

Mánudaginn 6. mars 1995.

Nr. 60/1995.

Þórður Örn Stefánsson

(Guðmundur Jónsson hrl.)

gegn

Ferðamálasjóði

Frjálsa lífeyrissjóðnum

Landsbanka Íslands

Takmarki hf.

Bjarna Stefánssyni

Grindavíkurbæ

Guðjóni Jónssyni

Sparisjóðnum í Keflavík

Stefáni Kristjánssyni og

Vátryggingafélagi Íslands hf.

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 13. febrúar 1995. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness, upp kveðinn 31. janúar sl., þar sem ógilt var nauðungarsala á fasteigninni Gisti-húsinu við Bláa lónið í Grindavík frá og með framhaldi uppboðs, sem haldið var 9. nóvember 1994. Kæruheimild er í 1. mgr. 85. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Sóknaraðili krefst þess, að hin-um kærða úrskurði verði breytt á þá leið, að nauðungarsala á um-ræddri fasteign „verði dæmd ógild“ og að varnaraðilum verði í sam-einingu gert að greiða sér málskostnað.

Varnaraðilarnir Ferðamálasjóður, Frjálsi lífeyrissjóðurinn, Lands-banki Íslands og Takmark hf. krefjast staðfestingar hins kærða úr-skurðar og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Aðrir varnaraðilar hafa ekki látið málið til sín taka.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Dæma verður sóknaraðila til að greiða kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Þórður Örn Stefánsson, greiði varnaraðilunum Ferðamálasjóði, Frjálsa lífeyrissjóðnum, Landsbanka Íslands og Takmarki hf., hverjum um sig, 25.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 31. janúar 1995.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 26. janúar 1995, hefur Þórður Örn Stefánsson, kt. 040945-3509, Sólvallagötu 11, Reykjavík, gerðarþoli við nauðungarsölu, höfðað fyrir dóminum með kröfugerð fyrir dómi og framlagningu skjala í dóm 14. desember 1994 á hendur gerðarbeiðendunum Ferðamálasjóði (Leifur Árnason hdl.), Takmarki hf. (Kristinn Bjarnason hdl.), Frjálsa lífeyrissjóðnum (Kristinn Bjarnason hdl.), Vátryggingafélagi Íslands hf. (ekki tekið til varna) og kröfúlýsendunum Grindavíkurbæ (ekki tekið til varna), Landsbanka Íslands (Jakob Árnason hdl.), Sparisjóðnum í Keflavík (Garðar Garðarsson hrl., ekki tekið til varna) og bjóðendum öðrum en gerðarbeiðendum, þeim Stefáni Kristjánssyni, Frostaskjólí 73, Reykjavík (útivist), Guðjóni Jónssyni, Heiðarhrauni 60, Grindavík (gerir ekki sjálfstæðar kröfur í málinu), og Bjarna Stefánssyni, Laugavegi 41, Reykjavík (gerir ekki sjálfstæðar kröfur í málinu).

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að nauðungarsala á Gistihúsinu við Bláa lónið í Grindavík ásamt þeim búnaði, sem þarf til starfrækslu þess, er fram fór á eigninni, sem lauk 9. 11. 1994, verði dæmd ógild og þeim varnaraðilum, sem taka til varna í málinu, verði in solidum gert að greiða sóknaraðila málskostnað að mati dómsins ásamt virðisaukaskatti.

Af hálfu þeirra varnaraðila, sem tekið hafa til varna í máli þessu, Ferðamálasjóðs, Takmarks hf., Frjálsa lífeyrissjóðsins og Landsbanka Íslands, eru þær dómkröfur gerðar, að kröfum sóknaraðila verði hrundið og að nauðungarsala á Gistihúsinu við Bláa lónið ásamt lóð úr Járngerðarstaðatorfunni í Grindavík verði aðeins ógilt frá og með framhaldssölu 9. nóvember 1994, en gildi hennar verði staðfest að öðru leyti. Þá krefjast þessir varnaraðilar þess, að málskostnaður verði látinn niður falla.

II.

Svo sem fram kemur í framangreindri kröfugerð, eru aðilar máls þessa öldungis sammála um, að ógilda beri framhaldssölu þá á umræddri eign, sem fram fór 9. nóvember 1994.

