Þriðjudaginn 12. september 1995.

Nr. 252/1995. **Lífeyrissjóður starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins** (Gunnlaugur Þórðarson hrl.) gegn **Jóni Guðmundssyni**

Kærumál. Nauðungarsala.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 7. júlí sl., sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 17. sama mánaðar. Um kæruheimild er vísað til 1. mgr. 85. gr., sbr. 1. og 2. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur, upp kveðinn 5. júlí sl., þar sem felld er úr gildi nauðungarsala á íbúð í eigu varnaraðila, merkt 0405, í Hamarshúsinu, Tryggvagötu 4–6 í Reykjavík, sem fram fór að kröfu sóknaraðila og fleiri 16. mars 1995. Krefst sóknaraðili þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og viðurkennt verði gildi nauðungarsölu á framangreindri íbúð. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

I.

Í þinglýsingabók sýslumannsembættisins í Reykjavík var fasteignin Hamarshús upphaflega skráð nr. 4 við Tryggvagötu. Húsinu var á síðari árum breytt, og hefur eftir það verið nýtt að mestu sem íbúðarhús. Í kjölfar þess var gerður eignaskiptasamningur, sem dagsettur er 16. maí 1984. Samkvæmt honum er öllu húsinu skipt í 41 eignarhluta. Hver eining er þar tilgreind með númeri, og hafa engir tveir hlutar sama númer. Íbúð, sem varnaraðili eignaðist síðar, er merkt nr. 0405 og er sögð 26,5 m^2 að stærð. Ber samningurinn yfirskriftina „Hamarshúsið Tryggvagötu. Eignarhlutaskipting“, en ekki

er í samningnum vísað til húsnúmers eða sérstakra stigaganga í húsinu, sem einstakar íbúðir eða atvinnuhúsnæði tengjast. Mun samningur þessi hafa verið færður í þinglýsingabók 29. maí 1984.

Samkvæmt gögnum málsins ákvað byggingarnefnd Reykjavíkur 14. mars 1985 breytingu á tölusetningu lóða við Tryggvagötu. Samkvæmt því skyldi Hamarshúsið vera númer 4–6 við götuna. Í samþykkt nefndarinnar, sem staðfest var á fundi borgarstjórnar 21. mars 1985, er einungis getið um tölusetningu lóðar. Ekki greinir þar neitt um húsið sjálft eða skiptingu einstakra íbúða og annarra húshluta á hin nýju númer. Í þinglýsingabók er íbúð merkt 0405 í Hamarshúsinu eftir sem áður talin vera í húsinu nr. 4 við Tryggvagötu, en jafnframt er þar getið um samþykkt byggingarnefndar Reykjavíkur frá 14. mars 1985, sem þinglýst var á árinu 1993.

Ekki nýtur skýringa í málinu á þeirri framkvæmd á merkingum, sem eru á húsinu sjálfu. Eru tveir inngangar í húsið frá Tryggvagötu merktir nr. 4, en einn nr. 6, og mun íbúð varnaraðila vera þar. Einn inngangur í húsið frá götunni er inn á veitingastað, en aðrir inngangar eru ómerktir.

II.

Í Dagblaðinu 11. mars 1995 er að finna auglýsingu frá sýslumanninum í Reykjavík um framhald uppboða, sem haldin verði á eignunum sjálfum. Þar segir meðal annars: „Tryggvagata 4, íb. 0405 í Hamarshúsinu, þingl. eig. Jón Guðmundsson, gerðarbeiðandi Lífeyrissjóður starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins, 16. mars 1995 kl. 14.00“. Tilgreining í auglýsingunni um húsnúmer er í samræmi við heiti eignarinnar í þinglýsingabók, svo og skuldabréf með veði í íbúðinni, er sóknaraðili styðst við í kröfu um nauðungarsölu.

