úr gerðabókum sýslumannsembætta sé rétt, þar til annað verður sannað. Þá er þess einnig að geta að í 25. gr. laga nr. 90/1991, þar sem kveðið er á um kvað bókað skuli í gerðabók, er ekki tekið fram að þeir sem eru viðstaddir nauðungarsölu staðfesti það með undirritun sinni. Styrkir þetta enn frekar þá niðurstöðu að ekki beri að ógilda nauðungarsöluna af þessum sökum.

Í þriðja lagi byggir sóknaraðili á því að ekki hafi verið greint frá því í gerðabók hvar og hvenær byrjunarsala hafi átt að hefjast.

Í endurriti úr nauðungarsölubók Kópavogs, dags. 17. desember 1998, kemur fram að við fyrirtöku 26. ágúst hafi verið ákveðið að kröfu gerðarbeiðanda að uppboð byrjaði á eigninni á skrifstofu sýslumanns miðvikudaginn 14. október kl. 10.00. Fær þessi málsástæða sóknaraðila því ekki staðist og verður því ekki látin valda ógildingu nauðungarsölnnar.

Í fjórða lagi er því haldið fram af hálfu sóknaraðila að það sé skilyrði fyrir því að nauðungarsala teljist lögmæt, að sá sem krefst sölu leggi fram frumrit skuldabréfa skv. 3. mgr. 11. gr. og 2. tl. 2. mgr. 15. gr., sbr. 31. gr. laga nr. 90/1991.

Í 2. málsl. 3. mgr. 11. gr. laga nr. 90/1991 segir: „Ef nauðungarsölu er krafist á grundvelli veðskuldabréfs er gerðarbeiðanda þó rétt að láta myndrit þess fylgja beiðni sinni, en sýslumaður getur hvenær sem er krafði hann með hæfilegum fyrirvara um frumrit skjalsins og skal krefja hann um það ekki síðar en þegar sala fer fram.“ Í 2. tl. 2. mgr. 15. gr. kemur síðan fram að beiðni um nauðungarsölu geti fallið niður ef gerðarbeiðandi verður ekki við kröfu sýslumanns um að láta í té frumrit veðskuldabréfs til stuðnings beiðni sinni, sbr. 3. mgr. 11. gr. Í endurritum úr nauðungarsölubók Kópavogs kemur fram að við fyrirtöku þann 26. ágúst 1998 lagði varnaraðili fram beiðni um nauðungarsölu ásamt afriti af veðskuldabréfi. Við byrjunarsölu 14. október 1998 lagði varnaraðili, þá gerðarbeiðandi, ekki fram frumrit eins og lög gera ráð fyrir. Við sölu eignarinnar 6. nóvember 1998 lagði varnaraðili síðan fram frumrit veðskuldabréfs. Ekki verður talið að þessir annmarkar hafi valdið slíkum réttarspjöllum að leiði til ógildis nauðungarsölnnar. Varnaraðili vísar þessu til stuðnings til dóms í máli nr. 4/1990, sem birtist í dómasafni Hæstaréttar frá árinu 1992, bls. 1029, þar sem á því var byggt að ekki hafi skipt máli þótt frumrit lægju ekki fyrir fyrr en við endanlega sölu eignarinnar, þar sem tilvist þeirra kæmi ekki til álita uppboðshaldara fyrr en við úthlutun uppboðsandvirðis. Verður sú niðurstaða lögð til grundvallar við úrslausn þessa máls og telst nauðungarsalan því ekki ógild af þessum völdum. Er einnig til þess að líta að við sölu eignarinnar þann 6. nóvember var mættur f.h. gerðarþola Gissur Kristjánsson hdl. og gerði engar athugasemdir varðandi téð frumrit. Þá styrkir það enn frekar þessa niðurstöðu að tilgangurinn með því að áskilja að frumrit veðskuldabréfs liggi fyrir við nauðungarsölu lýtur fyrst og fremst að réttarvernd þriðja manns.

Að öllu frama iðögðu virtu verður að líta svo á, að sóknaraðila hafi ekki tekist að sýna fram á að þeir annmarkar hafi verið á málsmeðferð við umþætta nauðungarsölu að valdi ógildi á grundvelli XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu og verður því kröfu hans hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðilum hverjum fyrir sig 25.000 krónur í málskostnað eða samtals 100.000 krónur.

Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfu sóknaraðila, Ís-Mats ehf., um ógildingu nauðungarsölu á eign-inni Vesturvör 11b, Kópavogi, sem fór fram 6. nóvember 1998, er synjað.

Ís-Mat ehf. greiði varnaraðilum, Fjárfestingarbanka atvinnulífsins hf., tollstjóranum í Reykjavík, Kópavogskaupstað og Verksmiðjunni Sámi ehf., hverjum fyrir sig 25.000 krónur í málskostnað.
