

1919

Föstudaginn 29. október 1993.

Nr. 299/1993. **Ingi Helgason**

gegn

Minjavernd.

Kærumál. Haldsréttur. Úthlutun uppboðsandvirðis.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili hefur samkvæmt heimild í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 20. júlí 1993. Krefst hann þess, að hinum kærða úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 6. júlí 1993 verði hrundið og breytt á þá leið, að krafa varnaraðila komist ekki að við úthlutun á söluandvirði lausafjármuna úr veitingahúsinu Punkti og pasta, eign Emils Björnssonar, kt. 101051-2429, er seldir voru á nauðungaruppboði í Kópavogi 2. mars 1993. Til vara krefst hann þess, að krafa varnaraðila verði tekin til greina við úthlutunina með lækkaðri fjárhæð. Hann krefst og málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar á hinum kærða úrskurði og kærumálskostnaðar.

Í máli þessu er deilt um uppboðsandvirði innanstokksmuna og áhalda af veitingastað, sem rekin var í húsi varnaraðila að Amtmannsstíg 1 í Reykjavík, eins og lýst er í hinum kærða úrskurði. Munir þessir voru veðsettir með 1. veðrétti til tryggingar skuldabréfum, sem sóknaraðili hafði eignast við framsal, og var varnaraðila kunnugt um þetta veð. Veðinu fylgdi ekki heimild til nauðungarsölu án undangenginnar aðfarar, og hafði sóknaraðili ekki aflað sér slíkrar heimildar, áður en munirnir voru seldir. Fór uppboðssala fram að beiðni varnaraðila eins. Emil Björnsson, sem talinn var eigandi munanna, lét þá aðgerð afskiptalaus, og virðist hann ekki hafa haft uppi tilkall til munanna, eftir að varnaraðili tók þá til geymslu.

Eins og greint er í úrskurðinum, voru vörslur Emils Björnssonar á húsnæðinu að Amtmannsstíg 1 ekki byggðar á samningi milli hans og varnaraðila, heldur á samningi við leigutaka, sem framseldi honum veitingareksturinn án tilskilinnar heimildar frá varnaraðila.

Telja verður nægilega fram komið, að varnaraðili hafi mátt líta svo á, að Emil og leigutakinn hefðu gefið upp vörslur á húsnæðinu, þegar hann ákvað að láta rýma það. Hafi umráð þess og hinna umdeildu lausafjármuna þannig verið komin á hendur honum. Sú ráðstöfun varnaraðila að flytja munina í geymslu á eigin vegum var til þess fallin að afstýra rýrnun og spjöllum á þeim. Eins og á stóð, var honum og skylt að varðveita þá vegna þeirra hagsmuna, sem þessu voru tengdir. Ósannað er, að hann hafi sett önnur skilyrði en þau fyrir afhendingu munanna, að geymslukostnaður yrði greiddur.

Þá verður að telja, að sóknaraðili hafi ekki getað gengið þess dulinn, hvað orðið hafði um munina, eftir að veitingarekstur eigandans stöðvaðist. Verður rétti varnaraðila gagnvart honum ekki hafnað á þeim grundvelli, að viðvörun til hans hafi farist fyrir. Sóknaraðili lét ekki á það reyna, hvort ná mætti vörslum á mununum með atbeina dómstóla, og hafði ekki uppi mótmæli við því, að beiðni varnaraðila um nauðungarsölu næði fram að ganga.

Að þessu athuguðu ber að fallast á það með héraðsdómara, að varnaraðili hafi að lögum öðlast haldsrétt í hinum umdeildu munum til tryggingar nauðsynlegum kostnaði af geymslu þeirra. Krafa varnaraðila um útlagðan geymslukostnað gengur fyrir veðkröfu sóknaraðila við úthlutun á uppboðsandvirði munanna, og má taka hana til greina að fullu. Verður hinn kærði úrskurður því staðfestur.

Sóknaraðili greiði varnaraðilum kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Ingi Helgason, greiði varnaraðila, Minjavernd, 30.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 6. júlí 1993.

I.

Mál þetta, sem varðar ágreining við úthlutun söluverðs vegna nauðungarsölu og sætir meðferð samkvæmt XIII. kafla laga nr. 90/1991, var tekið til úrskurðar 7. júní 1993 að undangengnum munnlegum málflutningi.

Málið var endurupptekið og tekið til úrskurðar að nýju 21. sama mánaðar.

