Fimmtudaginn 11. desember 1997.

Nr. 217/1997. **Reykjanesbær**
(Helgi Jóhannesson hrl.)
gegn
Fiskiðjunni ehf.
(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Nauðungarsala. Skilmálar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Pétur Kr. Hafstein, Arnljótur Björnsson og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 20. maí 1997. Hann krefst þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 334.303 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 176.717 krónum frá 24. desember 1992 til 3. janúar 1993, en af heildarfjárhæðinni frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Atvikum málsins er lýst í héraðsdómi. Þegar nauðungarsala fór fram á fasteigninni Hafnargötu 91 í Keflavík 21. október 1992, voru í gildi almennir skilmálar fyrir uppboðssölu á fasteignum o. fl., sem gefnir voru út með auglýsingu nr. 41 27. janúar 1992 á grundvelli 28. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Samkvæmt 2. gr. þeirra selst eign í því ástandi, sem hún er í, þegar endanlega er lokið við að leita boða í hana á uppboði. Í 7. gr. skilmálanna segir, að kaupandi eigi frá sama tíma rétt til arðs af eigninni og beri jafnframt af henni öll gjöld. Í 8. gr. segir, að kaupandi beri áhættu af eigninni frá því, að boð hans er samþykkt, og nýtur hann eftir það einnig réttar til umráða yfir henni.

Á það verður að fallast með héraðsdómi, að boð ríkissjóðs hafi verið samþykkt, er frumvarp að úthlutunargerð var gefið út 29. október 1992, sbr. 1. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991. Var stefndi samkvæmt framangreindu ekki greiðsluskyldur, er krafa áfrýjanda stofnaðist í nóvember 1992. Ber því að sýkna stefnda á grundvelli 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað verður staðfest. Áfrýjandi skal greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og greinir í dómsorði.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Reykjanesbær, greiði stefnda, Fiskiðjunni ehf., 60.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 21. febrúar 1997.

Ár 1997, föstudaginn 21. febrúar, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness, sem háð er að Brekkugötu 2, Hafnarfirði, af Gunnari Aðalsteinssyni héraðsdómara, kveðinn upp dómur í málinu nr. E-936/1996: Reykjanesbær gegn Fiskiðjunni ehf.

Mál þetta var þingfest 11. september 1996 og tekið til dóms þann dag, þar sem varnir komu ekki fram. Málið var endurupptekið 6. nóvember 1996 og tekið til dóms að nýju 13. febrúar sl.

Stefnandi er Reykjanesbær, kt. 470794-2169, Tjarnargötu 12, Reykjanesbæ, en stefndi er Fiskiðjan ehf., kt. 660674-0129, Eikjuvogi 13, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar, að fjárhæð 334.303 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 af 176.717 krónum frá 24. 12. 1992 til 3. 1. 1993, en frá þeim degi af 334.303 krónum til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans að mati dómsins.

I.

Stefndi var með starfsemi að Hafnargötu 91 í Keflavík. Hinn 1. nóvember 1990 sendi Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja stefnda bréf og krafðist þess, að lóð stefnda að Hafnargötu 91 yrði hreinsuð. Með vísan til heilbrigðisreglugerðar nr. 149/1990 var stefnda veittur frestur til 25. nóvember 1990. Í málinu hafa verið lagðar fram myndir, sem teknar voru í október 1990, og má sjá á þeim, að mikið af ryðguðu brotajárni, timbri og hrundum mannvirkjum liggur á víð og dreif um lóðina. Heilbrigðiseftirlitið ítrekaði beiðni sína 27. nóvember 1990 og veitti stefnda viðbótarfrest til 15. mars 1991 til þess að ljúka verkinu, ella yrði verkið unnið á hans kostnað samkvæmt 27. gr. laga nr. 81/1988, sem þá giltu um þetta efni. Hinn 16. mars 1991 sendi heilbrigðiseftirlitið stefnda skeyti og veitti lokafrest til 23. mars 1991.

Stefndi sinnti ekki þessum tilmælum, og óskaði Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja þá eftir því við Keflavíkurbæ með vísan til 13. og 14. gr. heilbrigðisreglugerðar nr. 149/1990, að lóðin yrði hreinsuð.

Hreinsunin fór fram í nóvember 1992, og greiddi Keflavíkurbær kostnaðinn. Reykjanesbær hefur nú tekið við öllum réttindum og skyldum Keflavíkurbæjar, sbr. auglýsingu nr. 100, dags. 25. febrúar 1994. Hefur stefnandi lagt fram reikninga vegna verksins að sömu fjárhæð og stefnukröfur.

