

Miðvikudaginn 11. desember 1996.

Nr. 438/1996.

Lífeyrissjóður Suðurnesja

(Garðar Garðarsson hrl.)

gegn

Byggingarsjóði verkamanna og

Húsnæðisnefnd Reykjanesbæjar

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Frávísun máls frá héraðsdómi. Samaðild. Aðildarhæfi. Lögvarðir hagsmunir.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 20. nóvember 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 4. desember sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 8. nóvember 1996, þar sem felld var úr gildi nauðungarsala á íbúð að Fífumóa 9 í Njarðvík, auðkenndri 0101, frá og með fundi, sem sýslumaðurinn í Keflavík hélt 7. júní 1996 um frumvarp til úthlutunar söluverðs hennar. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi, en til vara, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka afstöðu til kröfu sóknaraðila um frávísun málsins. Í báðum tilvikum krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast aðallega staðfestingar úrskurðar héraðsdómara, en til vara, að kröfu sóknaraðila um frávísun málsins verði hafnað. Þá krefjast varnaraðilar málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

I.

Samkvæmt gögnum málsins mun Njarðvíkurbær hafa samið við verktaka um byggingu félagslegra eignaríbúða í fjöleignarhúsi að Fífumóa 9, en verktakinn hafði leigusamning um lóð undir húsið. Samdi bærinn síðan við Byggingarsjóð verkamanna 21. nóvember 1991 um lán fyrir 90 hundraðshlutum kostnaðar af byggingu íbúð-

anna, 20.748.600 krónur. Með samþykki verktakans, sem var þinglýstur eigandi íbúðanna, voru þær veðsettar með 1. veðrétti til tryggingar þessu láni, og var lánsamningi þinglýst 11. desember 1991. Einnig var þinglýst yfirlýsingu Njarðvíkurbæjar 9. desember 1991, þar sem kvöð var lögð á íbúðirnar um, að óheimilt væri að selja þær, veðsetja eða leigja án samþykkis Húsnæðisstofnunar ríkisins. Fyrrgreindur lánsamningur var áritaður 14. mars 1994 af veðdeild Landsbanka Íslands um heimild til aflýsingar, og voru veðbönd samkvæmt honum afmáð úr fasteignabók sýslumannsins í Keflavík 20. september sama ár.

Sóknaraðili fékk fjárnám í íbúðinni, sem mál þetta varðar, 11. október 1994 vegna krafna á hendur fyrrnefndum verktaka, en hann var þinglýstur eigandi hennar þar til 30. desember sama ár, þegar þinglýst var afsali fyrir henni til húsnæðisnefndar Njarðvíkur. Krafðist sóknaraðili í kjölfarið nauðungarsölu, en samkvæmt kröfu hans var íbúðin seld við uppboð 6. desember 1995. Byggingarsjóður verkamanna varð þar hæstbjóðandi, en húsnæðisnefnd Reykjaneshæjar krafðist þess að fá eignina lagða sér út á matsverði eftir ákvæðum laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Sýslumaðurinn í Keflavík gerði frumvarp til úthlutunar söluverðs íbúðarinnar 30. apríl 1996, sem hann leiðrétti 8. maí sama ár. Samkvæmt endanlegri gerð frumvarpsins átti að verja 84.000 krónum af söluverðinu til greiðslu sölugjalds í ríkissjóð, en því næst átti sóknaraðili að fá 2.479.863 krónur til greiðslu á kröfu samkvæmt fjárnámi. Eftirstöðvar söluverðsins, 5.836.137 krónur, skyldu renna til Byggingarsjóðs verkamanna. Með bréfi til sýslumanns 17. maí 1996 mótmælti Húsnæðisstofnun ríkisins vegna byggingarsjóðsins frumvarpinu og krafðist þess, að úthlutað yrði til sín á undan sóknaraðila greiðslu á kröfu samkvæmt óþinglýstu skuldabréfi frá 5. desember 1995, upphaflega að fjárhæð 7.674.001 króna, sem átti að hvíla á 1. veðrétti í hinni seldu íbúð.

Vegna fram kominna mótmæla gegn frumvarpinu boðaði sýslumaður aðila, sem hann taldi þau varða, til fundar 7. júní 1996. Fundarboð var meðal annars sent Húsnæðisstofnun ríkisins í ábyrgðarbréfi, en óumdeilt er, að húsnæðisnefnd Reykjaneshæjar var ekki tilkynnt um fundinn. Ekki var fundurinn sóttur af hálfu húsnæðisstofnunar, og ákvað sýslumaður þar samkvæmt kröfu umboðs-

manns sóknaraðila, að frumvarpið skyldi standa óbreytt. Með bréfi 20. júní 1996 tilkynnti húsnaðisstofnun sýslumanni, að leitað yrði úrlausnar héraðsdóms um þessa ákvörðun, og er mál þetta komið til af því.

II.