Ekki verður talið, að ósamræmi sé milli auglýsingarinnar og þeirra þinglýstu heimilda um íbúðina, sem að framan greinir. Verður almennt lagt til grundvallar, að lýsing á staðsetningu eða heiti fasteignar í auglýsingu um nauðungarsölu, sem er í samræmi við þinglýstar heimildir um hana, uppfylli fyrirmæli 5. mgr. 35. gr., sbr. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 90/1991 um, að heiti eignar skuli koma fram í auglýsingu. Önnur sýnileg auðkenni eða merkingar á eign, sem ganga í aðrar áttir, geta ekki hnekkt þeirri niðurstöðu.

III.

Meðal gagna málsins eru ljósmyndir af framhlið Hamarshússins, sem varnaraðili hefur lagt fram. Þar kemur meðal annars fram, að við útidyr inngangs, sem merktur er nr. 6, og annars inngangsins, sem merktur er nr. 4, eru greinilegar merkingar á númeri íbúða, sem hvorum inngangi tilheyra.

Í auglýsingu um nauðungarsölu er heiti fasteignar sagt Hamarshúsið við Tryggvagötu 4. Ekki fer á milli mála, við hvaða hús þar er átt. Þegar það er virt svo og merkingar íbúða, sem fram koma utan á húsinu, verður ekki heldur fallist á með varnaraðila, að tilgreining eignarinnar í auglýsingu hafi verið svo óljós, að áhugamenn um kaup á henni hafi þurft frá að hverfa, ef beitt er þeirri athygli, sem við má búast, eins og aðstæðum var hér háttað.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, verður ekki fallist á, að annmarkar hafi verið á framkvæmd nauðungarsölu á íbúð varnaraðila, sem varðað geti ógildingu hennar. Verður hinn kærði úrskurður því felldur úr gildi og krafa sóknaraðila um viðurkenningu á gildi nauðungarsölunnar tekin til greina.

Eftir þessum úrslitum verður varnaraðila gert að greiða sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi. Viðurkennt er gildi nauðungarsölu á íbúð merktri 0405 í Hamarshúsinu, Tryggvagötu 4–6 í Reykjavík.

Varnaraðili, Jón Guðmundsson, greiði sóknaraðila, Lífeyrissjóði starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins, 70.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júlí 1995.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 27. júní sl., barst dóminum 6. apríl sl. með beiðni sóknaraðila, Jóns Guðmundssonar, kt. 040849-5999, Þvottalaugabletti 27, Reykjavík, dags. 3. sama mánaðar, þar sem þess er krafist, að uppboð á eigninni Tryggvagötu 6,

Hamarshúsinu, íbúð 0405, sem fram fór 16. mars sl. kl. 14.00, verði fellt úr gildi. Í málinu er einnig gerð krafa af hans hálfu um málskostnað að skaðlausu úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar í málinu eru Guðjón Sverrisson, Hrafnhólum 8, Reykjavík, Lífeyrissjóður starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins, Gjaldheimtan í Reykjavík, Tryggvagötu 28, Reykjavík, Endurskoðun hf., Suðurlandsbraut 18, Reykjavík, og Ráð hf., Garðastræti 38, Reykjavík. Voru þeir allir boðaðir til fyrsta þinghalds í málinu 28. apríl 1995, og sóttu þeir þing nema Guðjón Sverrisson. Í þinghaldinu var þess af þeirra hálfu krafist, að gildi nauðungarsölu á eigninni Tryggvagötu 4–6, Hamarshúsinu, Reykjavík, yrði staðfest. Einnig var af þeirra hálfu krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Málið var næst tekið fyrir 12. maí sl., en þá féll þingsókn niður af hálfu Gjaldheimtunnar í Reykjavík. Þingsókn féll niður af hálfu Ráðs hf. í þinghaldi 13. júní sl. Af hálfu Endurskoðunar hf. var lögð fram greinargerð 31. maí sl., en þingsókn féll niður af hálfu Endurskoðunar hf. 27. júní sl. Þar með hafði fallið niður þingsókn allra varnaraðila nema Lífeyrissjóðs starfsmannafélags Áburðarverksmiðju ríkisins.

