

Nr. 543/2002. Miðvikudaginn 11. desember 2002.
Ís-Eignir ehf.
 (enginn)
 gegn
Sjóvá-Almennum tryggingum hf. og
Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis
 (enginn)

Kærumál. Nauðungarsala. Kæra. Lögmenn. Vanreifun. Frávísun máls frá Hæstarétti.

Héraðsdómur hafnaði kröfu Í ehf. um að nauðungarsala á eignarhluta þess í nánar tilgreindri fasteign yrði ógilt. Í ehf. skaut málinu til Hæstaréttar, sem vísaði því frá vegna stórfelldra annmarka á kæru og málatilbúnaði Í ehf. að öðru leyti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Árni Kolbeinsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 20. nóvember 2002, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 9. desember sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 7. nóvember 2002, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að ógilt yrði nauðungarsala á nánar tilgreindum eignarhluta hans í fasteigninni Hverfisgötu 82 í Reykjavík, sem sýslumaðurinn í Reykjavík seldi við uppboð 4. október 2001. Kæruheimild er í 85. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Varnaraðilar hafa ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Eins og ráðið verður af framansögðu seldi sýslumaðurinn í Reykjavík nauðungarsölu tiltekinn eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni að Hverfisgötu 82 við framhald uppboðs 4. október 2001. Með bréfi 19. sama mánaðarleitaði forsvarsmaður sóknaraðila úrlausnar Héraðsdóms Reykjavíkur um gildi nauðungarsölunnar og var mál þetta þingfest af því tilefni 16. nóvember 2001. Forsvarsmaðurinn, sem er ólöglærður, fór sjálfur með málið af hálfu sóknaraðila fyrir héraðsdómi. Héraðsdómari felldi sem fyrr segir úrskurð á það 7. nóvember 2002 og hafnaði þar kröfu sóknaraðila. Héraðsdómara barst 20. sama mánaðar svohljóðandi bréf frá nafngreindum héraðsdómslögmanni: „Efni: Kæra úrskurð héraðsdóms

til Hæstaréttar í máli nr. Z-6/2002 Ís-Eignir gegn Sjóvá Almennum sem kveðin var upp þann 07. nóvember 2002. Samkvæmt lögum 91/1991. XXIV. kafli Kæra 144 gr. 145 gr. Samkvæmt sömu lögum gr 146 er óskað eftir að undirritaður komi með viðbótar gögn í málinu samkvæmt 146 gr. 2. 1. mgr. 145. gr.“ Með bréfi til lögmannsins 26. nóvember 2002 benti héraðsdómari á að í kæru þessari væri hvorki greint frá þeirri breytingu, sem krafist væri að gerð yrði á úrskurðinum, né ástæðum, sem hún væri reist á. Í bréfinu var um þetta vísað til b. og c. liða 1. mgr. 145. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og óskað eftir því, sbr. 2. mgr. 146. gr. sömu laga, að bætt yrði úr þessum göllum áður en málið yrði sent Hæstarétti 3. desember 2002. Meðal kærumálgagna er greinargerð sóknaraðila til Hæstaréttar, sem undirrituð er af sama lögmanni og áður er getið. Verður að ætla að með henni hafi sóknaraðili leitast við að sinna framangreindum tilmælum héraðsdómara.

Samkvæmt 1. mgr. 85. gr., sbr. 2. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 gilda um kæru úrskurðar, sem gengur í ágreiningsmáli um gildi nauðungarsölu, sömu reglur og um kæru í almennu einkamáli, þar á meðal um kærana sjálfa og meðferð hennar fyrir Hæstarétti. Samkvæmt fyrrnefndum b. og c. liðum 1. mgr. 145. gr. laga nr. 91/1991, sem þannig eiga við í máli þessu, þar að greina í kæru frá kröfu um breytingu á úrskurði, sem kærður er, og ástæðum, sem kæra er reist á. Þessara atriða var í engu getið í kæru sóknaraðila. Þegar héraðsdómari gaf sóknaraðila kost á að ráða bót á þessu afhenti sóknaraðili honum greinargerð til Hæstaréttar. Samkvæmt greinargerðinni er hagsmuna sóknaraðila gætt af héraðsdómslögmanni, sem brestur heimild til að flytja mál annarra fyrir Hæstarétti, sbr. 3. mgr. 8. gr. og 3. mgr. 10. gr. laga nr. 77/1998 um lögmennt. Er því ekki unnt að taka tillit til hennar við meðferð þessa kærumáls. Að því gættu eru slíkir annmarkar á kæru sóknaraðila sem slíkri og málalilbúnaði hans öllum fyrir Hæstarétti að máli þessu verður vísað sjálfkrafa héðan frá dómi.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

D ó m s o r ð :

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 7. nóvember 2002.