Aðferð sýslumanns við sölu þann dag hafi verið ólögmæt.

Stefnandi telur, að af því leiði, að ógilda beri alla nauðungarsölumeðferðina frá upphafi.

Varnaraðilar telja á hinn bóginn, að aðeins beri að ógilda umrædda framhaldssölu 9. nóvember 1994 og auglýsa og halda framhaldssölu að nýju, enda sé því ekki haldið fram af hálfu sóknaraðila, að neinir gallar hafi verið á nauðungarsölumeðferðinni fram að þeim degi. Varnaraðilar telja, að samkvæmt 2. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1991 sé heimilt að hafa uppi kröfur um ógildingu nauðungarsölumeðferðar að hluta. Í greinargerð með frumvarpi að lögunum sé sérstaklega tekið fram, að leita megj úrlausnar um ógildingu nauðungarsölu að hluta, t. d. ógildingu hennar varðandi sölu á einum hlut meðal margra, sem ráðstafað var, eða ógildingu á ráðstöfunum, sem hafa átt sér stað frá tilteknu tímamarki, þannig, að það, sem gert var við framkvæmd hennar á fyrri stigum, standi óhaggað. Þetta sé í samræmi við gildandi rétt í tíð eldri laga, og vísa sóknaraðilar t. d. til Hrd. í málinu nr. 188/1994 frá 18. maí 1994 og til Hrd. 1992, bls. 283.

Þá benda varnaraðilar á, að af hálfu sóknaraðila eru ekki færðar fram neinar málsástæður eða lagarök í greinargerð hans í málinu fyrir því, að eigi sé nægilegt að ógilda nauðungarsölumeðferðina aðeins að hluta, eins og kröfur varnaraðila lúta að. Við þingfestingu málsins var bókuð sú varakrafa umræddra varnaraðila, að nauðungarsalan verði aðeins ógilt frá og með framhaldssölu 9. nóvember 1994. Hafi sóknaraðili því haft nægilegt tilfni til að færa fram málsástæður og lagarök sín vegna kröfu þessarar í greinargerð sinni, er rituð var og lögð fram eftir þingfestingu að fram komnum kröfum varnaraðila, sbr. 3. mgr. 83. gr. laga um nauðungarsölu.

III.

Sem fyrr greinir, eru aðilar sammála um, að meðferð nauðungarsölu málsins hafi verið óaðfinnanleg, þar til framhaldssala 9. nóvember 1994 var auglýst og haldin, og einnig sammála um það, að ógilda beri sölu þann dag, þar eð nauðungarsöluskilmálar við þá sölu standist ekki.

Samkvæmt þeim nauðungarsöluskilmálum hafi fasteignin þá verið seld eigi aðeins með fylgifé, heldur „ásamt þeim búnaði, sem þarf til starfrækslu þess, sem fram fer á eigninni“.

Sem dæmi um slíkan búnað, er seldur hafi verið, nefna aðilar máls þessa

rúm, sængurfatnað, borð, stóla og aðra slíka muni á hótélherbergjum, í veitingasal og öðrum vistarverum hótelsins, eldhússáhöld, borðbúnað o. s. frv. Uppboðsheimildir uppbóðsbeiðanda hafi ekki náð til þessa búnaðar. Uppboðs hafi ekki verið beiðst á honum í uppbóðsbeiðnum. Hans hafi ekki verið getið í neinni af þeim auglýsingum, sem birtar höfðu verið. Bjóðendum hafi því ekki gefist kostur á að skoða umræddan búnað, því að sýslumaður hafi leitað eftir boðum í beinu framhaldi af því, að hann tók ákvörðun um, að téður búnaður fylgdi. Engin skrá um hann hafi legið frammi.

Við uppbóðið var hæstbjóðandi Bjarni Stefánsson, bróðir gerðarþola, Þórðar Arnar. Hann bauð 54.000.000 kr. Lögmaður sóknaraðila í máli þessu lagði fram við þingfestingu máls þessa 14. desember sl. yfirlýsingu Bjarna, svohljóðandi:

„Hér með tilkynnist yður, að undirritaður telur sig óbundinn af boði sínu í gistihúsið, verði það niðurstaðan, að lausafé til rekstrar gistihússins hafi ekki fylgt með í sölnunni.“

Næsthæstbjóðandi var Guðjón Jónsson. Hann bauð 53.000.000 kr. Hann lýsti yfir og lét bóka á sama dómþingi, að afstaða sín sé hin sama og Bjarna; hann telji sig óbundinn af boði sínu, nema lausafé til rekstrar gistihúss fylgi.

