

Föstudaginn 27. mars 1998.

Nr. 138/1998.

**Fjallkonan ehf.**

(Leó E. Löve hdl.)

gegn

**Lánasjóði Vestur-Norðurlanda**

(Baldur Guðlaugsson hrl.)

**Nýsmíði-Trélakki ehf.**

**Landsbanka Íslands hf.**

**tollstjóranum í Reykjavík**

**Sjóvá-Almennum tryggingum hf. og**

**Eldgömlu Ísafold ehf.**

(enginn)

Kærumál. Nauðungarsala.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 5. mars 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 25. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. febrúar 1998, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um, að ógilt yrði nauðungarsala á fasteigninni Þingholtsstræti 5 í Reykjavík, sem sýslumaðurinn í Reykjavík seldi við uppboð 23. september 1997. Kæruheimild er í 1. mgr. 85. gr., sbr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess, að umrædd nauðungarsala verði ógilt. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili Lánasjóður Vestur-Norðurlanda krefst þess, að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðili dæmdur til að greiða kærumálskostnað.

Aðrir varnaraðilar hafa ekki látið málið til sín taka.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Um kærumálskostnað fer samkvæmt því, sem í dómsorði greinir.

## D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Fjallkonan ehf., greiði varnaraðila Lánasjóði Vestur-Norðurlanda 50.000 krónur í kærumálskostnað. Að öðru leyti fellur kærumálskostnaður niður.

**Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. febrúar 1998.**

**I.**

Mál þetta var þingfest 15. desember sl. og tekið til úrskurðar 16. febrúar sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Endanlegar dómkröfur sóknaraðila, Fjallkonunnar ehf., kt. 660169-0329, Óðinsgötu 4, Reykjavík, eru þær, að nauðungarsala, sem fram fór 23. september 1997 á fasteigninni Þingholtsstræti 5, Reykjavík, verði ógilt. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili, Lánasjóður Vestur-Norðurlanda, kt. 611087-2689, Engjateigi 3, Reykjavík, gerir þær dómkröfur, að staðfest verði gildi framangreindrar nauðungarsölu. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

**II.**

30. apríl 1997 var tekin fyrir hjá sýslumanninum í Reykjavík nauðungarsala á fasteigninni Þingholtsstræti 5, Reykjavík. Samkvæmt endurriti úr gerðabók sýslumanns voru gerðarbeiðendur Nýsmíði-Tréllakk ehf., Landsbanki Íslands og Gjaldheimtan í Reykjavík. Gerðarþoli var Eldgamla Ísafold ehf. Við fyrirtöku þessa voru einungis gerðarbeiðendur.

1. september 1997 tók sýslumaður fyrir að byrja uppboð fasteignarinnar. Var við þá fyrirtöku mætt af hálfu gerðarbeiðenda og auk þess af hálfu Sjóvár-Almennra trygginga hf. sem veðhafa og af hálfu gerðarþola, Eldgömlu Ísafoldar ehf. Var leitað eftir boðum í eignina, og kom fram eitt boð frá Gjaldheimtunni í Reykjavík, 150.000 krónur. Var ákveðið við fyrirtöku þessa, að uppboði skyldi fram haldið á eigninni sjálfri 23. september 1997.

Pann dag tók sýslumaður fyrir á fasteigninni sjálfri að halda áfram uppboðinu, og var mætt af hálfu gerðarbeiðenda, veðhafanna Sjóvár-Almennra trygginga hf. og Lánasjóðs Vestur-Norðurlanda, og einnig af hálfu gerðarþola. Veðhafinn Lánasjóður Vestur-Norðurlanda, varnaraðili þessa máls, átti 1. veðrétt í eigninni, og kom hæsta boð í hana frá honum, 10.000.000 krónur, og var honum sem hæstbjóðanda greint frá því, að boð hans yrði samþykkt 2. desember 1997, ef greiðsla bærst samkvæmt boðinu í samræmi við uppboðsskilmála.

Með kaupsamningi 21. nóvember 1995 seldi sóknaraðili félaginu Eldgömlu Ísafold ehf. fasteign þá, sem hér er fjallað um. Var kaupsamningi

þinglýst 29. október 1996, og var Eldgamla Ísafold ehf. talin gerðarþoli í umræddu uppboðsmáli samkvæmt ákvörðun sýslumanns.

Sýslumaður tilkynnti sóknaraðila um fyrirhugað framhaldsuppboð fasteignarinnar 23. september 1997 með bréfi, dagsettu 15. september 1997, og er viðtakandi bréfsins Fjallkonan ehf., Þingholtsstræti 5, Reykjavík. Hinn 15. september 1997 tilkynnti lögmaður sóknaraðila, sem jafnframt er stjórnarformaður félagsins, Hagstofu Íslands, fyrirtækjaskrá, að heimili félagsins væri flutt að Óðinsgötu 4, Reykjavík.

