

Mánudaginn 21. desember 1998.

Nr. 477/1998.

Baldur Jón Helgason

Guðrún F. Helgadóttir

Helgi Laxdal

Stefán Helgi Kristjánsson og

Marsibil Kristjánsdóttir

(Othar Örn Petersen hrl.)

gegn

Stofnlánadeild landbúnaðarins

(Gunnar Jónsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Óðalsréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 30. nóvember 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 8. desember 1998. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 18. nóvember 1998, þar sem vísað var frá dómi þeirri kröfu sóknaraðila, að nauðungarsala samkvæmt beiðni varnaraðila um sölu á refahúsi ásamt lóð úr landi Grundar í Grýtubakkahreppi færi ekki fram. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðilar krefjast þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar. Einnig krefjast sóknaraðilar málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðilum gert að greiða sér kærumálskostnað.

I.

Sóknaraðilinn Guðrún F. Helgadóttir er eigandi ættaróðalsins Grundar í Grýtubakkahreppi. Aðrir sóknaraðilar hafa látið mál þetta til sín taka sökum þess, að þeir vegna skyldleika koma til greina sem erfingjar óðalsins.

Varnaraðili sendi 5. september 1997 sýslumanninum á Akureyri beiðni um nauðungarsölu á refahúsi ásamt 5.100 fermetra lóð úr landi Grundar í Grýtubakkahreppi til fullnustu á skuld samkvæmt

fjórum skuldabréfum, sem nánar eru tilgreind í hinum kærða úrskurði. Skuldir þessar eru tryggðar með 1. veðrétti í eigninni. Þinglýstum eiganda hennar, sóknaraðilanum Guðrúnu, hafði verið birt greiðsluáskorun frá varnaraðila 20. febrúar 1997.

Sýslumaður tók nauðungarsölubeiðnina fyrir 14. nóvember 1997 að undangenginni auglýsingu í Lögbirtingablaði 15. október 1997. 23. október 1997 hafði sóknaraðilinn Guðrún í bréfi til sýslumannsins á Akureyri andmælt boðaðri fyrirtöku og krafist þess, „að áður en til uppboðsmeðferðar komi, verði boðað til fundar samkvæmt 59. gr. jarðalaga nr. 65/1976 . . .“.

Sóknaraðilinn Guðrún lét þó ekki mæta við fyrirtökuna 14. nóvember 1997. Þar var ekki heldur mætt af hálfu annarra sóknaraðila, en af hálfu varnaraðila var lögð fram beiðni um nauðungarsölu ásamt birtingarvottorði og greiðsluáskorun. Samkvæmt gerðabók var sölu á eigninni frestað ótiltekið vegna „fyrirtöku samkv. jarðalögum, þar sem um ættaróðal er að ræða“. Í framhaldi af því sendi sýslumaður 10. mars 1998 málsaðilum bréf og boðaði til fundar 3. apríl 1998 samkvæmt 1. mgr. 59. gr. jarðalaga, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984. Í bréfinu sagði meðal annars svo: „Á fundinum verður hlutast til um, að ákveðið verði, hver taki við þessum hluta óðalsins og aðkallandi greiðslum af þeim, sem koma til greina sem erfingjar vegna frændsemi við fyrrgreindan eiganda, samanber 63. gr. jarðalaga.“ Jafnframt var tekið fram í bréfinu, að ef enginn hlutaðeigandi vildi taka við landspildunni, mætti búast við, að henni yrði ráðstafað með nauðungarsölu, sbr. 2. mgr. 59. gr. jarðalaga. Sýslumaður lét einnig birta fundarboðið í Lögbirtingablaði 20. mars 1998.

Á fundinum 3. apríl 1998 var mætt af hálfu allra aðila þessa máls nema sóknaraðilanna Stefáns og Marsibilar. Af hálfu sóknaraðilanna Baldurs, Helga og Guðrúnar var lögð fram bókun, þar sem þau mótmæltu beiðni varnaraðila um nauðungarsölu og lýstu þeirri skoðun sinni, að sýslumanni bæri á grundvelli laga nr. 90/1991 að taka afstöðu bæði til gildis þeirra heimilda, sem varnaraðili legði til grundvallar nauðungarsölubeiðni sinni, og til kröfufjárhæða. Af hálfu sóknaraðilans Helga var óskað eftir, að fundinum yrði frestað, meðan enn væri óljóst um, hvaða skuldir væru réttmætar. Loks sagði í bókuninni, að krafist væri úrlausnar um nánar tiltekin atriði,

áður en fundurinn eða sýslumaður tæki frekari ákvörðun um ráðstöfun eignarinnar.