Mál þetta var var þingfest fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 16. nóvember 2001.

Sóknaraðili er Ís-Eignir ehf., kt. 551097-2779, Hringbraut 110, Reykjavík.

Varnaraðilar eru Sjóvá-Almennar tryggingar hf., kt. 701288-1739, Kringlunni 5, Reykjavík, og Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis, kt. 440888-1279, Álfabakka 14a, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að dómurinn ógildi nauðungarsölu sýslumannsins í Reykjavík er fram fór á eigninni Hverfisgötu 82, Reykjavík, 3. hæð til vesturs, 4. október 2001 kl. 10.30. Einnig að sýslumanni verði gert að leiðrétta staðgreina í rétta veru samkvæmt eignaskiptasamningi gerðum 14. júlí 1997.

Dómkröfur varnaraðila eru þær að viðurkennt verði gildi nauðungarsölu á eigninni, Hverfisgata 82, matshluta 010301, er fram fór 4. október 2001. Varnaraðili, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., gerir og kröfu um málskostnað sér til handa að mati dómsins svo og virðisaukaskatt á málflutningsþóknun. Varnaraðili, Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis, gerir kröfu um málskostnað sér til handa að mati dómsins, svo og virðisaukaskatt á málflutningsþóknun.

Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 16. september sl. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1991, áður en úrskurður var kveðinn upp.

Málsatvik

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum 1. september 1999, var stefndi, Sigtún 7 ehf., dæmdur til að greiða stefnanda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., 1.695 krónur auk dráttarvaxta og málskostnaðar, auk þess sem staðfestur var lögveðsréttur stefnanda í fasteign stefnda, Ís-eigna ehf., við Hverfisgötu 82, Reykjavík, þriðju hæð, matshluta 010301, til tryggingar tildæmdum fjárhæðum. Þann 6. júlí 2000 var gert fjárnám hjá sóknaraðila máls þessa í framangreindum eignarhluta hjá sýslumanninum í Reykjavík. Gerðin fór fram þótt ekki væri mætt fyrir gerðarþola. Með beiðni til sýslumannsins í Reykjavík, dags. 14. febrúar 2001, óskaði varnaraðili, Sjóvá-Almennar tryggingar, eftir nauðungarsölu á eigninni á grundvelli fjárnámsins frá 6. júlí 2000 og með bréfi, dags. 4. október 2001, var lýst kröfu varnaraðila í söluandvirði eignarinnar. Framhaldssala eignarinnar fór fram 4. október 2001.

Með bréfi sóknaraðila til Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 19. október 2001, var málinu vísað til dómsins með kröfu um úrlausn nauðungarsölunnar.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila

Sóknaraðili krefst þess að hnekkst verði framhaldssölu sem fram fór 4. október 2001 á fasteigninni Hverfisgötu 82, 3. hæð til vesturs. Byggir sóknaraðili á því

eign sín hafi ekki átt að fara á nauðungarsölu vegna ógreiddrar brunatryggingar frá Sjóvá-Almennum, þar sem um væri að ræða skuld vegna íbúðar sem hann ætti ekki. Veðbókavottorð stemmi ekki við staðgreini á eigninni og fasteignamat beri ekki saman við auglýst uppboð og íbúðir í vesturhluta hússins séu stærri en í austurhluta þess. Samkvæmt eignaskiptasamningi frá 14. júlí 1997 séu íbúðir sem eru til vesturs auðkenndar með tölustöfunum 02 í endann en 01 sem eru til austurs. Fasteigninni hafi var breytt að hluta, þannig að úr einni íbúð voru gerðar tvær, og aðallega út af því hafi staðgreinar breyst, en eignaskiptasamningurinn sem og nýjar teikningar muni endanlega sýna fasteignina eins og hún eigi að vera hjá fasteignamat og í veðmálabókum. Þá beri að líta til þess að vestur – austur hugtök séu ekki nefnd hjá Fasteignamat ríkisins heldur sé stuðst við fasteignanúmer eigna.

