Föstudaginn 4. febrúar 2000.

Nr. 13/2000. **Silungur ehf.**
(Bjarni Þór Óskarsson hrl.)
gegn
Sæmundi Þórðarsyni
Anne May Sæmundsdóttur
Þórði Jóni Sæmundssyni
Siv E. Sæmundsdóttur
Geirlaugu Þorvaldsdóttur
Katrínu Þorvaldsdóttur og
Skúla Þorvaldssyni
(Valgarður Sigurðsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Aðild.

Við nauðungarsölu á fiskeldisstöð krafðist S, leigjandi stöðvarinnar, þess að vikið yrði frá almennum skilmálum við nauðungarsölu. Krafa þessi sætti andmælum af hálfu eigenda landsins, sem stöðin stóð á. Talið var að landeigendurnir teldust ekki aðilar að nauðungarsölunni. Kröfu S var eigi að síður hafnað, þar sem á skorti að allir veðhafar, samkvæmt fram lögðum gögnum, hefðu samþykkt umrætt frávik.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Viðar Már Matthíasson, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 4. janúar 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 11. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 29. desember 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að vikið yrði á nánar tiltekinn hátt frá almennum uppboðsskilmálum við nauðungarsölu á fiskeldisstöð í Vatnsleysuvík á spildu úr landi Minni-Vatnsleysu og Stóru-Vatnsleysu í Vatnsleysustrandarhreppi. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Hann krefst þess að skilmálum við uppboð á eigninni verði breytt á þann veg aðallega að kaupandi fái umráð hennar „þegar liðin eru þrjú ár frá því að honum er endanlega slegin eignin“, en til vara að frestur fram að umráðatöku kaupanda verði mun lengri en mælt er fyrir um í almennum uppboðsskilmálum fyrir fasteignir. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast þess að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og þeim dæmdur málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður.

Den Norske Bank AS, Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf. og Laxalind ehf., sem stóðu að sókn málsins fyrir héraðsdómi við hlið sóknaraðila, hafa ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

I.

Með beiðnum 26. janúar og 6. febrúar 1998 leituðu Den Norske Bank AS og Iðnþróunarsjóður nauðungarsölu á fyrrnefndri fiskeldisstöð ásamt leigulóðarréttindum, þinglýstri eign Laxalindar ehf., til fullnustu á nánar tilteknum veðkröfum. Hefur Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf. síðan tekið við aðild að nauðungarsölunni af Iðnþróunarsjóði. Landspildan, sem fiskeldisstöðin er á, er eign varnaraðila, en hún var leigð Lindalaxi hf. til 25 ára með samningi 23. október 1987. Þar var meðal annars kveðið á um að leigutaka væri óheimilt að framselja réttindi sín samkvæmt samningnum nema með samþykki leigusala, en þeim síðarnefndu bæri þó að hlíta aðilaskiptum að réttindunum vegna nauðungarsölu eða gjaldþrotaskipta á búi leigutakans. Við gjaldþrotaskipti á búi leigutakans keypti Laxalind hf. fiskeldisstöðina ásamt leigulóðarréttindum með samningi 22. febrúar 1990. Sóknaraðili kveðst hafa tekið réttindi kaupandans, nú Laxalindar ehf., á leigu með munnlegum samningi. Verður að leggja þá staðhæfingu til grundvallar, sbr. dóm Hæstaréttar 7. júní 1999 í fyrra máli á milli aðilanna. Varnaraðilar vísa á hinn bóginn til þess að þau hafi ekki samþykkt að sóknaraðili fengi að taka við réttindum Laxalindar ehf., svo sem áskilið sé í leigusamningnum frá 23. október 1987, og sé því réttur sóknaraðila háður annmörkum. Þau höfðuðu mál fyrir Héraðsdómi Reykjaness 17. febrúar 1999 á hendur sóknaraðila og Laxalind ehf., þar sem meðal annars er krafist viðurkenningar á riftun leigusamnings um landspilduna, sem fiskeldisstöðin er á. Því máli mun ekki vera lokið.

