

Miðvikudaginn 18. maí 1994.

Nr. 188/1994.

**Fataframleiðendur hf.**

(sjálfir)

gegn

**Landsbanka Íslands**

**Gjaldheimtunni í Reykjavík**

**Brautarframkvæmdum hf. og**

**Á.H.Á.-byggingum hf.**

Kærumál. Nauðungarsala. Ómerking nauðungarsölumeðferðar. Frávísun frá Hæstarétti að hluta. Frávísun frá héraðsdómi að hluta.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson og Pétur Kr. Hafstein og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Sigurjóna Símonardóttir, fulltrúi dómstjórans í Reykjavík, kvað upp hinn kærða úrskurð.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 15. apríl 1994, sem barst réttinum 27. sama mánaðar. Kæruheimild er í 85. gr., sbr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Krefst hann ógildingar á nauðungarsölumeðferð fasteignarinnar að Snorrabraut 56, Reykjavík, eldra húsi, kjallara, 1. og 2. hæð, „ . . . frá 1.6.1993 og að sýslumanninum í Reykjavík verði með úrskurði gert skylt að boða alla aðila málsins til fundar til að taka afstöðu til framkominna tilboða og ákvörðunar um áframhaldandi sölutilraunir á almennum markaði, sbr. 2. mgr. 44. gr. nsl. nr. 90/1991. . . . Krafist er úrskurðar um frestun á umráðum uppboðskaupanda yfir eigninni, þar til leyst verður úr um gildi nauðungarsölnunnar. . .“ Þá krefst sóknaraðili kærumálskostnaðar.

Af hálfu varnaraðila hafa hvorki borist kröfur né greinargerðir.

Mál þetta er risið af nauðungarsölumeðferð sýslumannsins í Reykjavík á framangreindri fasteign að kröfu varnaraðilanna Landsbanka Íslands og Gjaldheimtunnar í Reykjavík.

Svo sem endurrit úr gerðabók sýslumanns 9. mars 1993 ber með sér, var sóknaraðila þar heimiluð aðild að nauðungarsölumeðferð hinnar umræddu eignar. Við þá fyrirtöku var ákveðið, að leitað yrði boða í eignina á almennum markaði í þrjá mánuði, til 9. júní 1993.

Fyrir liggur, að einungis varnaraðilinn Landsbanki Íslands var boðaður til sýslumanns 3. júní til að taka afstöðu til þriggja kautilboða í eignina, sem þá höfðu borist. Hafnaði bankinn þeim öllum. Með bréfi 31. ágúst 1993 var gerðarþola, Snorrabúð hf., tilkynnt um nauðungarsölu á fasteigninni að Snorrabraut 56, 1. og 2. hæð. Eignin var seld á nauðungaruppboði 1. nóvember 1993, en í endurriti úr gerðabók var kjallara ekki getið.

Sýslumaður fór ekki að reglum VI. kafla laga nr. 90/1991, er hann boðaði til fyrirtöku 3. júní 1993. Til þess fundar bar honum að boða alla þá, er voru aðilar að nauðungarsölumálinu, sbr. 2. mgr. 44. gr. nauðungarsölulaganna, en ekki lá fyrir yfirlýsing samkvæmt 1. mgr. Þar áttu aðilar að eiga þess kost að tjá sig um fram komin tilboð. Jafnframt skyldi sýslumaður leita eftir boðum í eignina, ef tilboðum yrði ekki unað.

Í auglýsingu um framhald uppboðs 28. október 1993 var fyrirtækið Brautarframkvæmdir hf. sagt þinglýstur eigandi Snorrabrautar 56, 1. og 2. hæðar, en sóknaraðili kveður nafnbreytingu hafa orðið á fyrirtækinu Snorrabúð hf. 10. ágúst 1993. Ekki kemur fram í tilgreindri auglýsingu, hvort um yngri eða eldri hluta húsnæðisins var að ræða. Auglýsing sýslumanns, sem var þannig úr garði gerð, var ófullnægjandi.

Samkvæmt framansögðu var eigi farið að lögum við nauðungarsölu Snorrabrautar 56. Ber því að fella hinn kærða úrskurð úr gildi og ómerkja nauðungarsölumeðferðina frá og með fyrirtöku sýslumanns 3. júní 1993.

Staðfesta ber úrlausn héraðsdómara um frávísun kröfu sóknaraðila um, að sýslumanni verði gert að boða aðila málsins til fundar.

Í þinghaldi 10. mars 1994 féll sóknaraðili frá kröfu um úrskurð um frestun á umráðum uppboðskaupanda yfir Snorrabraut 56. Kröfu hans nú um þetta efni verður því vísað frá Hæstarétti.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

#### D ó m s o r ð:

Kröfu sóknaraðila, Fataframleiðenda hf., um úrskurð um frestun á umráðum varnaraðila Á.H.Á.-bygginga hf. yfir Snorrabraut 56 er vísað frá Hæstarétti.

