Miðvikudaginn 30. ágúst 2000.

Nr. 299/2000. **Múrarafélag Reykjavíkur og Múrarameistarafélag Reykjavíkur**
(Gunnar Sæmundsson hrl.)
gegn
Ólafi Óskari Einarssyni
(enginn)

Kærumál. Nauðungarsala. Kæruheimild. Frávísun máls frá Hæstarétti.

Kærumáli var vísað sjálfkrafa frá Hæstarétti þar sem skilyrði 3. málsliðar 1. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 fyrir kæru úrskurðar héraðsdóms var ekki fullnægt, en samanlögð fjárhæð krafna náði ekki áfrýjunarfjárhæð, sbr. 1. mgr. 152. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 6. gr. laga nr. 38/1994.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 14. júlí 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 31. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 6. júlí 2000, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að felld yrði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Selfossi 5. júní 2000 um að óbreytt skyldi standa frumvarp til úthlutunar á söluverði sumarbústaðar á lóð nr. 15 í landi Öndverðarness I í Grímsnes- og Grafningshreppi ásamt tilheyrandi lóðarréttindum. Um kæruheimild vísa sóknaraðilar til 79. gr., sbr. 85. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þeir krefjast þess að ákvörðun sýslumanns verði breytt á þann veg að þeir fái úthlutað af söluverðinu annars vegar 92.449 krónum samkvæmt kröfulýsingu 4. apríl 2000 og hins vegar 143.578 krónum samkvæmt kröfulýsingu 6. sama mánaðar.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt 3. málslið 1. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 er það skilyrði fyrir kæru úrskurðar um það efni, sem mál þetta varðar, að fullnægt sé almennum skilyrðum til að áfrýja dómi í einkamáli. Samanlögð fjárhæð krafna sóknaraðila, sem þeir leitast við að fá greiddar af söluverði áðurnefndrar fasteignar, nær ekki áfrýjunarfjárhæð sam-

kvæmt 1. mgr. 152. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 6. gr. laga nr. 38/1994. Verður málinu því vísað sjálfkrafa frá Hæstarétti.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

D ó m s o r ð :

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 6. júlí 2000.

I.

Mál þetta var þingfest hinn 21. júní sl., en tekið til úrskurðar í dag.

Sóknaraðilar eru Múrarafélag Reykjavíkur, kt. 470269-7580, og Múrarameistarafélag Reykjavíkur, kt. 470269-1899, en varnaraðili er Ólafur Óskar Einarsson, kt. 171047-5609.

Með bréfi Gunnars Sæmundssonar hrl., lögmanns sóknaraðila, dagsettu 7. júní sl., en mótteknu af dóminum degi síðar, kröfðust sóknaraðilar, að ákvörðun sýslumannsins á Selfossi um úthlutun nauðungarsöluverðs fasteignarinnar sumarhús nr. 15 í landi Öndverðarness I í Grímsnesi, er varðar kröfur skv. uppboðsskjölum nr. 24 og 26, verði hnekkt og úrskurðað verði, að kröfur sóknaraðila skv. kröfulýsingum á uppboðsskjölum nr. 24 og 26 skuli teknar til greina við úthlutun uppboðsverðs, að því leyti sem það hrekkur til.

Af hálfu varnaraðila hefur því verið lýst yfir að varnaraðili geri ekki sérstakar kröfur í máli þessu og leggi það í mat dómsins hvort kröfur sóknaraðila séu réttmætar. Þá hefur sýslumaðurinn á Selfossi sent dómara athugasemdir um málefnið.

Samkvæmt gögnum málsins eru málavextir þeir helstir að sóknaraðilar lögðu fram beiðni um nauðungarsölu á fasteign varnaraðila, sumarhúsi nr. 15 í landi Öndverðarness í Grímsnesi, dags. 5. nóvember 1999. Var beiðnin á grundvelli aðfarargerðar á hendur varnaraðila dags. 21. september 1998.

Hinn 11. janúar sl. var krafan tekin fyrir hjá sýslumanninum á Selfossi. Fyrsta uppboðið fór svo fram á sama stað þann 14. mars sl. Framhaldsuppboð fór fram á fasteigninni sjálfri þann 6. apríl sl. Þar lýstu sóknaraðilar í söluverð fasteignarinnar tveimur kröfum sem ekki höfðu áður komið fram.

Í fyrsta lagi er um að ræða kröfu sem sundurliðast svo:

„Ógreidd lóðarleiga 1998	kr.	28.900
Ógreidd lóðarleiga 1999	kr.	29.900
Gjaldfallin lóðarleiga 2000, ógreidd	kr.	15.250
Dráttarvextir til 6.4.2000	kr.	14.664
Ritun kröfulýsingar	kr.	3.735
Samtals	kr.	92.449“.