Sóknaraðili, Ingi Helgason, kt. 031041-4659, Faxatúni 18, Garðabæ, gerir þá dómkröfu aðallega, að krafa varnaraðila komist ekki að við úthlutun söluverðs ýmissa lausafjármuna, tækja og búnaðar, úr veitingahúsinu Punkti og pasta, eign Emils Björnssonar, kt. 101051-2429, er voru seldir á nauðungaruppbóði 2. mars 1993. Til vara er þess krafist, að krafa Minjaverndar verði lækkuð verulega. Í báðum tilfellum er krafist málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt mati réttarins.

Varnaraðili, Minjavernd, kt. 700485-0139, Amtmannsstíg 1, Reykjavík, gerir þá dómkröfu, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Kópavogi frá 21. apríl 1993 að leggja frumvarp til úthlutunar söluverðs lausafjármuna úr veitingahúsinu Punkti og pasta, dags. 15. mars 1993, óbreytt til grundvallar úthlutunar söluverðs. Þá krefst varnaraðili þess, að sóknaraðili verði úrskurðaður til að greiða varnaraðila málskostnað samkvæmt mati dómsins miðað við hagsmuni málsins, vinnu málflytjanda og annan kostnað af málinu.

Sáttaumleitanir dómara hafa engan árangur borið.

II.

Málavextir eru þeir, að með samningi, dags. 13. júní 1991, leigði varnaraðili Agli Halldóri Egilssyni fasteignina að Amtmannsstíg 1, Reykjavík, til almenns veitingarekstrar. Leigutími var fimm ár talið frá 1. apríl 1991, og var leigutaka óheimilt að framleigja eignina án samþykkis leigusala. Í febrúarmánuði 1992 hóf Emil Björnsson veitingarekstur í húsnæðinu, og var þeirri ráðstöfun mótmælt af hálfu varnaraðila. Þrátt fyrir samningaumleitanir komst ekki á leigumáli milli varnaraðila og síðari rekstraraðila, sem hvarf úr húsnæðinu í aprílmánuði 1992.

Með skeyti varnaraðila til Emils Björnssonar, dags. 1. maí 1992, var honum tilkynnt, að þar sem ekki hefði verið sinnt tilmælum um að fjarlægja lausafé tilheyrandi veitingarekstri hans í fasteigninni að Amtmannsstíg 1, yrði því komið fyrir í geymslu að Smiðjuvegi 30, Kópavogi. Var þess farið á leit, að múnir þessir yrðu sóttir innan hálfes mánaðar. Áður hafði varnaraðila borist bréf lögmanns sóknaraðila, dags. 8. apríl 1992, þar sem honum var tilkynnt, að lausafé veitingahússins Torfunnar (áður Punktur og pasta) hefði verið sett að veði til tryggingar skuldabréfum, sem framseld höfðu verið sóknaraðila.

Hinn 26. maí 1992 ritaði lögmaður sóknaraðila Emil Björnssyni bréf og beindi þeim tilmælum til hans að ráðstafa ekki munum, veðsettum sóknaraðila, nema að höfðu samráði. Nokkru síðar var varnaraðila sent bréf, dags. 1. október 1992. Þar gerir lögmaður sóknaraðila þá kröfu, að sóknar-

aðila verði afhentir allir þeir lausafjármunir, sem varnaraðili hafði í vörslum sínum og veðsettir höfðu verið sóknaraðila.

Með greiðsluáskorunum varnaraðila til Emils Björnssonar, dags. 12. nóvember 1992 og 9. desember sama ár, var gerð sú krafa, að skuld, að fjárhæð 241.798 kr., vegna kostnaðar við geymslu muna í vörslu varnaraðila yrði greidd innan 15 daga frá móttöku áskorunar. Að öðrum kosti yrði krafist nauðungarsölu á munum þessum til lúkningar kröfunni á grundvelli haldsréttar. Samrit greiðsluáskorana þessara var sent sóknaraðila.

Að kröfu varnaraðila voru umræddir munir í vörslum hans seldir á uppboði sýslumannsins í Kópavogi 2. mars 1993. Er ágreiningslaust með aðilum máls þessa, að munir þessir, sem eru áhöld og tæki tengd veitingarekstri, voru í eigu Emils Björnssonar og að þeir voru að sjálfsvörsluveði til tryggingar kröfu sóknaraðila samkvæmt átta samhljóða skuldabréfum, út gefnum 13. nóvember 1990. Samkvæmt frumvarpi sýslumannsins í Kópavogi til úthlutunar söluverðs, dags. 15. mars 1993, var söluverð umræddra muna 513.500 kr. Að frádregnum sölulaunum í ríkissjóð, 25.675 kr., og virðisaukaskatti, 101.055 kr., komu til úthlutunar 368.770 kr.