Fulltrúi sýslumanns beindi því til þeirra sóknaraðila, sem voru á fundinum, hvort einhver þeirra væri reiðubúinn að „taka við þessum hluta óðalsins og taka að sér greiðslu aðkallandi skulda“. Samkvæmt bókun kom fram, að fulltrúi sýslumanns taldi ekkert því til fyrirstöðu fyrir sóknaraðila að ákveða, hvort þeir tækju við óðalinu þrátt fyrir ágreining við varnaraðila um réttmæti tiltekinna skuldbindinga. Síðan var bókað, að enginn viðstaddra lýsti yfir, að hann tæki við óðalshlutanum, eftir ítrekaða áskorun samkvæmt 1. mgr. 59. gr. jarðalaga.

Eftir fundinn ritaði sýslumaður Grýtubakkahreppi og spurðist fyrir um, hvort hreppurinn vildi kaupa jörðina. Hafnaði hreppurinn því.

4. september 1998 tók sýslumaðurinn á Akureyri nauðungarsöluna fyrir að nýju. Krafðist varnaraðili þá þess, að eignin yrði seld, en féll þó frá kröfu um nauðungarsölu á grundvelli eins þeirra veðskuldabréfa, sem beiðni hans 5. september 1997 laut að. Sóknaraðilar mótmæltu nauðungarsölnunni, en fulltrúi sýslumanns ákvað, að hún færi fram. Af hálfu sóknaraðila var lýst yfir, að þessari ákvörðun sýslumanns yrði skotið til héraðsdóms. Ritaði sóknaraðili héraðsdómi bréf þess efnis 15. september 1998.

II.

Svo sem fram kom hér á undan, var ekki mætt af hálfu sóknaraðila 14. nóvember 1997, þegar sýslumaður tók nauðungarsölu-beiðnina fyrir í fyrsta sinn. Ágreiningur varð því ekki við fyrirtöku. Má fallast á með héraðsdómara, að líta verði svo á, að með því að stöðva ekki frekari aðgerðir hafi sýslumaður þegar tekið ákvörðun um, að nauðungarsala færi fram að fullnægðum skilyrðum jarðalaga og að slík ákvörðun hafi orðið að liggja fyrir, til þess að unnt væri að hefja aðgerðir í samræmi við 59. gr. þeirra laga. Í þessari ákvörðun sýslumanns fólst, að hann taldi enga þá annmarka vera á þeim atriðum, sem mælt er fyrir um í 16., 19. eða 20. gr. laga nr. 90/1991, sbr. 1. mgr. 22. gr. þeirra laga.

Með vísun til þess, sem nú var rakið, og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðilar verða dæmdir til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðilar, Baldur Jón Helgason, Guðrún F. Helgadóttir, Helgi Laxdal, Stefán Helgi Kristjánsson og Marsibil Kristjánsdóttir, greiði óskipt varnaraðila, Stofnlánadeild landbúnaðarins, 70.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 18. nóvember 1998.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 10. þ. m. að undangengnum munnlegum málflutningi, barst dóminum 16. september sl., en var höfðað við þingfestingu þess 25. september sl.

Sóknaraðilar eru erfingjar óðalsréttar að ættaróðalinu Grund í Grýtubakkahreppi, Baldur Jón Helgason, Guðrún F. Helgadóttir, Sveinberg Th. Laxdal f. h. sonar, Helga Laxdal, Stefán Helgi Kristjánsson og Marsibil Kristjánsdóttir, en varnaraðili er Stofnlánadeild landbúnaðarins.

Kröfur sóknaraðila eru þessar:

- a) aðallega, að nauðungarsala samkvæmt beiðni varnaraðila, dags. 5. september 1997, um sölu á refahúsi ásamt 5.100 m² lóð úr landi Grundar, Grýtubakkahreppi, fari ekki fram,
- b) til vara, að beiðni varnaraðila, dags. 5. september 1997, um nauðungarsölu á refahúsi ásamt 5.100 m² lóð úr landi Grundar, Grýtubakkahreppi, vegna neðangreindra veðskuldabréfa verði hafnað:

Nr. bréfs	Útgáfudagur	Upphafleg fjárhæð
78-266770	23. 11. 1979	4.108.000
78-267980	4. 12. 1979	2.557.000
78-269220	28. 1. 1980	1.971.000
75-295390	30. 11. 1984	117.000

- c) Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi og/eða mati réttarins úr hendi varnaraðila og við þá ákvörðun verði tekið tillit til þeirrar skyldu sóknaraðila að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Varnaraðili krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá dómi, en til vara, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins á Akureyri, að umbeðin nauðungarsala skuli fara fram á grundvelli framangreindra veðskuldabréfa.