Í greinargerð varnaraðila fyrir héraðsdómi er aðild þeirra að málinu skýrð með þessum orðum: „Samaðild er sóknar megin í málinu, sbr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Húsnaðisnefnd Reykjanesbæjar er aðili í umboði viðkomandi sveitarfélags, þar sem það fjármagnaði 10% af byggingarkostnaði fasteignarinnar á móti 90% framlagi Byggingarsjóðs verkamanna.“

Í málinu er á engan hátt skýrt af hendi varnaraðila, hver séu þau óskiptu réttindi eða skyldur þeirra, sem geti búið því að baki, að þeir eigi samaðild eftir ákvæðum 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en framlög úr hendi hvors þeirra til greiðslu byggingarkostnaðar fasteignar mynda ekkert slíkt réttarsamband. Óþinglýsta skuldabréfið frá 5. desember 1995, sem Byggingarsjóður verkamanna mótmælti, að ekki væri tekið tillit til í fyrrnefndu frumvarpi sýslumanns til úthlutunar söluverðs, er gefið út til byggingarsjóðsins eins, en húsnaðisnefndar Reykjanesbæjar er þar ekki getið sem kröfuhafa. Þótt húsnaðisnefndin hafi samkvæmt áðursögðu verið þinglýstur eigandi íbúðarinnar að Fífumóa 9, þegar hún var seld 6. desember 1995, hafði Reykjanesbær, sem þar með varð gerðarþoli við nauðungarsöluna, sbr. 2. tölulið 2. gr. laga nr. 90/1991, enga þá hagsmuni eftir þeim lögum af ráðstöfun söluverðs íbúðarinnar, sem geta búið að baki aðild hans að ágreiningi um úthlutun söluverðsins, enda var ekki ráðgert, að neitt af því gæti komið í hans hlut. Þá verður ekki heldur fallist á, að nein ákvæði í lögum nr. 97/1993 veiti Reykjanesbæ slíka lögvarða hagsmuni af úrlausn þessa máls, að hann geti átt aðild að því.

Samkvæmt framangreindu verður sjálfkrafa vísað frá héraðsdómi kröfum, sem eru gerðar í málinu af hálfu húsnaðisnefndar Reykjanesbæjar, en athuga ber, að hana skortir að auki hæfi að lögum til að geta orðið sjálfstæður aðili að dómsmáli, sbr. meginreglu 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður falli niður í þessum hluta málsins.

III.

Af gögnum málsins verður að telja sýnt, að sýslumaðurinn í Keflavík sendi boðun til fyrrnefnds fundar 7. júní 1996 í ábyrgðarpósti til Húsnæðisstofnunar ríkisins, sem barst bréfið 3. sama mánaðar. Með þessu var komið fram fullnægjandi boðun til fundarins, sbr. 1. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991, en engu breytir í því sambandi, hvort bréfsendingin hafi verið stíluð til nánar tilgreinds starfsmanns húsnæðisstofnunar. Því hefur ekki verið borið við af hálfu varnaraðila, að lögmæt forföll hafi staðið í vegi fundarsókn af hans hálfu. Þegar af þessum sökum fullnægði varnaraðili ekki skilyrðum 2. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991 til að mega bera þetta mál undir héraðsdóm. Verður því fallist á kröfu sóknaraðila um frávisun málsins og varnaraðili dæmdur til að greiða honum málskostnað í héraði og kærumálskostnað, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Máli þessu er vísað frá héraðsdómi.

Varnaraðili, Byggingarsjóður verkamanna, greiði sóknaraðila, Lífeyrissjóði Suðurnesja, samtals 150.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 8. nóvember 1996.

I.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar um formhlið 25. október 1996, var höfðað með framlagningu skjala í dóm á dómþingi 1. október 1996.

Sóknaraðilar eru Byggingarsjóður verkamanna, kt. 460169-2328, Suðurlandsbraut 24, Reykjavík, og Húsnæðisnefnd Reykjanesbæjar, kt. 571188-2529, Tjarnargötu 12, Keflavík. Með málið fer af hálfu sóknaraðila beggja Friðjón Örn Friðjónsson hrl.

Varnaraðili er Lífeyrissjóður Suðurnesja, kt. 571171-0239, Tjarnargötu 12, Keflavík, Reykjanesbæ. Með málið fer af hálfu varnaraðila Jóhannes K. Sveinsson hdl.

Í þessum þætti málsins er til úrlausnar sú krafa varnaraðila, sett fram í greinargerð, fram lagðri 4. október 1996, að málinu verði vísað frá dómi, og varakrafa sóknaraðila um ómerkingu á málsmeðferð sýslumanns.

Við munnlegan málflutning 25. október 1996 gerðu sóknaraðilar svo-felldar dómkröfur:

Að frávísunarkröfunni verði hrundið og sóknaraðila tildæmdur málskostnaður vegna frávísunarþáttar málsins.

Fái málið ekki efnislega meðferð um mótmæli sóknaraðila og fram komnar dómkröfur, krefjast sóknaraðilar ómerkingar á ákvörðun sýslumanns.

Álit réttarins.