Í rekstri málsins gerði sóknaraðili þá kröfu, að umráðum varnaraðila Ráðs hf. yfir íbúðinni, sem hér um ræðir, yrði frestað, þar til úrlausn væri fengin í málinu, en eins og fram kemur í yfirlýsingu sýslumanns, dags. 11. apríl sl., á dskj. nr. 7, var boð Ráðs hf., sem fram kom við nauðungaruppboðið 16. mars sl., samþykkt. Af hálfu varnaraðila Ráðs hf. var þessari kröfu sóknaraðila mótmælt. Með úrskurði, sem kveðinn var upp 17. maí sl., var fallist á að fresta umráðum varnaraðila Ráðs hf. yfir íbúðinni, þar til úrlausn lægi fyrir í málinu.

Við munnlegan málflutning var af hálfu varnaraðila Lífeyrissjóðs starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins gerð sú krafa, að sóknaraðila yrði gert að greiða réttarfarssekt vegna ósæmilegra ummæla um lögmann varnaraðila í málflutningsræðu með vísan til e-liðar 1. mgr. 135. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Af hálfu sóknaraðila var kröfunni mótmælt og beðist afsökunar á því, hafi einhver ummæli verið ósæmileg í garð lögmannsins.

I.

Með uppboðsbeiðni Endurskoðunar hf., dags. 16. ágúst 1994, til sýslumannsins í Reykjavík var þess farið á leit, að eignarhluti sóknaraðila í Tryggvagötu 6, hluti 0405, yrði seldur á nauðungaruppboði, en beiðnin var lögð fram, er málið var tekið fyrir hjá sýslumanni 8. desember 1994.

Með uppboðsbeiðni Lífeyrissjóðs starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkis-

ins, sem einnig er dagsett 16. ágúst 1994, til sýslumannsins í Reykjavík var krafist nauðungarsölu á fasteigninni Tryggvagötu 4, íbúð merktri 0405 í Hamarshúsinu, Reykjavík, á grundvelli fjárnáms, sem gert var í íbúðinni 22. nóvember 1993. Samkvæmt gögnum málsins var beiðnin tekin fyrir hjá sýslumannsembættinu 24. nóvember 1994 og þá ákveðið, að uppboð byrjaði á eigninni á skrifstofu sýslumanns 21. febrúar 1995. Við þá fyrirtöku kom fram boð í eignina, en ákveðið, að uppboðinu yrði fram haldið á eigninni sjálfri 16. mars sama ár kl. 14.00.

Framhald uppboðsins var auglýst í dagblaði, sbr. dskj. nr. 3, og þar sagt, að það yrði háð á ofangreindum tíma á eigninni sjálfri, er tilgreind var sem Tryggvagata 4, íb. 0405 í Hamarshúsinu. Við uppboðið mótmælti sóknaraðili því, að uppboðið næði fram að ganga, þar sem íbúðin væri í Tryggvagötu 6, en ekki 4. Að kröfu gerðarbeiðenda var tekin sú ákvörðun, að salan næði fram að ganga, og fór uppboðið fram. Sóknaraðili hefur krafist þess hér fyrir dóminum, að uppboðið verði fellt úr gildi, en af hálfu varnaraðila nema Guðjóns Sverrissonar hefur því verið mótmælt og þess krafist, að gildi nauðungarsölunnar verði staðfest, eins og áður er komið fram.

II.

Kröfur sóknaraðila í málinu eru studdar þeim rökum, að í auglýsingu um uppboðið, sem birt var í Dagblaðinu 11. mars 1995, hafi íbúðin, sem seld var á uppboðinu, verið ranglega tilgreind. Auglýst hafi verið framhald uppboðs á íbúð í húsinu Tryggvagötu 4, en íbúðin sé í Tryggvagötu 6. Því hafi ranglega verið staðið að auglýsingunni. Þessi ranga auglýsing hafi leitt til þess, að ekki hafi aðrir sótt uppboðið en þeir, sem sérstaklega var vísað á uppboðsstaðinn. Uppboðið hafi því farið fram, án þess að almennir kaupendur ættu þess kost að vera við það. Sóknaraðili telur, að þetta hafi óhjákvæmilega leitt til þess, að færri hafi komið á uppboðið en ella og því verið minni líkur á sanngjörnu verði fyrir íbúðina.