Á undan boðum þeirra Bjarna og Guðjóns bauð Stefán Kristjánsson 41.000.000 kr. Hann hefur ekki sótt þing í máli þessu, en var þó löglega boðaður.

IV.

Sóknaraðili hefur einkum stutt kröfu sína um ógildingu nauðungarsölu-meðferðarinnar frá upphafi með eftirfarandi rökum:

1. Með hinum nýju nauðungarsölulögum hafi formreglur verið hertar í þeim tilgangi að tryggja hagsmuni gerðarþola, þ. á m. með ákvæðum 35. gr. um auglýsingu uppbóðs.

2. Með hinum nýju lögum hafi verið lögfest samfelld nauðungarsölumeðferð. Það komi m. a. fram í ákvæðum 2. mgr. 35. gr., 34. gr. og 21. gr. Næstu fyrirtöku skuli jafnan ákveða á næsta sölupingi á undan.

3. Lög ákveði, hvenær ákvörðun um framhaldssölu skuli tekin. Samkvæmt 2. mgr. 35. gr. beri að taka ákvörðun um framhaldssölu, um leið og lokið sé að leita boða í eignina á byrjunarsölu. Byrjunarsölu skuli sýslumaður ákveða í lok fyrstu fyrirtöku. Sú niðurstaða, að einungis skuli fara fram framhaldssala, fullnægi ekki þessum kröfum laganna, formreglum laganna um þennan samfellda feril.

4. Ef fallist væri á kröfur varnaraðila, nyti sóknaraðili þess ekki að fá þrisvar auglýst uppbóð á eigninni með nálægt því fjögurra vikna millibili.

Nýja framhaldssölu væri þá nægilegt að auglýsa einu sinni með stuttum fyrirvara. Sóknaraðili telur, að slíkt fái ekki staðist, auglýsa verði að nýju byrjun uppboðs.

Álit réttarins.

Sóknaraðili máls þessa og þeir varnaraðilar, sem tekið hafa til varna, eru sammála um, að ógilda beri framhaldssölu á umræddri fasteign, er fram fór 9. nóvember 1994. Engin andmæli við slíkri ógildingu hafa komið fram af hálfu annarra varnaraðila.

Á það má fallast með aðilum máls þessa, að sú breyting, er gerð var á söluskilmálum á umræddu sölupingi, skömmu áður en leitað var boða í eignina, fái ekki staðist, en það er ágreiningslaust, að umrædd breyting eða viðauki og þar með hinir endanlegu söluskilmálar fóru í bága við auglýsingar um nauðungarsölu á eigninni, er birtar höfðu verið, nauðungarsölu-beiðnir og nauðungarsöluheimildir.

Af þessum sökum ber að dæma ógilda framhaldssölu, er fram fór 9. nóvember 1994.

Varnaraðilar hafa lýst yfir því, að þeir telji, að ekkert verði að nauðungarsölumeðferðinni fundið fram að umræddri framhaldssölu. Sóknaraðili hefur ekki bent á neina ágalla. Kemur þá til úrlausnar, hvort laganauðsyn beri til að ógilda alla nauðungarsölumeðferðina frá upphafi, svo sem sóknaraðili krefst.

Á það verður ekki fallist með sóknaraðila. Ákvæði XIV. kafla laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, þ. á m. 2. mgr. 83. gr., ber að skýra svo, að ógilda megi nauðungarsölumeðferð frá tilteknu tímamarki, þannig, 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 Gistihúsinu við Bláa lónið, Svartsengi, á lóð úr Járngerðarstaðalandi, Grindavík, frá og með framhaldssölu, er fram fór 9. nóvember 1994.

Málkostnaður fellur niður.

Már Pétursson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Nauðungarsölumeðferð á fasteigninni Gistihúsinu við Bláa lónið í Grindavík skal vera ógild frá og með framhaldssölu, er fram fór 9. nóvember 1994.

Málkostnaður fellur niður.