Staðgreinar hafi ekki verið leiðréttir í veðmálabókum í samræmi við eignaskiptasamning frá 14. júlí 1997. Það sé augljóst að um handvömm sýslumannsembættis hafi verið að ræða er embættið seldi íbúð sem réttilega eigi að vera merkt 010301 og var í eigu Sigtúns 7 ehf. en aldrei í eigu Ís-eigna ehf., sbr. afsal til handa Lífeyrissjóðnum Lífðn, innfært þann 18. september 1997. Þá sé það skýlaus krafa að dómurinn ógildi nauðungarsölu sýslumanns og að honum verði gert skylt að leiðrétta staðgreina í rétta veru samkvæmt eignaskiptasamningi, gerðum þann 14. júlí 1997. Ef varnaraðili hefði kynnt sér eignaskiptasamninginn mátti honum vera ljóst að um ranga íbúð hafi verið að ræða og hefði hann átt að gera athugasemd við sýslumanninn í Reykjavík þar að lútandi. Allur málatalibúnaður er lúti að þessu máli virðist vera reistur á því að ekki hafi verið unnið eftir nýjasta eignaskiptasamningi frá 1997 heldur notast við samning frá árinu 1988.

Varðandi lagarök er vísað til XIV. kafla laga nr. 90/1991, úrlausn um gildi nauðungarsölu.

Málsástæður og lagarök varnaraðila

Varnaraðili kveður að með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá 1. september 1999 hafi stefndi, Sigtún 7 ehf., verið dæmt til að greiða stefnanda, Sjóvá-Almennum hf., 1.695 krónur auk dráttarvaxta, auk þess sem staðfestur hafi verið lögveðsréttur stefnanda í fasteign stefnda, Ís-Eigna ehf. við Hverfisgötu 82, Reykjavík, matshluta 010301. Hafi aðilar og verið dæmdir til að greiðslu málskostnaðar. Þann 6. júlí 2000 hafi verið gert fjárnám hjá sóknaraðila máls þessa í ofangreindum eignarhluta hjá sýslumanninum í Reykjavík. Þann 14. febrúar 2001 hafi svo verið send beiðni um nauðungarsölu á eigninni til sýslumannsins í Reykjavík og hafi meðferð hennar lokið með sölu eignarinnar 4. október 2001. Á öllu þessu ferli hafi aldrei verið mætt fyrir hönd sóknaraðila málsins og komið að athugasemdum.

Varnaraðili byggir kröfu sína á því að eignin sé réttilega tilgreind í þinglýsingarvottorð. Auk þess sé ljóst af fermetratölu og eignarhluta í húsi hvaða íbúð sé um að ræða. Það sé ljóst að sú eign er nauðungarsöluheimildin hafi staðið til hafi verið seld 4. október 2001 og því sé gildi framhaldssölnunnar ótvírætt.

Rök sóknaraðila séu mjög óskýr og erfitt að átta sig á málalilbúnaði hans. Hann vísi til eignaskiptasamnings frá 1988 og breytinga á honum frá 1997 sem ekki uppfylli skilyrði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, auk þess sem sóknaraðili hafi ekki lagt fram teikningar staðfestar af byggingarfulltrúa sem útskýrt gætu málalilbúnað hans. Skjöl sem sóknaraðili hafi lagt fram, beri einnig með sér að tilgreining umræddrar eignar í þinglýsingarbókum sýslumannsins í Reykjavík sé rétt.

Niðurstaða

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum 1. september 1999, var staðfestur lögveðsréttur varnaraðila, Sjóvá-Almennra trygginga hf., í fasteign sóknaraðila, Ís-Eigna ehf., við Hverfisgötu 82, Reykjavík, þriðju hæð, matshluta 010301, til tryggingar tildæmdum fjárhæðum í því máli. Um var að ræða kröfu vegna ógreiddrar brunatryggingar eignarinnar að höfuðstólsfjárhæð 1.695 krónur. Á grundvelli dómsins var gert fjárnám í tilgreindum eignarhluta 6. júlí 2000 og beðið var um nauðungarsölu eignarinnar 14. febrúar 2001, sem lauk með framhaldssölu hennar 4. október 2001.