Þá telur sóknaraðili, að hann hafi fengið tvær misvísandi tilkynningar frá sýslumanni um byrjun uppboðs. Hin fyrri hafi verið send 30. janúar 1995, þar sem tilkynnt var um nauðungarsölu á Tryggvagötu 4, íbúð 0405 í Hamarshúsinu, 21. febrúar 1995 kl. 10, en síðari tilkynningin hafi verið send 7. febrúar sama ár vegna sölu á Tryggvagötu 6, 4. hæð, íbúð 0405, 2. mars 1995 kl. 10.

Sóknaraðili styður kröfu sína í máli þessu með því, að meðferð sýslumannsins í Reykjavík á beiðni varnaraðila um nauðungarsölu fasteignarinnar nr. 6 við Tryggvagötu, Hamarshúsi, íbúð 0405, hafi verið ólögmæt og falið í sér réttarbrot gagnvart sér. Um heimild til að leita úrskurðar dómsins um kröfuna vísar sóknaraðili til 80. gr. laga nr. 90/1991.

III.

Af hálfu varnaraðila Lífeyrissjóðs starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins er þeirri fullyrðingu sóknaraðila mótmælt, að tilgreining í dagblaðsauglýsingu um uppboðið hafi leitt til þess, að færri hafi komið á uppboðið til að bjóða í eignina. Er því haldið fram, að ekki hafi verið örðugleikar á því að finna uppboðsstaðinn, enda hafi sóknaraðila verið í lófa lagið að benda þeim aðilum á, sem komu á staðinn, hvar í húsinu eignin væri, og takmarka þannig ætlað tjón sitt, en sóknaraðili hafi sjálfur verið staddur fyrir utan uppboðsstað fyrir auglýstan tíma til að fylgjast með því, hvort menn leituðu inngöngu á réttum stað, eins og hann hafi sjálfur lýst yfir fyrir dóminum.

Því er haldið fram, að framhald uppboðsins hafi verið auglýst í samræmi við upplýsingar í þinglýsingabókum. Einnig verði að telja, að upplýsingar, sem fram komi í þinglýsingabókum, séu í samræmi við raunveruleikann. Á veðbókarvottorði, sbr. dskj. nr. 2 h, komi fram, að eignin væri tilgreind sem Tryggvagata 4, eignarhluti 1,26%. Undir liðnum lýsing segi: Hamarshúsið. Íbúð á 4. hæð, merkt 04.05, og undir liðnum Lóðin væri vísað til skiptasamnings, sbr. dskj. nr. 13. Þá sé tilgreint, að byggingarnefnd hafi samþykkt 14. mars 1985, að lóð Hamarshúss verði nr. 4–6.

Á skuldabréfi, sem krafa varnaraðila er reist á í uppboðsmálinu, komi fram, að veðið er þar tilgreint sem íbúð merkt 04-05 í Hamarshúsinu við Tryggvagötu 4, Reykjavík. Skuldabréfið tilgreini veðið með þeim hætti, sem gert væri í þinglýsingabókum, og hafi það verið fært í þinglýsingabók án athugasemda. Samþykkt byggingarnefndar um, að lóð hússins sé nr. 4–6, hafi verið gerð tæpum þremur mánuðum áður en skuldabréfinu hafi verið þinglýst í júní 1985. Því hafi tilgreining fasteignarinnar verið í samræmi við þinglýsingabækur. Fjárnám hafi síðan verið gert fyrir skuldinni samkvæmt skuldabréfinu 22. nóvember 1993.

Á eignaskiptasamningi, sbr. dskj. nr. 13, væru hvorki tilgreind húsnúmer né sérmerkt stigahús. Samkvæmt honum heiti fasteignin Hamarshúsið Tryggvagötu, og væri eigninni skipt upp í 41 hluta, þar sem hver eining hafi tiltekið númer og engir tveir hlutar hafi sama númer. Sú framkvæmd að númera stigahús eignarinnar með númerunum 4 og 6 eigi sér því hvorki stoð í eignaskiptasamningnum né í þinglýsingabókum. Samþykktir byggingarnefndar og skráningarmáti Fasteignamats ríkisins breyti ekki einhliða hinum þinglýstu heimildum. Þá verði að telja, eins og áður er komið fram, að tilgreining eignar í þinglýsingabókum sé rétt.