Við nauðungarsöluna, sem stofnað var til á framangreindan hátt, krafðist sóknaraðili þess að sýslumaðurinn í Keflavík breytti uppboðsskilmálum í það horf, sem greinir í áðurnefndri aðalkröfu hans. Gerðarbeiðendurnir við nauðungarsöluna, Den Norske Bank AS og Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf., lýstu sig samþykka þessari kröfu ásamt gerðarþolanum, Laxalind ehf. Sýslumaður hafnaði henni með ákvörð-

un 28. september 1998. Í málinu leitast sóknaraðili við að fá þessari ákvörðun hnekkt og uppboðsskilmálum breytt.

II.

Varnaraðilar vísa til þess að þeir séu leigusalar þeirra afnotaréttinda, sem krafist er nauðungarsölu á. Þeir hafi rift leigusamningi sínum við gerðarþola, Laxalind ehf., og höfðað dómsmál því til staðfestingar. Vegna riftunarinnar séu afnotaréttindin ekki lengur á hendi gerðarþolans, heldur fallin á ný til varnaraðila. Af þessum sökum eigi varnaraðilar aðild að nauðungarsölunni, sbr. 3. tölulið 2. gr. laga nr. 90/1991.

Nauðungarsalan, sem um ræðir í málinu, nær sem fyrr segir til mannvirkja í tengslum við fiskeldisstöð ásamt réttindum gerðarþolans, sem hann reisir á leigusamningnum frá 23. október 1987, yfir landspildu, sem tilheyrir varnaraðilum. Varnaraðilar hafa ekki fært fyrir því rök að þeir geti talist eiga réttindi yfir mannvirkjunum. Í skilningi 3. töluliðar 2. gr. laga nr. 90/1991 njóta þeir heldur ekki réttinda yfir ætluðum leigulóðarréttindum gerðarþolans, enda eru leigulóðarréttindin sótt í þeirra hendur sem leigusala. Yfirlýsing þeirra um riftun leigusamningsins og málshöfðun til að fylgja henni eftir fær því ekki breytt að hann veitir enn gerðarþolanum þinglýst réttindi, sem hafa ekki færst til varnaraðilanna, enda hefur hann andmælt riftun og veitir ekki atbeina sinn að framkvæmd hennar. Af þessum sökum geta þeir ekki reist aðild að nauðungarsölunni á tilvitnuðu lagaákvæði. Í málinu verður ekki leyst úr því hvort umrædd lóðarréttindi gerðarþolans séu fallin niður, enda er unnt að selja þau nauðungarsölu án tillits til óvissu, sem kann að ríkja um þau. Fengi þá kaupandi í engum atriðum aðra stöðu gagnvart varnaraðilum en gerðarþoli hefur nú. Að þessu gættu verður aðild varnaraðila að nauðungarsölunni heldur ekki studd við ákvæði 4. töluliðar 2. gr. laga nr. 90/1991.

Breytingin, sem sóknaraðili krefst að gerð verði á uppboðsskilmálum, er þess efnis að ekki fer á milli mála að hún myndi bæði torvelda að mun sölu á eignunum, sem nauðungarsalan tekur til, og leiða til þess að lægra verð en ella fengist fyrir þær. Hún getur því bersýnilega orðið til tjóns jafnt fyrir gerðarþola, gerðarbeiðendur og aðra, sem njóta réttinda yfir eignunum. Gerðarbeiðendur og gerðarþoli við nauðungarsöluna hafa allir lýst sig samþykka kröfu sóknaraðila um breytingu á uppboðsskilmálum. Samkvæmt fyrirliggjandi ljósriti úr þing-

lýsingabók eru þeir hins vegar ekki einir um að eiga hér hlut að máli, enda er þar getið um áhvílandi veðréttindi handa Iðnaðarbanka Íslands hf. samkvæmt þremur heimildarbréfum frá árinu 1988. Í málinu liggur ekkert fyrir um að veðréttindi þessi séu liðin undir lok, á hvers hendi þau séu nú eða hver afstaða veðhafans sé til uppboðsskilmála. Vegna þessa var sýslumanni rétt samkvæmt 3. mgr. 29. gr. laga nr. 90/1991 að hafna kröfu sóknaraðila um breytingu skilmálanna. Ákvörðun hans frá 28. september 1998 verður því að standa óröskuð.

Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða hins kærða úrskurðar staðfest.

Rétt þykir að aðilarnir beri hver sinn kostnað af kærumáli þessu.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 29. desember 1999.