Sóknaraðili lýsti eftirfarandi kröfu í uppboðsandvirðið á grundvelli áðurgreindra veðskuldabréfa:

Höfuðstóll	kr. 7.091.344,80
Ársvextir til 2. mars 1992	— 2.177.865,60
Málkostnaður	— 567.300,00
Endurrit	— 200,00
Fjárnámsbeiðni	— 7.042,00
Kostnaður vegna fjárnáms	— 16.628,00
Vextir af kostnaði	— 53.654,30
Samtals	kr. 9.914.034,70
Kröfulýsingarkostnaður	— 3.521,00
Samtals	kr. 9.917.555,70

Frá varnaraðila barst eftirfarandi krafa í söluandvirðið:

Geymslugjald frá maí 1992 — febr. 1993	kr. 280.000,00
Dráttarvextir frá 1. maí 1992	— 21.746,00
Innheimtukostnaður	— 39.862,00
Nauðungarsölubeiðni	— 3.520,00
Nauðungarsölugjald í ríkissjóð	— 3.000,00
Samtals	kr. 348.128,00

Í frumvarpi sýslumanns er gert ráð fyrir, að krafa varnaraðila greiðist að fullu, en eftirstöðvar söluverðs, 38.642 kr., kæmu til greiðslu kröfu sóknaraðila. Af hálfu sóknaraðila var því mótmælt, að krafa varnaraðila kæmist að við úthlutun söluandvirðis, en krafist til vara, að hún yrði stórlega lækkuð. Hinn 21. apríl 1993 var frumvarpið tekið til meðferðar hjá sýslumanni, sem tók þá ákvörðun, að frumvarpið yrði óbreytt lagt til grundvallar úthlutun. Við þá fyrirtöku lýsti sóknaraðili yfir því, að hann myndi bera þá ákvörðun undir héraðsdóm. Málið barst dómnum með bréfi sóknaraðila, dags. 6. maí sl., og var þingfest 25. sama mánaðar.

III.

Af hálfu sóknaraðila er til þess vitnað, að með bréfi, dags. 8. apríl 1992, hafi varnaraðila verið tilkynnt með formlegum hætti um veð sóknaraðila í því lausafé, er mál þetta lýtur að. Jafnframt hafi eiganda þess, Emil Björnssyni, verið ritað bréf af sama tilefni og þeim tilmælum komið á framfæri, að hinum veðbundnu eignum yrði ekki ráðstafað nema að höfðu samráði við sóknaraðila. Það sé ekki fyrr en um mánaðamót september-október 1992, að sóknaraðili fái vitneskju um, hvernig málum sé komið. Þá hafi varnaraðili verið búinn að taka hið selda, án samráðs og samþykkis sóknaraðila, þrátt fyrir það að varnaraðila hafi verið kunnugt um réttarstöðu sóknaraðila. Þegar ljóst hafi verið, að varnaraðili áskildi sér „hótelleigu“ vegna geymslukostnaðar, hefði verið krafist afhendingar lausafjárins með bréfi, dags. 1. október 1992.

Sóknaraðili telur, að ekki sé haldsréttur til tryggingar kröfu varnaraðila, enda hafi ekki verið um neina kröfu að ræða, þegar hann lagði hald á umrætt lausafé.

Verði ekki fallist á aðalkröfu sóknaraðila, sé þess krafist, að krafa varnaraðila verði stórlega lækkuð, þar sem hún sé órökstudd og ósanngjörn.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram, að hann hafi ekki átt annarra kosta völ en varðveita það lausafé, sem eigandi fjarlægði ekki úr húsnæðinu að Amtmannsstíg 1 þrátt fyrir áskoranir. Hafi brottflutningur og geymsla munanna verið nauðsynlegur, og sé því fullnægt skilyrðum fyrir haldsrétti varnaraðila til tryggingar kostnaði, sem gangi frammar eldri veðrétti sóknaraðila við úthlutun söluverðs. Meginreglan sé sú, að sá, sem tryggi nauðsynlega varðveislu hlutar og öðlist þannig haldsrétt, þurfi ekki að afhenda hlutinn, fyrr en hann hafi fengið greiddan kostnað sinn, enda atbeini haldsréttarhafa forsenda þess, að í hlutnum sé eitthvert verðmæti til greiðslu upp í aðrar kröfur. Þessi meginregla íslensks réttar komi m. a. fram í settum lögum, sbr. 3. mgr. 200. gr. siglingalaga nr. 34/1985.

Varnaraðili telur, að þrátt fyrir það að sér hafi verið kunnugt um veð sóknaraðila með bréfi, dags. 8. apríl 1992, hafi það engin áhrif á heimild hans til að halda mununum í eigin vörslu, þar á meðal að setja í geymslu, til tryggingar kröfu á hendur eiganda munanna. Vitneskja varnaraðila geri það ekki að verkum, að hald sitt á mununum teljist vera á eigin ábyrgð sína. Til haldsréttar heyri að ganga að eign með sölu á uppboði, og sé haldsréttarhafa heimilt að ráðstafa eigninni þannig án skyldu til samráðs við eldri veðhafa.