Hinn kærði úrskurður er úr gildi felldur um annað en frávísun kröfu sóknaraðila þess efnis, að sýslumanninum í Reykjavík verði gert að boða aðila málsins til fundar.

Nauðungarsölumeðferð á fasteigninni Snorrabraut 56, Reykjavík, eldra húsi, 1. og 2. hæð, er ómerkt frá og með 3. júní 1993.

### **Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 6. apríl 1994.**

#### **I.**

Mál þetta var tekið til úrskurðar þann 10. mars 1994 eftir að aðilar málsins lýstu því yfir að þeir óskuðu ekki eftir því að munnlegur málflutningur færi fram.

Sóknaraðili málsins er Fataframleiðendur hf., kt. 441089-1399, Snorrabraut 56, Reykjavík.

Varnaraðilar málsins eru Landsbanki Íslands, kt. 710169-3819, Austurstræti 11, Reykjavík, Gjaldheimtan í Reykjavík, kt. 570169-0849, Tryggvagötu 28, Reykjavík, Brautarframkvæmdir, kt. 570990-1799, Suðurlandsbraut 54, Reykjavík, og Á.H.Á.-byggingar hf., kt. 451291-1149, Suðurlandsbraut 54, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að ógilt verði nauðungarsölumeðferð varðandi fasteignina Snorrabraut 56, eldra hús, kjallari, 1. og 2. hæð, frá og með 1. júní 1993 og að sýslumanninum í Reykjavík verði með úrskurði gert skylt að boða alla aðila málsins til fundar til að taka afstöðu til fram kominna tilboða og ákvörðunar um áframhaldandi sölutilraunir á almennum markaði, sbr. 2. mgr. 44. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Varnaraðilar máls þessa hafa ekki haldið uppi vörnum í málinu.

#### **II.**

Málavextir eru þeir að þann 19. nóvember 1992 var tekin fyrir beiðni Landsbanka Íslands hjá sýslumanninum í Reykjavík um nauðungarsölu á fasteigninni Snorrabraut 56, Reykjavík, hluta, en gerðarþoli var Snorrabúð hf. Við fyrirtöku nauðungarsölubeiðninnar hjá sýslumanninum í Reykjavík þann 9. mars 1993 gerðu Fataframleiðendur hf. og Kápusalan hf. kröfu um að teljast aðilar að nauðungarsölnni þar sem þeir væru óþinglýstir kaupsamningshafar að umræddri eign. Féllst sýslumaður á þá kröfu með vísan til 3. tl. 2. gr. laga nr. 90/1991. Í sömu fyrirtöku var samþykkt beiðni Fataframleiðenda hf. og Kápusölnunnar hf. um að leitað yrði tilboða í eignina á almennum markaði. Samþykkti gerðarbeiðandi Landsbanki Íslands að sölu-meðferð stæði til 9. júní sama ár. Í endurriti úr gerðabók sýslumanns er

bókað að aðilar séu sammála um að skilmálar verði líkastir því sem almennt gerist á fasteignamarkaði og að gerðarbeiðandi Landsbanki Íslands áskilji sér rétt til að hafna óaðgengilegum skilmálum. Þann 12. maí óskaði sýslumaður síðan eftir því við Þorstein Steingrímsson fasteignasala að hann leitaði eftir tilboðum í fasteignina. Þann 3. júní var síðan tekið fyrir hjá sýslumanninum í Reykjavík að taka afstöðu til fram kominna tilboða, sem borist höfðu í fasteignina Snorrabraut 56, eldra hús. Samkvæmt staðfestu endurriti úr gerðabók er mætt til þessarar fyrirtöku af hálfu gerðarbeiðanda Landsbanka Íslands en ekki er mætt af hálfu annarra aðila málsins þar sem Landsbanki Íslands var einn boðaður til þessa fundar. Við fyrirtöku þessa hafnaði Landsbanki Íslands fram komnum tilboðum. Ekkert er frekar bókað um framhald málsins. Samkvæmt gögnum málsins gerist það næst að sýslumaður sendir tilkynningar til Snorrabúðar hf. sem þinglýsts eiganda um byrjun uppboðs á fasteigninni 20. september og síðan 8. október og um framhald uppboðs þann 1. nóvember sama ár. Í tilkynningum þessum segir að auglýsing um uppboðið verði send til birtingar í dagblaði ákveðinn dag. Er auglýsing um framhald uppboðs birtist í dagblöðum hafði Snorrabúð hf. breytt nafni sínu í Brautarframkvæmdir hf. Þann 1. nóvember 1993 var eignin síðan seld nauðungarsölu. Kaupandi var Á.H.Á.-byggingar hf.