I.

Mál þetta var þingfest hinn 23. febrúar 1999. Úrskurður um formhlið gekk hinn 5. maí s.á. og var niðurstaðan að vísa málinu frá dómi. Þeim úrskurði var skotið til Hæstaréttar og með dómi hinn 7. júní 1999 í hæstaréttarmálinu nr. 201/1999 var hinn kærði úrskurður felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar. Málið var tekið fyrir að nýju hinn 11. nóvember. Að lokinni aðalmeðferð hinn 9. desember 1999 var málið tekið til dóms.

Málið snýst um ágreining um þá ákvörðun sýslumanns í Keflavík að nauðungarsala nr. 980072/98 á eigninni fiskeldisstöð í Vatnsleysuvík á spildu í landi jarðanna Stóru- og Minni-Vatnsleysu, Vatnsleysustrandarhreppi, nái fram að ganga og að söluskilmálar við væntanlega framhaldsnauðungarsölu verði áfram í samræmi við auglýsingu um almenna skilmála fyrir nauðungarsölu á fasteignum nr. 41 frá 1992.

Af hálfu sóknaraðila, Silungs ehf., kt. 631192-2119, og varnaraðilanna, Den Norske Bank A/S, Bergen, Noregi, Iðnþróunarsjóðs, Kalkofnsvegi 1, Reykjavík, og Laxalindar ehf., kt. 631089-1009, eru þær dómkröfur gerðar, að héraðsdómari breyti ákvörðun sýslumannsins í Keflavík frá 28. september sl. á þann veg að uppboðskaupandi fái umráð nauðungarsöluandlagsins þegar liðin eru þrjú ár frá því að honum er endanlega slegin eignin. Til vara gerir sóknaraðili þær kröfur að fyrrgreint tímamark miðist við skemmri tíma en að framan er krafist,

en þó mun lengri en hinir almennu uppboðsskilmálar gera ráð fyrir, og aldrei skemmri tíma en tvö ár. Þá gerir sóknaraðili þær kröfur að héraðsdómur ákveði að eigendur jarðanna Stóru- og Minni-Vatnsleysu, þau Sæmundur Þórðarson, Anne May, Þórður Jónas og Siv E. Sæmundarbörn og Geirlaug, Katrín og Skúli Þorvaldarbörn eigi ekki aðild að málinu eða nauðungarsölunni. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að skaðlausu, að mati dómsins, óskipt úr hendi varnaraðilanna, Sæmundar Þórðarsonar, Anne May, Þórðar Jónasar og Sivjar E. Sæmundarbarna og Geirlaugar, Katrínar og Skúla Þorvaldarbarna, a.m.k. vegna þess dráttar málsins sem snýr að aðild þeirra. Þess er krafist að málskostnaðurinn beri dráttarvexti að liðnum fimmtán dögum frá ákvörðun dómsins.

Af hálfu varnaraðila, eigenda Stóru- og Minni-Vatnsleysu, þeirra Sæmundar Þórðarsonar, Anne May Sæmundsdóttur, Þórðar Jóns Sæmundssonar, Sivjar E. Sæmundsdóttur, Geirlaugar Þorvaldsdóttur, Katrínar Þorvaldsdóttur og Skúla Þorvaldssonar, er þess krafist að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Keflavík um óbreytta söluskilmála. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Við upphaf aðalmeðferðar var því lýst yfir af hálfu málsaðila að ekki verði deilt um frávísunarkröfur sem hafðar hafa verið uppi, vegna dóms Hæstaréttar frá 7. júní í máli nr. 201/1999.

II.

Í nauðungarsölubeiðni Iðnþróunarsjóðs, nú Fjárfestingarbanka atvinnulífsins, móttekinni af sýslumanninum í Keflavík hinn 13. febrúar 1998, er nauðungarsöluandlag og aðild tilgreind svo:

„Fiskeldisstöð Laxalindar ehf. við Vatnsleysuvík, 190 Vogum, þ.e. öll mannvirki sem eru á leigulandi fiskeldisstöðvarinnar, sbr. þinglýstan leigusamning 23. nóvember 1997, þinglýst skjal nr. 5587/1987. Helstu mannvirki þar eru fiskeldisker, rafstöðvarhús, skrifstofuhús, dælur og tæki til fiskeldis, sbr. 6. gr. veðlaga nr. 18/1987. Ennfremur leiguréttur og öll önnur réttindi sem veðsett eru skv. framangreindum leigusamningi. Gerðarbeiðandi: Iðnþróunarsjóður, Kalkofnsvegi 1, Reykjavík. Gerðarþoli: Laxalind ehf., kt. 631089, Vatnsleysuvík, Vogum."