Varnaraðili skírskotar til þess, að það sé ekki skilyrði fyrir beitingu haldsréttar, að eldri veðhafa sé tilkynnt sérstaklega, að honum verði beitt. Skorad að hafi verið árangurslaust á eiganda lausafjárins að fjarlægja munina, og því hafi honum verið kunnugt um brottflutning þeirra, sbr. skeyti, dags. 1. maí 1992. Heldur varnaraðili því fram, að samhljóða skeyti hafi verið sent sóknaraðila umfram skyldu, en ekki hafi tekist að afla afrits þess og leggja fram í málinu. Af hálfu sóknaraðila hefur því verið mótmælt, að honum hafi borist umrætt skeyti.

Varnaraðili mótmælir fullyrðingum sóknaraðila um, að krafa varnaraðila sé órökstudd og ósanngjörn. Hefur hann lagt fram greiðslukvittanir vegna geymslugjalds frá maí 1992 til febrúar 1993, 28.000 kr. á mánuði, samtals 280.000 kr.

IV.

Í máli þessu er ágreiningur milli aðila um kröfu varnaraðila við úthlutun uppboðsandvirðis og hvort henni fylgi haldsréttur, sem gangi framar eldri veðrétti sóknaraðila.

Svo sem að framan er rakið, leigði varnaraðili Agli Halldóri Egilssyni fasteignina að Amtmannsstíg 1, Reykjavík, frá 1. apríl 1991 til almenns veitingarekstrar. Í febrúarmánuði 1992 hóf Emil Björnsson veitingarekstur í húsnæðinu, en hætti skömmu síðar rekstri þar, án þess að leigusamningur hefði verið gerður um fasteignina. Af hans hálfu var eignin ekki rýmd, og liggur frammi í málinu afrit skeytis, dags. 1. maí 1992, þar sem fram kemur, að lausafé í hans eigu hafi verið komið fyrir í geymslu, og er þess farið á leit, að eignanna verði vitjað.

Þrátt fyrir það að greindri málaleitan hafi ekki verið sinnt, bar varnaraðila að annast umræddar eignir, eins og frekast var unnt, á kostnað eiganda. Þykir framangreint leiða af 33. gr. kaupalaga nr. 39/1922 með lögjöfnun. Þar sem skylda hvíldi á varnaraðila til að varðveita greinda muni og þar með stuðla að því, að þeir héldu verðgildi sínu, ber að fallast á, að hann hafi öðlast haldsrétt í eignum þessum til tryggingar nauðsynlegum kostnaði, sem af þessu leiddi, og að honum hafi verið heimilt að leita fullnustu kröfu sinnar með því að selja umrædda muni nauðungarsölu, sbr.

6. tl. 6. gr. laga nr. 90/1991. Gengur krafa varnaraðila, reist á þeim rétti, framar eldri veðkröfu sóknaraðila við úthlutun söluandvirðis.

Á það verður ekki fallist með sóknaraðila, að þýðingu hafi um gildi haldsréttar varnaraðila, þótt honum hafi verið kunnugt um eldri sjálfs-vörsluveðrétt sóknaraðila, en samkvæmt honum átti hann ekki skilyrðis-laust rétt á vörslum umræddra verðmæta. Var varnaraðila því hvorki heimilt að ráðstafa þeim til hans, eins og hann krafðist með bréfi, dags. 1. október 1992, né bar að beina til hans erindum vegna þessa.

Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram, að krafa varnaraðila sé órök-studd og ósanngjörn. Í málinu liggja frammi reikningar vegna þess kostnað-ar, sem varnaraðili þurfti að bera vegna geymslu lausafjárins. Af þeim verður ekki ráðið, að varnaraðili hafi lagt út í kostnað umfram það, sem eðlilegt getur talist. Þykir því verða að hafna greindri málsástæðu sóknar-aðila.

Með vísan til framangreinds er fallist á kröfu varnaraðila um, að frum-varp sýslumanns til úthlutunar söluandvirðis standi óhaggað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 50.000 kr. í málskostnað.

Benedikt Bogason dómarafulltrúi kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa varnaraðila um, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Kópavogi frá 21. apríl 1993 að leggja frumvarp til úthlutunar sölu-verðs lausafjármuna úr veitingahúsinu Punkti og pasta, dags. 15. mars 1993, óbreytt til grundvallar, er tekin til greina.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 50.000 kr. í málskostnað.