Af hálfu varnaraðila er talið, að sýslumaður eigi ekki annars kost, þegar framhaldssala er auglýst, en auglýsa eignina samkvæmt þinglýstum heimild-

um. Hvorki beri að miða við skráningarmáta annarra stofnana né frásagnir af skiptingu eða fyrirkomulagi eignar. Í því tilviki, sem hér um ræði, hafi eignin verið auglýst framhaldssölu í DV 11. mars 1995 með þeim hætti, er þinglýsingabækur tilgreini. Allur annar háttur á auglýsingu hefði verið óforsvaranlegur.

Þá er því haldið fram af hálfu varnaraðila, að auglýsingin í Dagblaðinu hafi verið fullnægjandi, enda hafi mönnum ekki átt að geta dulist í auglýsingunni um uppboðið á íbúð 0405 í Hamarshúsinu, Tryggvagötu 4, Reykjavík, hvaða eign skyldi selja nauðungarsölu, og er í því sambandi vísað til dóms Hæstaréttar frá 17. nóvember 1994 í málinu nr. 439/1994. Í auglýsingunni hafi eignin verið tilgreind nákvæmlega eins og í þinglýsingabókum og samkvæmt eignaskiptayfirlýsingunni. Aðeins ein íbúð væri með númerinu 0405 í Hamarshúsinu, og aðeins eitt hús í borginni bæri það nafn. Verði því ekki séð annað en yfir allan vafa væri hafið, hvaða eign hafi átt að selja nauðungarsölu.

Af hálfu varnaraðila Endurskoðunar hf. hefur þeim fullyrðingum sóknaraðila verið mótmælt, að erfitt hafi verið að finna uppboðsstaðinn. Ekki hafi þurft að leiðbeina fólki, og það hafi ekki lent í vandræðum með að finna staðinn, enda hafi legið straumur fólks inn í húsið kl. 14.00, sem ekki hefði farið fram hjá mönnum, sem kunni að hafa staðið við næstu dyr.

Þá er því mótmælt, að tilkynningar sýslumanns til sóknaraðila hafi nokkur áhrif á gildi uppboðsins. Einnig er því mótmælt, að auglýsingin í Dagblaðinu hafi verið röng, enda hafi hún verið að öllu leyti í samræmi við þinglýstar heimildir. Í veðmálabókum sé aðeins til Tryggvagata 4, en Tryggvagötu 6 sé þar ekki að finna. Þar að auki hafi til nánari skýringar verið tilgreint í auglýsingunni, að íbúðin væri í Hamarshúsinu, en þar væri aðeins ein íbúð nr. 0405. Ekki verði séð, hvernig sýslumaður hafi getað auglýst á annan hátt en í samræmi við veðmálabækur, enda eigi að mega treysta því, að þær upplýsingar, sem þar eru skráðar, séu réttar. Uppboðið hafi verið auglýst í samræmi við veðmálabækur og á eins skýran hátt og sýslumaður hafi getað tilgreint staðinn.

IV.

Íbúð sú, er seld var á uppboðinu, sem hér er krafist, að ógilt verði með úrskurði dómsins, er í húsi, sem nefnt hefur verið Hamarshúsið við Tryggvagötu. Á veðbókarvottorði fyrir íbúðina, dags. 16. mars 1995, sbr. dskj. nr. 2 h, og á skjali sýslumanns, dags. 9. júní 1995, sbr. dskj. nr. 14, er íbúðin tilgreind sem Tryggvagata 4. Af gögnum málsins verður hvorki ráðið, hvernig það er til komið né frá hvaða tíma sú tilgreining hefur verið