Sýslumaður tók beiðni þessa fyrir hinn 24. apríl 1998 og lagði þá einnig fram nauðungarsölubeiðni frá Den Norske Bank A/S og Iðnþróunarsjóði. Auk framangreindra aðila var mætt af hálfu landeigenda, eigenda jarðanna Stóru- og Minni-Vatnsleysu, og lögð fram tilkynning um riftun á framangreindum lóðarleigusamningi, útburðarbeiðni og fleiri skjöl er m.a. sýndu að leigutaki samkvæmt framangreindum samningi, Laxalind ehf., síðar þrotabú félagsins, hefði selt Silungi ehf., sóknaraðila í máli þessu, réttinn samkvæmt hinum þinglýsta leigusamningi, ásamt öðrum þeim eignum er nauðungarsölubeiðnin tekur til.

Af hálfu landeigenda var því mótmælt að nauðungarsalan næði fram að ganga, en af hálfu gerðarbeiðenda var krafa um sölu ítrekuð. Sýslumaður féllst eigi á mótmæli landeigenda og ákvað framhald nauðungarsölu. Er sýslumaður tók málið fyrir hinn 17. september 1998 var m.a. bókað:

„Af hálfu gerðarþola (Laxalindar ehf.) mætir Bjarni Þór Óskarsson hdl. Uppboðið var auglýst í Víkurfréttum þann 10.09. sl. Gætt er að því sem segir í 2. og 3. mgr. 31. gr. laga nr. 90/1991. Bjarni Þór Óskarsson hdl. mætir fyrir leigutaka landsins, Silung ehf., og fer fram á að söluskilmálum vegna sölu eignarinnar verði breytt á þann hátt að uppboðskaupandi fái ekki umráð eignarinnar fyrr en að liðnum þremur árum frá því að honum er endanlega slegin eignin. Mætt er af hálfu allra veðhafa og samþykkja þeir framangreinda breytingu á uppboðsskilmálum og gerðarþoli samþykkir einnig framangreint. Af hálfu landeigenda er mættur Ingimundur Einarsson hrl. og mótmælir að framangreind breyting á skilmálum fari fram. Af hálfu gerðarþola og veðhafa er því haldið fram að landeigendur séu ekki aðilar nauðungarsölunnar. Af hálfu landeigenda er bent á að þeir séu aðilar að leigusamningi um eignina. Sýslumaður mun tilkynna aðilum málsins þegar uppboðsskilmálar hafa verið ákveðnir. Hörður F. Harðarson hdl. vegna Fjárfestingarbanka atvinnulífsins býður kr. 300.000. Frekari boð komu ekki fram. Ákveðið er að þessu uppboði verði fram haldið á eigninni sjálfri miðvikudaginn 14. október nk. kl. 13.30."

Með bréfi dags. 28. september 1998 tilkynnti sýslumaður lögmönnum gerðarbeiðenda, gerðarþola og landeigendum eftirfarandi:

„Í þinghaldi 17. september 1998 við byrjun uppboðs eignarinnar Vatnsleysuvíkur fiskeldisstöð, ásamt öllum mannvirkjum og leigurétti á spildu úr landi Minni- og Stóru-Vatnsleysu, Vatnsleysustrandarhreppi, var þess krafist af óþinglýstum leigutaka landsins, Silungi ehf., kt. 621192-2119, að uppboðsskilmálum vegna væntanlegrar nauðungarsölu eignarinnar yrði breytt á þann hátt að væntanlegur uppboðskaupandi eignarinnar fengi ekki umráð hennar fyrr en að liðnum þrem árum frá því honum væri endanlega slegin eignin við framhaldsnauðungarsölu. Var þetta samþykkt af hálfu veðhafa og gerðarþola við nauðungarsöluna.