Með bréfi 20. október 1997, sem barst Héraðsdómi Reykjavíkur sama dag, krafðist sóknaraðili úrlausnar um gildi nauðungarsölunnar. Staðfest eftirrit gagna og endurrit bærust dóminum hins vegar ekki fyrr en 26. nóvember 1997, og var málið þingfest, eins og áður greinir, 15. desember 1997. Aðrir aðilar að nauðungarsölnunni létu ágreining þennan ekki til sín taka.

Með bréfi 4. desember 1997 sendi sýslumaðurinn í Reykjavík athugasemdir sínar samkvæmt 3. mgr. 81. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þar kemur fram, að þinglýstur eigandi hafi verið Eldgamla Ísafold ehf., þegar nauðungarsala fasteignarinnar fór fram, og því hafi það félag verið gerðarþoli í uppboðsmálinu, sbr. 2. tl. 2. gr. nefndra laga, og hafi fengið tilkynningar um nauðungarsöluna frá byrjun uppboðsmeðferðarinnar í samræmi við ákvæði 16. gr. laganna. Sé gerðarþoli sá, sem verði eftir almennum reglum talinn eigandi eignarinnar, sbr. 2. tl. 2. gr. laganna. Kveður sýslumaður Eldgömlu Ísafold ehf. hafa þinglýstan kaupsamning, og hafi ekki verið þinglýst á eignina yfirlýsingu um, að riftunarmál sé í gangi. Hafi það verið staðfest af dómstólum, að eftir að kaupsamningi um fasteign hafi verið þinglýst, sé það kaupandi, en ekki seljandi, sem hafi þinglýsta eignarheimild í skilningi 1. mgr. 25. gr. laga nr. 39/1978 um þinglýsingar. Á sama hátt hafi hugtakið þinglýstur eigandi í 3. mgr. 47. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús verið skýrt. Telur sýslumaður því engan vafa leika á því, að gerðarþoli í umræddu nauðungarsölmáli sé Eldgamla Ísafold ehf.

Í bréfi sýslumanns kemur einnig fram, að eftir byrjun uppboðs 1. september sl. hafi öllum aðilum nauðungarsölunnar verið sendar tilkynningar um fyrirhugaða framhaldssölu í ábyrgðarbréfi í samræmi við 3. mgr. 35. gr. nauðungarsölulaga. Hafi tilkynning verið send Fjallkonunni ehf. 15. september sl. á lögheimili félagsins, sem samkvæmt upplýsingum úr Þjóðskrá þann dag hafi verið Þingholtsstræti 5, Reykjavík. Hafi þær upplýsingar fengist síðar, að sama dag hafi komið tilkynning um nýtt lögheimili Fjallkonunnar ehf.

Ágreiningsefni aðila lýtur að því, hvort ógilda beri nauðungarsölu fast-

eignarinnar Þingholtsstrætis 5, Reykjavík, vegna þess að sóknaraðila hafi ekki verið tilkynnt á lögformlegan hátt um hana.

### III.

Sóknaraðili kveður óundirritað bréf sýslumannsins í Reykjavík til sóknaraðila, dags. 15. september sl., hafa haft að geyma almennar upplýsingar, sem ætlaðar séu veðhöfum, en ekki gerðarþola. Hafi bréfið verið afhent á pósthúsi til útburðar kl. 16.00 15. september 1997, en ekki borist sóknaraðila fyrr en 9. október 1997.

Sóknaraðili kveður í athugasemdum sýslumanns 4. desember sl. vera settar fram skoðanir á því, hver teljist gerðarþoli við uppboð á fasteignum. Þar sé því haldið fram, að kaupandi, sem þinglýst hafi kaupsamningi, sé þinglýstur eigandi hennar. Samkvæmt almennum skilningi á gildi þinglýsinga sé það ekki rétt. Aðili, sem þinglýst hafi kaupsamningi sínum, hafi aðeins skilyrtan eignarrétt, enda væri afsal annars ónauðsynlegt. Væri skilningur sýslumanns réttur, gæti þinglýstur eigandi, sem hefði fengið lítið eða ekkert greitt af kaupverði eignar, tapað stórum hlutum eigna sinna við uppboðssölu.

Kveður sóknaraðili víða mega sjá í gögnum málsins, að sóknaraðila sé getið sem gerðarþola eða eiganda fasteignarinnar Þingholtsstrætis 5. Það komi fram á veðbókarsvottorði, að þinglýstur eigandi sé sóknaraðili, en Eldgamlá Ísafold ehf. eigi þinglýstan kaupsamning. Um þá athugasemd sýslumanns, að ekki hafi verið þinglýst yfirlýsingu á fasteignina, sé ástæðulaust, að þinglýstur eigandi þinglýsi slíkri kvöð á eign sína. Hann viti, að engar gildar ráðstafanir verði gerðar um fasteignina án síns samþykkis. Þann rétt eigi hann, allt þar til afsali hafi verið þinglýst.