færð í þinglýsingabækur. Hins vegar kemur fram á veðbókarvottorðinu og einnig í öðrum gögnum málsins, að byggingarnefnd samþykkti 14. mars 1985, að lóð Hamarshússins yrði nr. 4–6. Í afsali til sóknaraðila, dags. 14. nóvember 1989, sbr. dskj. nr. 4, er íbúðin tilgreind nr. 405, eignarhluti í Hamarshúsinu við Tryggvagötu 6 í Reykjavík, en skjalinu var þinglýst án athugasemda 10. janúar 1990. Einnig kemur fram í fjárnámsendurriti á dskj. nr. 2 g, að fjárnáminu, sem gert var 2. september 1993 í íbúð sóknaraðila í Tryggvagötu 6, hefur verið þinglýst án athugasemda, en það var fært í fasteignabók 7. september 1993.

Ágreiningslaust er í málinu, að inngangur í stigahús, þar sem íbúðin er, var merktur nr. 6. þegar uppboðið fór fram.

Á uppboðsbeiðnum, dags. 16. ágúst 1994, sem sýslumaðurinn í Reykjavík fékk til meðferðar, sbr. dskj. nr. 2 b og 2 f, kemur fram ósamræmi í tilgreiningu á uppboðsandlagi. Í endurritum úr gerðabók sýslumanns kemur fram, að þegar beiðnin á dskj. nr. 2 f var tekin fyrir 24. nóvember 1994, er íbúðin talin vera að Tryggvagötu 4 í Hamarshúsinu, en 8. desember sama ár, þegar beiðnin á dskj. nr. 2 b var tekin fyrir, er íbúðin talin vera að Tryggvagötu 6. Af gögnum málsins og málatilbúnaði varnaraðila verður að ráða, að málin hafi verið sameinuð 16. mars sl., en þar er íbúðin sögð vera að Tryggvagötu 4–6 í Hamarshúsinu.

Varnir í málinu eru þær, að í umræddri dagblaðsauglýsingu hafi tilgreining á eigninni verið fullnægjandi, þar sem hún hafi verið í samræmi við þinglýsingabækur og sýslumaður því ekki átt þess kost að tilgreina eignina með öðrum hætti en gert var í auglýsingunni. Einnig er því haldið fram af hálfu varnaraðila, að ekki hafi verið hætta á, að einhver vafi hafi leikið á því, hvar uppboðsstaðurinn væri. Með vísan til þess, sem sagt hefur verið hér að framan, verður ekki á þessi rök fallist. Verður að telja, þegar litið er til þess, sem fram hefur komið í málinu, að íbúðin, sem seld var á umræddu uppboði, hafi ekki verið tilgreind með fullnægjandi hætti í dagblaðsauglýsingu, eins og skylt er samkvæmt 5. mgr. 35. gr., sbr. 2. mgr. 26. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Ber því að fella úr gildi nauðungaruppboð á íbúð sóknaraðila nr. 0405 að Tryggvagötu 4–6, sem fram fór á eigninni 16. mars 1995.

Rétt þykir, að varnaraðilar, Lífeyrissjóður starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins, Gjaldheimtan í Reykjavík, Endurskoðun hf. og Ráð hf., en þeir hafa andmælt því, að kröfur sóknaraðila næðu fram að ganga í málinu, greiði sóknaraðila málskostnað, svo sem hann krefst, en hann þykir hæfilega ákveðinn 18.000 kr.

Ekki þykir ástæða til, að sóknaraðila verði gert að greiða réttarfarssekt.

Úrskurð þennan kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari, sem fékk málið til meðferðar 19. maí sl.

Úrskurðarorð:

Fellt er úr gildi nauðungaruppboð á íbúð, merktri 0405, að Tryggvagötu 4–6, Hamarshúsinu í Reykjavík, sem fram fór á eigninni 16. mars 1995.

Varnaraðilar, Lífeyrissjóður starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins, Gjaldheimtan í Reykjavík, Endurskoðun hf. og Ráð hf., greiði sóknaraðila, Jóni Guðmundssyni, 18.000 kr. í málskostnað.