Af hálfu leigusala, þ.e.a.s. landeigenda framangreinds lands, var þessu mótmælt.

Sýslumaðurinn í Keflavík hefur nú tekið þá ákvörðun að söluskilmálar við væntanlega framhaldsnauðungarsölu eignarinnar 14. október 1998 kl. 13.30 verði óbreyttir eins og þeir eru tilgreindir í auglýsingu um almenna skilmála fyrir uppboðssölu á fasteigninni nr. 41 frá 1992."

III.

Máli því sem hér er til úrlausnar var hrundið af stað með bréfi lögmanns

leigutakans Silungs ehf. til sýslumannsins í Keflavík dagsettu 29.9.1998 er hljóðar svo:

„Undirritaður, f.h. Silungs ehf., kt. 631192-2119, mótmælir þeirri ákvörðun sýslumanns að hafna ósk um breytingu á söluskilmálum á fiskeldisstöð í Vatnsleysuvík, sem fram kom í þinghaldi 17.09.1998, sbr. ákvörðun dags. 28.09.1998, sem barst undirrituðum í dag.

Þá er því sjálfstætt mótmælt að landeigendur séu aðilar málsins, eða eigi af sölunni nokkra lögvarða hagsmuni, eins og ákvörðunin virðist gera ráð fyrir. Andlag sölunnar er ekki réttindi þeirra, en í þinglýstum grunnleigusamningi er beinlínis gert ráð fyrir því að réttur sem sá samningur veitir verði seldur nauðungarsölu, sbr. 2. mgr. 15. gr. málskjals nr. 12.

Rökstuðningur fyrir því að sýslumaður eigi að verða við ósk um breytingu á söluskilmálum er annars vegar sá, að nauðungarsalan sé framkvæmd af hálfu opinbers valds f.h. gerðarbeiðenda, að teknu tilliti til hagsmuna þeirra sem rétt eiga til söluandlagsins. Í þessu tilviki hefur komið fram einróma ósk allra þeirra sem eiga lögvarðra hagsmuna að gæta af sölunni, um að söluskilmálum verði breytt með tilteknum hætti. Engin rök séu því til þess að sýslumaður gangi gegn óskum þessara rétthafa, enda engin rök færð fyrir ákvörðuninni.

Hins vegar er á því byggt að söluandlagið sé svo sérstakt að það beinlínis kalli á það að sýslumaður ótilkvaddur breyti útfrá hinum almennu skilmálum. Þannig er um mannvirki að tefla sem eru sérútbúin til eldis fisks og eðlilegur eldistími er tvö til þrjú ár. Í fiskeldisstöðinni er fiskur að verðmæti yfir 200 milljónir, verði unnt að ljúka eldisferlinu. Verði hinum almennu söluskilmálum ekki breytt leiðir það til þess að Silungur ehf. gæti þurft að slátra fiskinum langt fyrir heppilegan og fyrirhugaðan slátrunartíma. Af því leiðir sóun verðmæta upp á a.m.k. 100 milljónir.

Að framansögðu virtu telur Silungur ehf. ljóst að sýslumanni sé rétt að breyta ákvörðun sinni, en krefst þess ella að málinu verði þegar skotið til Héraðsdóms Reykjaness og að frekari aðgerðir við nauðungarsöluna verði stöðvaðar meðan málið er rekið fyrir dómstólum.

Hjálagðar eru yfirlýsingar veðhafa og gerðarþola um stuðning við kröfu þessa, sbr. og bókun í þingbók við fyrirtöku málsins 17.09.1998."

Bréfi þessu svarar sýslumaður með bréfi dags. 1. október, þar sem m.a. segir:

„Sýslumaðurinn í Keflavík lítur svo á, sbr. 2. mgr. 73. gr. l. nr. 90 frá 1991, að Silungur ehf. sé með fyrrgreindu bréfi sínu að leita úrlausnar héraðsdómara um þá ákvörðun sýslumanns sem kom fram í bréfi hans til aðila málsins dags. 28. september sl., en sú ákvörðun er þar kemur fram varðandi söluskilmála við nauðungarsöluna stendur óhögguð. Samkvæmt 3. mgr. 73. gr. l. nr. 90 frá 1991 sendast yður gögn málsins."