Hinn 21. október 1992 var fasteignin Hafnargata 91, Keflavík, seld nauðungarsölu, og var ríkissjóður Íslands hæstbjóðandi. Frumvarp að úthlutunargerð var sent aðilum 29. s. m. og afsal gefið út 23. nóvember 1992 og þinglýst 29. desember 1992. Átti ríkissjóður eignina um tíma, uns henni var afsalað Miðnesi hf. 13. október 1994.

II.

Stefnandi reisir kröfu sína á þágildandi ákvæðum 5. tl. 27. gr. laga nr. 81/1988 um hollustuhætti og heilbrigðiseftirlit og 13. gr. heilbrigðisreglugerðar nr. 149/1990. Samkvæmt reglugerðinni hafi Heilbrigðiseftirliti Suðurnesja verið heimilt að fyrirskipa hreinsun lóðarinnar, og samkvæmt tilvitnuðu lagaákvæði hafi verið heimilt að láta vinna verkið á kostnað „hins vinnuskylda". Stefndi hafi verið hinn vinnuskyldi og honum sendar tilkynningar um fyrirhugaðar framkvæmdir, án þess að hann sýndi viðbrögð. Við slíkt athafnaleysi hafi stofnast krafa á hendur stefnda. Sala á eigninni skipti ekki máli í þessu sambandi, því að ekki sé unnt að firra sig ábyrgð með því að selja eignina. Stefndi hafi auk þess verið þinglýstur eigandi allt til 29. desember 1992 og beri ábyrgð á eigninni til þess tíma.

Stefndi mótmælir því, að krafa stefnanda geti byggst á samninga- og kröfurétti. Krafa í máli þessu hafi fyrst orðið til, þegar hreinsun fór fram. Engu máli skipti, hve mörg bréf eða áskoranir heilbrigðisyfirvöld hafi sent fyrrum fasteignareiganda með kröfu um, að hann hreinsaði lóðina. Þá bendir stefndi á, að krafa stefnanda hafi notið lögveðsréttar í tvö ár samkvæmt 7. tl. 27. gr. laga nr. 81/1988. Sýknukröfu sína styður stefndi því, að krafan hafi orðið til eftir sölu eignarinnar á uppboði, og beri því að beina kröfu að hinum nýja eiganda. Beri því að sýkna vegna aðildarskorts.

III.

Í málinu er ekki deilt um heimild Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja og stefnanda til að láta hreinsa lóð stefnda. Reikningar stefnanda hafa ekki heldur sætt tölulegum andmælum. Deila aðila snýst eingöngu um greiðsluskyldu.

Ljóst er, að krafa stefnanda naut lögveðsréttar samkvæmt 7. tl. 27. gr. laga nr. 81/1988 um hollustuhætti og heilbrigðiseftirlit og var kræf næstu tvö ár, ef það réttarfarsúrræði hefði verið nýtt.

Ekki verður fallist á með stefnanda, að áskoranir hans til stefnda um, að hann hreinsaði lóðina, hafi stofnað kröfurétt honum til handa. Talið verður, að krafa hafi fyrst stofnast, er hreinsun fór fram, en það var, eftir að fasteignin Hafnargata 91, Keflavík, var seld á uppboði.

Við fyrirtöku uppboðsmálsins hjá sýslumanninum í Keflavík 21. október 1992 kom eitt boð í eignina, 500.000 krónur, frá ríkissjóði Íslands. Bókað var, að hæstbjóðanda væri greint frá því, að boð hans í eignina yrði samþykkt, ef greiðsla bærist fyrir 18. nóvember 1992. Frumvarp var gefið út 29. október 1992, og verður að telja, að þá hafi verið búið að samþykkja boðið, sbr. 1. mgr. 50. gr., sbr. 3. mgr. 39. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Samkvæmt 8. gr. auglýsingar nr. 41/1992 um almenna skilmála fyrir uppboðssölu á fasteignum ber kaupandi áhættu af eigninni, frá því að boð hans er samþykkt. Kaupandi fær formleg umráð eignar frá þeim tíma og ber eftir það skyldur og réttindi sem fasteignareigandi eftir almennum reglum.

Af framansögðu verður því talið, að stefndi hafi ekki verið eigandi eignarinnar, þegar krafan stofnaðist. Stefndi bar því ekki lengur ábyrgð á ástandi lóðarinnar, heldur hinn nýi eigandi, sem keypt hafði fasteignina. Stefndi verður því sýknaður af kröfu stefnanda á grundvelli 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Eftir þessari niðurstöðu verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda 80.000 krónur í málskostnað. Ekki er þá tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Fiskiðjan hf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Reykjanesbæjar, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 80.000 krónur í málskostnað.