### IV.

Varnaraðili telur, eftir því sem hann fái séð af gögnum þeim, sem lágu frammi við nauðungarsöluna, að sýslumaður hafi fylgt réttum formreglum nauðungarsölulaga við framkvæmd uppboðsins. Reisti sóknaraðili kröfu sína um ógildingu uppboðsins á því, að telja beri hann gerðarþola við nauðungarsöluna samkvæmt ákvæðum 2. tl. 2. gr. nauðungarsölulaga. Telur varnaraðili skilning þennan rangan og aðild hans byggjast á 3. tl. 2. gr. laganna. Tekur varnaraðili undir sjónarmið sýslumanns þessu til stuðnings.

Samkvæmt 3. mgr. 35. gr. nauðungarsölulaga skuli sýslumaður tilkynna öllum aðilum að nauðungarsölu um framhaldsuppboð, nema þeir hafi verið viðstaddir, þegar byrjun uppboðs fór fram og framhaldsuppboðið var ákveðið. Segir þar, að tilkynning þessi skuli send í ábyrgðarbréfi eða símkeyti eða með öðrum sambærilegum hætti. Telur varnaraðili sýslumann

hafa virt þessi fyrirmæli gagnvart sóknaraðila þannig, að krafa um ógildi uppboðsins verði ekki rökstudd með vísan til þess, að eitthvað hafi misfarist í þessum efnum.

Þegar sýslumaður hafi sent sóknaraðila tilkynningu sína um framhalds-uppboðið með ábyrgðarbréfi 15. september 1997, hafi lögheimili sóknaraðila verið að Þingholtsstræti 5, Reykjavík. Hafi tilkynningin því verið send á rétt heimilisfang. Engu breyti, hvenær dagsins bréfið hafi verið póstlagt, né heldur fái það nokkru breytt, að þennan sama dag hafi sóknaraðili tilkynnt Hlutfélagaskrá um flutning heimilisfangs síns. Breyting á heimilisfangi sóknaraðila í Þjóðskrá hafi fyrst verið gerð 17. september 1997, svo sem staðfesting Hagstofu Íslands beri með sér. Sýslumaður hafi því stílað tilkynningu sína til sóknaraðila á skráð lögheimili hans þann dag, er tilkynningin var send, sem var og skráð lögheimili hans daginn eftir og a. m. k. hluta úr næsta degi frá sendingu ábyrgðarbréfsins. Það eigi því engu að varða um málsúrslit, að sóknaraðili hafi ekki vitjað sendingarinnar fyrr en 9. október 1997.

## V.

Með kaupsamningi 21. nóvember 1995 keypti Eldgamla Ísafold ehf. fasteignina Þingholtsstræti 5 af sóknaraðila þessa máls. Kaupsamningurinn barst til þinglýsingar 22. nóvember sama ár. Með kaupsamningnum varð Eldgamla Ísafold ehf. eigandi fasteignarinnar og af þeim sökum hinn rétti gerðarþoli í uppboðsmálinu, sbr. 2. tl. 2. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Með bréfi 15. september 1997 tilkynnti sýslumaður sóknaraðila, að 1. september þ. á. hefði uppboð byrjað á fasteigninni, og með því að sóknaraðili njóti veðréttinda í eigninni samkvæmt þinglýsingabók, sé honum tilkynnt um framhaldsuppboð, er halda átti á eigninni sjálfri 23. september þ. á. Tilkynningin var send í ábyrgðarbréfi í samræmi við ákvæði 35. gr. nauðungarsölulaga, og bera gögn málsins með sér, að það hafi verið póstlagt 15. september 1997. Þau bera einnig með sér, að ítrekuð tilkynning um bréfið hafi verið send sóknaraðila þrívégis, áður en þess var vitjað 9. október 1997. Þá er og meðal gagna málsins tilkynning frá sóknaraðila til Hlutfélagaskrár, sem dagsett er 1. september 1997, en tekið við 15. september sama ár, þar sem segir, að á hluthafafundi í sóknaraðila 1. janúar 1997 hafi verið ákveðið að flytja heimilisfang sóknaraðila að Óðinsgötu 4 í Reykjavík. Vottorð fyrirtækjaskrár Hagstofunnar ber með sér, að 17. september 1997 hafi skráð heimili sóknaraðila verið breytt í Þjóðskrá og skráð að Óðinsgötu 4 í stað Þingholtsstrætis 5. Samkvæmt þessu gat sýslumanni ekki verið kunnugt um hið nýja heimilisfang sóknaraðila, þegar hann sendi hon-

um framangreinda tilkynningu sína, og var honum því rétt að senda hana til hans að Þingholtsstræti 5.

Samkvæmt öllu framansögðu eru engin efni til að verða við kröfu sóknaraðila um að fella uppboðið úr gildi, og er henni því hafnað og sóknaraðili úrskurðaður til að greiða varnaraðila 50.000 krónur í málskostnað.

Úrskurðinn kveður upp Arngrímur Ísberg héraðsdómari.

#### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, Fjallkonunnar ehf., um að ógilda nauðungarsölu á Þingholtsstræti 5 er hafnað, og skal sóknaraðili greiða varnaraðila, Lánasjóði Vestur-Norðurlanda, 50.000 krónur í málskostnað.

---