Í kröfulýsingunni kom fram að sóknaraðilar séu eigendur orlofslands múrara í Öndverðarnesi og leigi þar sumarhúsalóðir til félagsmanna og sé leigufjárhæð ákveðin fyrir eitt ár í senn. Lóð varnaraðila sé ein þeirra lóða sem um ræðir, en sóknaraðilar hafi tekið dóm og látið gera fjárnám fyrir eldri leiguskuld en þeirri sem kröfulýsingin lúti að.

Við uppboðið komu fram upplýsingar um að varnaraðili ætti ógreiddar kröfur sóknaraðila um greiðslu vegna vatnsveitu, að fjárhæð kr. 143.000. Var sú kröfulýsing bókuð og jafnframt bókað um að skrifleg kröfulýsing yrði send sýslumanni síðar. Skrifleg kröfulýsing var send sýslumanni síðar sama dag og er hún nánar þannig:

Greiðsla vegna kaldavatnslagnar pr. 1. september 1998	kr. 125.000
Eftirstöðvagreiðsla pr. 1. mars 2000	kr. 18.578

Í kröfulýsingunni kom fram að um sé að ræða kostnaðarhluta varnaraðila vegna kaldavatnslagnar, sem lögð hafi verið um orlofsbyggðina í Öndverðarnesi á árunum 1998 og 1999.

Hinn 4. maí birti sýslumaðurinn á Selfossi frumvarp til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar, þar sem greiddar eru upp allar framkomnar kröfur, að undanskildum þeim tveimur kröfum sóknaraðila sem síðar komu fram og áður er lýst.

Frumvarpið er svofellt:

...Söluverð eignarinnar er		kr. 600.000,00
Til frádr. eru sölulaun í ríkissjóð		kr. 6.000,00
Til greiðslu handa rétthöfum er því:		kr. 594.000,00
sem varið verður til greiðslu sem hér segir:		
1. Gr. lögmönnum Suðurlandi ehf. v/Grímsnes- og Grafningshr. lögveðskr. fasteignagj. 1999-2000	kr. 53.680,00	
2. Gr. Gunnari Sæmundssyni hrl. vegna fjárnáms dags. 21. sept. 1998	kr. 270.156,00	
3. Eftirst. greiðist Ólafi Óskari Einarssyni, sem er talinn eigandi viðkomandi sumarhúss	kr. 270.164,00	kr. 594.000,00

Frestur til mótmæla var til 19. maí sl. Með bréfi, dags. 9. maí sl., mótmæltu sóknaraðilar frumvarpinu. Samkvæmt 1. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, fundaði sýslumaður um mótmælin hinn 5. júní sl. Á þeim fundi var sóknaraðilum tilkynnt að frumvarpið myndi standa óbreytt, en sóknaraðilar kváðust þá mundu leggja málið til úrlausnar fyrir dómi.

Sóknaraðilar halda því fram að með því að lýsa í uppboðsandvirðið framan-

greindri kröfu um greiðslu lóðarleigu vegna áranna 1999-2000 og kröfu vegna vatnslagnar, þá hafi þeir „orðið aðilar að uppboðinu vegna þessara tveggja krafna skv. 4. tölulið 2. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu“. Um málsástæður vísa sóknaraðilar „til 1. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991 en umræddar kröfur tengjast uppboðsandlaginu með þeim hætti sem greinir í 4. tölulið 2. gr. sömu laga. Ennfremur er á því byggt að [sóknaraðilar] hafi á lögmætan hátt gerst aðilar að uppboðinu þeirra vegna“. Þá kom fram hjá lögmanni þeirra fyrir dómi að líta beri einnig til þess að varnaraðili hafi með leigusamningi við sóknaraðila skuldbundið sig til að greiða leigu og taka þátt í framkvæmdum við vatnslagnir um sumarhúsahverfið í landi Öndverðarness.

II.

Niðurstaða.

Sóknaraðilum var heimilt að skjóta máli þessu til dómsins samkvæmt 1. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Eins og að framan segir vísa sóknaraðilar einnig sérstaklega til 4. tl. 2. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, og segja það ákvæði leiða til þess að umþrættar kröfur þeirra skuli teknar til greina, þar sem kröfurnar tengist uppboðsandlaginu með sérstökum hætti. Ákvæði 4. töluliðar 2. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, fjallar hins vegar einungis um það hverjir geti verið aðilar að uppboði, en hefur ekki að geyma reglu sem lýtur beinlínis að því hver skuli fá úthlutað af uppboðsandvirði fasteignar sem seld er. Umræddar kröfur njóta ekki veðréttar í eigninni. Var það því rétt ákvörðun hjá sýslumanni að taka kröfurnar ekki til greina við úthlutun söluverðs samkvæmt VIII. kafla laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu.

Ólafur Börkur Þorvaldsson dómstjóri kveður upp þennan úrskurð.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu sóknaraðila um breytingu á frumvarpi sýslumannsins á Selfossi, um úthlutun á söluandvirði sumarbústaðarlóðar nr. 15 í landi Öndverðarness I í Grímsnes- og Grafningshreppi, vegna nauðungarsölu á eigninni hinn 6. apríl 2000.