Það er óumdeilt í máli þessu, að lögfræðingur Húsnæðisstofnunar, Margrét Gunnarsdóttir, fór eingöngu með umboð Byggingarsjóðs ríkisins við umrædda nauðungarsölumeðferð, og einnig, að hún fór ekki með umboð Húsnæðisnefndar Reykjanesbæjar. Hún var bókuð mætt einvörðungu fyrir Byggingarsjóð verkamanna við nauðungarsöluna 6. desember 1995, þar sem hún lagði fram gögn og var hæstbjóðandi. Sigurbjörg Gísladóttir, framkvæmdastjóri Húsnæðisnefndar Reykjanesbæjar var á því sölupingi bókuð mætt vegna Húsnæðisnefndar Reykjanesbæjar, áður Njarðvíkur.

Hinn 19. apríl 1996 var kveðinn upp úrskurður í ágreiningsmáli vegna uppboðsins 6. desember 1995, þar sem sóknaraðili var Reykjanesbær vegna húsnæðisnefndar sinnar, en varnaraðili Lífeyrissjóður Suðurnesja. Staðfest var sú ákvörðun sýslumanns, að nauðungarsala á umræddri íbúð skyldi ná fram að ganga, og hafnað kröfu Reykjanesbæjar um, að nauðungarsalan, sem fram fór 6. desember, skyldi dæmd ógild. Með það mál fór af hálfu Reykjanesbæjar vegna húsnæðisnefndar bæjarins Ásbjörn Jónsson hdl.

Það er óumdeilt í máli þessu, að sýslumaðurinn í Keflavík tilkynnti hvorki Húsnæðisnefnd Reykjanesbæjar, áður Njarðvíkur, né lögmanni hennar, Ásbirni Jónssyni hdl., um fundinn 7. júní, þar sem sýslumaður staðfesti fram lagt frumvarp þrátt fyrir fram komin mótmæli með vísan til útivistar umboðsmanns þess aðila, er mótmælti, Byggingarsjóðs verkamanna.

Fallast ber á það með sóknaraðila, að sýslumanni hafi samkvæmt 52. gr. nauðungarsölulaga, sbr. 73. gr. sömu laga, borið að boða til fundarins 7. júní 1996. Húsnæðisnefnd Reykjanesbæjar, áður Njarðvíkur, sem var þinglýstur eigandi umræddrar íbúðar og átti auk þess ríkra hagsmuna að gæta vegna kaupskyldu, sem olli því, að það varðaði hana miklu, hvernig veðum yrði raðað, svo sem lögmaður sóknaraðila hefur lýst og að framan er rakið.

Þar sem Húsnæðisnefnd Reykjanesbæjar var ekki boðuð til fundar þessa 7. júní 1996, er sýslumaður tók þá ákvörðun á grundvelli útivistar, að margnefnt frumvarp að úthlutunargerð skyldi standa, og þar sem Húsnæðisnefnd Reykjanesbæjar var aðili, er fram komin mótmæli vörðuðu, verður

að telja, að margnefnd ákvörðun sýslumanns hafi ekki fullnægt lagaskilyrðum um málsmeðferð.

Krafa sú, er sóknaraðili setti fram fyrir málflutning í þessum þætti málsins sem varakröfu, að ómerkt yrði margnefnd ákvörðun sýslumanns, var ekki of seint fram komin. Líta verður svo á, að efni þessarar kröfu hafi fallist í upphaflegum dómkröfum sóknaraðila um, að hnekkst yrði þeirri ákvörðun sýslumanns, að umrætt frumvarp skyldi standa óbreytt. Tilefnið til umræddrar umorðunar sóknaraðila á upphaflegri kröfugerð var fram komin frávísunarkrafa varnaraðila, fram borin, eftir að hann orðaði upphaflega kröfugerð sína. Krafan um frávísun gaf tilefni til umræddrar umorðunar.

Ákvæði laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, þar á meðal 2. mgr. 83. gr., ber að skýra svo, að ógilda megi nauðungarsölumeðferð frá tilteknu tíma-marki, svo að það, sem gert var við framkvæmd hennar á fyrri stigum, standi óhaggað.

Samkvæmt þessu verða úrslit máls þessa þau, að dæmd er ógild nauðungarsölumeðferð á íbúð, merktri 0101 að Fífumóum 9, Njarðvík, nú Reykjanesbæ, frá og með fundi, er sýslumaður hélt 7. júní 1996 um frumvarp að úthlutunargerð á söluverði umræddrar fasteignar og fram komin mótmæli gegn því, þar sem sýslumaður tók þá ákvörðun, að frumvarpið skyldi standa óbreytt, þar eð ekki var mætt af hálfu Húsnæðisstofnunar ríkisins.

Þar sem sóknaraðilar í máli þessu leituðu ekki endurskoðunar sýslumanns sjálfs, þ. e. endurskoðunar viðkomandi stjórnvalds á eigin stjórnarathöfn með vísan til ófullnægjandi boðunar, þykir rétt, að málskostnaður falli niður hér fyrir dómi.

Már Pétursson kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Nauðungarsölumeðferð á íbúð, merktri 0101, að Fífumóum 9, Njarðvík, nú Reykjanesbæ, skal vera ógild frá og með fundi þeim, er sýslumaðurinn í Keflavík hélt 7. júní 1996 um frumvarp að úthlutunargerð.

Málskostnaður fellur niður.