Í uppboðsauglýsingu eignarinnar var eignin tilgreind sem Hverfisgata 82, 010301, 51 m² í vesturenda 3. hæðar. Samkvæmt þinglýsingarvottorði sem var til staðar við nauðungarsöluna var umrædd eign tilgreind sem Hverfisgata 82, 010301, 51,3m² í vesturenda 3. hæðar, 6,4%. Við nauðungarsöluna var íbúðin og tilgreind sem Hverfisgata 82, 010301, í vesturenda.

Samkvæmt þinglýstum eignaskiptasamningi um húseignina Hverfisgötu 82, Reykjavík, dags. 24. mars 1988, er eignarhluti 010301 herbergi sem teljast vera 52,9 m², 6,6% af húsinu. Samkvæmt eignaskiptasamningi, dags. 2. júlí 1997, hafa sameigendur húseignarinnar nr. 82 við Hverfisgötu í Reykjavík komið sér saman um leiðréttingu á staðgreini íbúða í samræmi við staðgreini Fasteignamats ríkisins á tilgreindri skiptingu eignarinnar. Samkvæmt eignaskiptasamningi þessum er eignarhluti 010301 íbúð á þriðju hæð til austurs, sem telst vera 51,3 m². Eignarhlutinn telst vera 6,4% af húsinu. Samkvæmt eignaskiptasamningnum er eignarhluti 010302 íbúð á þriðju hæð til vesturs, sem telst vera 52,9 m². Eignarhlutinn telst vera 6,6% af húsinu. Tilgreindur eigandi beggja íbúðanna er Sigtún 7 ehf. Eignaskiptasamningi þessum var þinglýst 6. júlí 1997, svo sem áritun á samninginn ber með sér, og hans er getið á þinglýsingarvottorði því sem lá frammi við nauðungarsölu eignarinnar. Samkvæmt staðfestingu

byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, 11. júlí 1997, er skráning Fasteignamats ríkisins í húsinu nr. 82 við Hverfisgötu og í eignaskiptasamningi, dags. 2. júlí 1997, í samræmi við samþykktar teikningar byggingarfulltrúaembættisins af sömu íbúðum. Samkvæmt framlögðu vottorði Fasteignamats ríkisins, dags. 13. september sl., er eignarhluti sóknaraðila í Hverfisgötu 82, Reykjavík, tilgreindur sem íbúð 010302 að flatarmáli 53 m².

Samkvæmt framansögðu liggur fyrir að lýsing eignarinnar samkvæmt þinglýsingarvottorði annars vegar og skráningu Fasteignamats ríkisins og í eignaskiptasamningi hins vegar er ekki í fullu samræmi. Misræmis gætir þó ekki í þinglýsingarbókum varðandi lýsingu þeirra eigna sem þar eru tilgreindar með fasteignanúmer 010301 og 010302, eins og framlögð skjöl bera með sér. Á öllum innheimtuferli kröfunnar, sem mál þetta er risið af, þ.m.t. við meðferð nauðungarsölu eignarinnar, var tilgreining hennar að því er varðar stærð, staðsetningu og eignarhluta í húsi í samræmi við þinglýstar heimildir. Virðist þannig enginn vafi leika á því hvaða eign var seld nauðungarsölu og ekki verður annað séð en tilgreining eignarinnar hafi verið fullnægjandi við sölumeðferðina, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Er því ekki unnt að fallast á kröfu sóknaraðila um ógildingu nauðungarsölnnar, sem virðist aðallega vera byggð á því að tilgreining eignarinnar með fasteignanúmeri 010301 hafi verið röng. Ber því að fallast á kröfu varnaraðila um viðurkenningu á gildi nauðungarsölnnar, eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Sóknaraðili skal greiða varnaraðila, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., 60.000 krónur í málskostnað, en málskostnaður verður felldur niður að því er varðar Sparisjóð Reykjavíkur og nágrennis.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Viðurkennt er, að nauðungarsala eignarinnar, sem tilgreind var sem Hverfisgata 82, 010301, 51 fm í vesturenda 3. hæðar, og fram fór 4. október 2001, sé gild.

Sóknaraðili, Ís-Eignir ehf., greiði varnaraðila, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., 60.000 krónur í málskostnað. Málskostnaður fellur niður að því er varðar varnaraðila, Sparisjóð Reykjavíkur og nágrennis.