Þá krefst varnaraðili greiðslu málskostnaðar úr hendi sóknaraðila skv.

gjaldskrá Lögmannna Mörkinni 1 sf. og að við málskostnaðarákvörðun verði gætt skyldu varnaraðila að greiða virðisaukaskatt á lögmannsþjónustu.

Á þessu stigi er einungis fjallað um frávisunarkröfu varnaraðila, en kröfuna kveðst hann reisa á 73. gr. laga nr. 90/1991, en þar sé því lýst, með hvaða skilyrðum leitað verði úrlausnar héraðsdóms skv. 8. kafla laganna.

Sýslumaður hafi tekið ákvörðun um nauðungarsölu við fyrstu fyrirtöku málsins 14. nóvember 1997, en þá hafði hann þegar tekið afstöðu til þess, hvort nauðungarsölubeiðnin væri í lögmetu formi og hvort grundvöllur hennar væri réttur, sbr. 13., 16. og 21. gr. laga nr. 90/1991. Með því að koma ekki til fyrirtökunnar 14. nóvember 1997 hafi gerðarþoli ekki nýtt sér þann rétt, sem kveðið sé á um í 22. gr. sömu laga, til andmæla og eftir atvikum að bera þessi atriði undir héraðsdóm, sbr. málshöfðunarhagræði 8. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Ágreiningur um, hvort nauðungarsala skuli fara fram, verði ekki borinn undir dómstóla með þeim hætti, sem sóknaraðili geri nú, nærri tíu mánuðum eftir að ákvörðun þar að lútandi hafi verið tekin. Kveðst varnaraðili vísa um þetta til 2. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991, og telji varnaraðili, að þegar af þeirri ástæðu verði að vísa kröfum sóknaraðila frá dómi ex officio.

Á þessu stigi krefst sóknaraðili þess, að frávisunarkröfu varnaraðila verði hafnað og sóknaraðila tildæmdur málskostnaður úr hendi varnaraðila.

Rökstyður hann kröfu sína með því, að uppboðsandlagið sé óðalsjörð og að um meðferð uppboðshaldara á uppboðsbeiðni gildi ákvæði 59. gr. jarðalaga nr. 65/1976; það hafi ekki verið fyrr en að lokinni meðferð málsins skv. þeirri grein, að sýslumaður hafi ákveðið, að uppboðið skyldi fram fara, við fyrirtöku 4. september 1998 gegn mótmælum sóknaraðila. Það hafi ekki verið fyrr en þá, sem tilefni hafi orðið til fyrir sóknaraðila að bera ákvörðun sýslumanns undir héraðsdóm, enda sé það sú ákvörðun, sem hér sé til umfjöllunar.

Nauðungarsölubeiðni sú, er hér um ræðir, er dagsett 5. september 1997 og barst sýslumanninum á Akureyri 9. september s. á. Nauðungarsölubeiðnin var tekin fyrir af fulltrúa sýslumanns 14. nóvember 1997, og verður að líta svo á, að með því að stöðva ekki frekari aðgerðir við nauðungarsöluna hafi sýslumaður ákveðið, að salan færi fram að fullnægðum skilyrðum jarðalaga, enda varð slík ákvörðun að liggja fyrir, til þess að unnt væri að hefja framgang málsins í samræmi við 59. gr. jarðalaga.

Ekki verður á það fallist með sóknaraðilum, að sérreglur skv. 59. gr. jarðalaga um meðferð nauðungarsölu á óðalsjörðum beri að túlka svo, að ákvörðun sýslumanns skv. 21. gr., sbr. 22. gr. laga nr. 90/1991 frestist, þar til meðferð málsins skv. 59. gr. jarðalaga er lokið.

Sóknaraðilar voru ekki viðstaddir framangreinda fyrirtöku sýslumanns á málinu og nýttu sér ekki heimild sína til að koma að yfirlýsingu um, að þeir vildu leita úrlausnar héraðsdómara, sbr. 2. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991. Er málshöfðun þessi því of seint fram komin, og ber að vísa málinu frá dómi ex officio.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt að dæma sóknaraðila til að greiða varnaraðila málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 150.000 kr.

Úrskurð þennan kveður upp Freyr Ófeigsson dómstjóri.

Á l y k t a r o r ð:

Máli þessu er vísað frá dómi ex officio.

Sóknaraðilar, Guðrún F. Helgadóttir, Baldur Jón Helgason, Sveinberg Th. Laxdal f. h. sonar, Helga Laxdal, Stefán Helgi Kristjánsson og Marsibil Kristjánsdóttir, greiði varnaraðila, Stofnlánadeild landbúnaðarins, 150.000 kr. í málskostnað.