Þess má geta að þann 24. febrúar 1999 var þingfest í Héraðsdómi Reykja-

ness almennt einkamál þar sem að eigendur jarðanna Stóru- og Minni-Vatnsleysu, Vatnsleysustrandarhreppi, Gullbringusýslu, krefjast þess að staðfest verði riftun þeirra á leigusamningi, upphaflega við Lindalax hf., nú við Laxalind ehf., og auk þess krefjast þeir greiðslu vangoldins leigugjalds. Silungi ehf. er stefnt til réttargæslu í þessu máli sem ekki hefur verið til lykta leitt.

IV.

Varnaraðilar, eigendur jarðanna Stóru- og Minni-Vatnsleysu, Vatnsleysustrandarhreppi, Gullbringusýslu, krefjast þess sem fyrr er greint, að ákvörðun sýslumannsins í Keflavík um að hafna kröfu sóknaraðila um breytingu á nauðungarsöluskilmálum nauðungarsölu nr. 980072/98, Vatnsleysuvík, spilda úr landi Minni- og Stóru-Vatnsleysu, verði staðfest.

Aðild sína að máli þessu rökstyðja landeigendur með því, að þar sem þeir hafi rift leigusamningi um landspilduna standi mannvirkin leiguréttindalaus á landi þeirra. Þau séu viðskeytt við fasteign þeirra. Hinn 23. október 1987 hafi landeigendur annars vegar og Lindalax hf. hins vegar gert með sér leigusamning um landspildu þá sem uppboðsmál þetta varðar. Varnaraðili Laxalind ehf. hafi síðan gengið inn í rétt Lindalax hf. við gjaldþrot fyrrnefnds félags á grundvelli heimildar í 2. mgr. 15. gr. nefnds leigumála. Laxalind ehf. hafi fullkomlega vanefnt skyldur sínar til greiðslu leigugjalds samkvæmt samningnum. Vegna þeirrra vanefnda hafi landeigendur lýst yfir riftun leigumálans með símskeyti hinn 16. mars 1998. Þeir hafi höfðað einkamál, sem enn sé ekki lokið, til staðfestingar á riftuninni. Andlag nauðungarsölunnar sé m.a. þau leiguréttindi sem fyrrnefndur samningur veitti uppboðsþola. Í samræmi við riftunaryfirlýsingu sína telja landeigendur að réttindi uppboðsþola samkvæmt samningnum séu niður fallin og að öll réttindi yfir landinu séu til þeirra fallin að nýju sem þinglýstra eigenda landsins.

Landeigendur telja að þeir hafi, sem eigendur þess lands sem leiguréttindi þau sem selja á á uppboði náðu yfir, og mannvirki þau sem uppboðið nær til standa á, mikla hagsmuni af því að nauðungarsalan fari ekki fram. Ljóst sé að það skerði til muna þá eign sem krafist er sölu á, ef uppboðskaupandi fengi ekki að njóta arðs af eigninni fyrr en eftir þrjú ár. Þær breytingar sem krafist hafi verið á uppboðsskilmálum séu miklar og hefðu afdrifarík áhrif á möguleika þeirra til að gæta réttar síns við söluna, t.d. með því að bjóða í hana og hefja þegar rekstur ef af uppboðskaupum yrði. Þannig sé ljóst að hagsmunir þeirra af framgangi og meðferð nauðungarsölunnar séu miklir og með hliðsjón af höfðun riftunarmálsins sé einnig ljóst að þeir séu brýnir. Salan í heild og þá einkum óeðlilegir og ósanngjarnir söluskilmálar geti samkvæmt þessu augljóslega valdið þeim miklu tjóni og óþægindum. Vísa þeir m.a. til 3. mgr. 29. gr., 4. tl. 2. gr. nsl.

Landeigendur byggja á því að óheimilt sé að víkja frá almennum söluskilmálum ef telja megi að það torveldi sölu á eigninni eða horfi aðila að nauðungarsölunni eða þriðja manni ólöglega til tjóns, nema fyrir liggi samþykki þessara aðila. Telja þeir að svo mikil frávik frá hinum almennu uppboðsskilmálum geti torveldað sölu á eigninni og valdið þeim miklu tjóni og réttarspjöllum. Vegna þessa krefjast þeir þess að staðfest verði sú ákvörðun sýslumanns að láta almenna uppboðsskilmála gilda við nauðungarsöluna.

Þá kom fram í máli lögmanns landeigenda, að hann teldi að túlka beri 29. gr. nauðungarsölulaga á þann veg að gildi samþykkis þeirra sem hlut ættu að máli, skipti aðeins máli þegar sýslumaður ákvæði að víkja frá almennum uppboðsskilmálum. Þeir geti með öðrum orðum ekki knúið sýslumann til þess að gera þær breytingar sem þeim þóknast.

V.

29. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991 hljóðar svo:

„Eftir kröfu aðila að nauðungarsölunni getur sýslumaður ákveðið með bókun í gerðabók að víkja í tilteknum atriðum frá almennum uppboðsskilmálum. Krafa um slíka breytingu skal að jafnaði koma fram við fyrirtöku skv. 21. gr. Breytingu má þó gera allt þar til lokið er að leita boða í eignina, en raski hún þá forsendum fyrir þegar framkomnum boðum verða bjóðendur ekki bundnir við þau.

Ef um uppboð er að ræða á eign, sem almennir uppboðsskilmálar hæfa ekki, ákveður sýslumaður ótilkvaddur í hverjum atriðum verði vikið frá þeim svo viðeigandi sé. Ákvörðun um þetta skal bókuð í gerðabók.

Ekki verður vikið frá almennum uppboðsskilmálum ef telja má hættu á að það torveldi að mun sölu á eigninni, horfi aðila að nauðungarsölunni eða þriðja manni ólöglega til tjóns, leiði til mismununar á rétthöfum yfir eigninni eða tefji óhæfilega að gerðarbeiðendur fái fullnustu, nema hlutaðeigendur lýsi sig samþykka því."

Álit dómsins.

Í máli þessu eru uppboðsþolinn Laxalind ehf. og báðir uppboðsbeiðendur, Iðnþróunarsjóður og Den Norske Bank AS, svo og núverandi rekstraraðili umræddrar laxeldisstöðvar, Silungur ehf., allir sammála um að krefjast þess að uppboðsskilmálum, sem óumdeilt er að eru hinir almennu uppboðsskilmálar í merkingu 28. gr. og 29. gr. nauðungarsölulaga, verði breytt á þann veg, að uppboðskaupandi fái umráð nauðungarsöluandlagsins þegar þrjú ár eru liðin frá því að honum er slegin eignin. Gegn þessu leggjast landeigendur.

Telja verður að landeigendur, sem eru þinglýstir eigendur að landi því er mannvirki þau er uppboðið tekur til standa á, og leigusalar að umdeildum leigurétti sem bjóða á upp, geti tekið sér stöðu sem aðilar að uppboðinu og haft uppi

kröfur varðandi uppboðsmeðferðina, og þá jafnframt verið varnaraðilar að máli þessu. Að fenginni þeirri niðurstöðu liggur fyrir að eigi er fullnægt því skilyrði 3. mgr. 29. gr. nauðungarsölulaga, að hlutaðeigendur hafi lýst sig samþykka þargreindum frávikum frá almennum uppboðsskilmálum.

Telja verður að hið umkrafða frávik í máli þessu sé svo verulegt, að þeir er fráviksins krefjast, verði að hnekkja þeirri fullyrðingu landeigenda, að frávikið sé til þess fallið að hafa þær afleiðingar sem lýst er í síðasttilvitnuðu lagaákvæði. Það hefur sóknaraðila í máli þessu og þeim er styðja kröfur hans ekki tekist. Ber því að hafna kröfum sóknaraðila.

Rétt þykir að málskostnaður falli niður.

Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Hafnað er dómkröfum sóknaraðila, Silungs ehf., og varnaraðilanna, Iðnþróunarsjóðs og Den Norske Bank AS, um að vikið verði frá almennum uppboðsskilmálum við nauðungarsölu sýslumanns í Keflavík nr. 980072/98 á eigninni Vatnsleysuvík, fiskeldisstöð, ásamt öllum mannvirkjum og leigurétti á spildu úr landi jarðanna Stóru- og Minni-Vatnsleysu í Vatnsleysustrandarhreppi.

Málskostnaður fellur niður.