### III.

Sóknaraðili vísar kröfum sínum til stuðnings m.a. til þess, að við fyrirtöku nauðungarsölubeiðninnar hjá sýslumanninum í Reykjavík þann 9. mars 1993 hafi verið ákveðið að tilraunir til að selja fasteignina á frjálsum markaði skyldu standa fyrst um sinn í 3 mánuði. En fyrst 12. maí sama ár hafi sýslumaður óskað eftir því við fasteignasala að leitað væri eftir tilboðum í eignina. Hafi sýslumaður þannig með athafnaleysi sínu í meira en einn og hálfan mánuð komið í veg fyrir að sölutilraunir stæðu í fulla þrjá mánuði. Enn fremur hafi sýslumaður ekki boðað aðra aðila máls þessa en varnaraðilann Landsbanka Íslands til að taka afstöðu til fram kominna tilboða í fasteignina Snorrabraut 56 þrátt fyrir það að honum bæri skylda til slíks skv. 2. mgr. 44. gr. laga nr. 90/1991. Þá hafi sýslumaður sleppt með öllu að boða til fyrirtöku á nauðungarsölu til að fella niður tilraunir til sölu eignarinnar á almennum markaði, sbr. 45. gr. sömu laga, en í þeirri fyrirtöku hafi honum jafnframt borið að ákveða byrjun uppboðs samkvæmt almennum reglum laganna. Tilkynningar sýslumanns um byrjun uppboðs svo og framhald uppboðs hafi einungis verið sendar varnaraðilunum Landsbanka Íslands og Snorrabúð hf., sem breytti nafni sínu þann 10. 08. 1993 í Brautarframkvæmdir hf. Opinber auglýsing um framhald uppboðs hafi því

snúist um sölu á eign Brautarframkvæmda hf. og af auglýsingunni einni saman hafi ekki verið unnt að sjá að um sama nauðungarsölumál væri að ræða. Þá hafi ekki verið unnt að sjá af auglýsingunni hvort hér væri um að ræða uppboð á nýrra eða eldra húsi fasteignarinnar að Snorrabraut 56. Hafi auglýsingin gefið til kynna að fram færi framhald uppboðs á 1. og 2. hæð í nýrra húsi. Hæstbjóðendur í eignina þann 1. nóvember sl. séu í raun og veru gerðarþolar, en eigendur Brautarframkvæmda hf., áður Snorrabúðar hf., séu þeir sömu og Á.H.Á.-bygginga hf. Þannig sé boð gerðarþola í andstöðu við anda 3. mgr. 32. gr. laga nr. 90/1991 sem kveður á um að ekki sé gert boð fyrir gerðarþola. Loks vísar sóknaraðili til þess að við framhald uppboðs þann 1. nóvember sl. hafi gerðarþoli, Brautarframkvæmdir hf., áður Snorrabúð hf., lagt fram kröfu í uppboðsandvirði eignarinnar og virðist gerðarþoli ætla sér með þessum hætti að fá fullnustu á umdeildum fjárkröfum sínum á hendur Fataframleiðendum og Kápusölunni hf. án þess að síðastgreindir aðilar hafi átt þess kost að gæta hagsmuna sinna eða halda fram gagnkröfum til skuldajafnaðar. Kröfulýsingar þessar eigi ekki erindi í nauðungarsölumáli þessu eins og þær eru fram settar og sé þeim því mótmælt. Því sé krafist ógildingar nauðungarsölumeðferðarinnar eftir XIV. kafla laga nr. 90/1991 vegna verulegra annmarka á málsmeðferðinni, sem í mörgum liðum sé ekki lögum samkvæm.

#### IV.

Sóknaraðili hefur skotið þessu máli til Héraðsdóms Reykjavíkur og krafist í fyrsta lagi ógildingar samkvæmt ákvæðum XIV. kafla laga nr. 90/1991 á nauðungarsölumeðferð á fasteigninni Snorrabraut 56, eldra húsi, kjallara, 1. og 2. hæð, frá og með 1. júní 1993 og í öðru lagi að sýslumanninum í Reykjavík verði með úrskurði gert skylt að boða alla aðila málsins til fundar til að taka afstöðu til fram kominna tilboða og ákvörðunar um áframhaldandi sölutilraunir á almennum markaði, sbr. 2. mgr. 44. gr. laga nr. 90/1991. Í 2. mgr. 44. gr. laga nr. 90/1991 segir að berist sýslumanni tilboð í eignina sem hann telur mega taka boðar hann til fyrirtöku með tryggum hætti þá aðila sem hafa ekki gefið yfirlýsingu skv. 1. mgr. Þar sem ekki verður séð af gögnum málsins að aðilar þeir, sem ekki voru boðaðir til fyrirtöku hjá sýslumanni þann 3. júní 1993, hafi gefið yfirlýsingu samkvæmt 1. mgr. 44. gr. sömu laga um að þeir uni því að sýslumaður taki afstöðu til tilboða án frekara samráðs við þá, ber að fallast á það með sóknaraðila, að sýslumanni hafi borið að boða alla aðila málsins til fyrirtöku þessarar en ekki aðeins varnaraðilann Landsbanka Íslands. En þegar lítið er til málalykta þeirra, sem urðu við þessa fyrirtöku, að varnaraðilinn Landsbanki Íslands hafnaði

fram komnum tilboðum og að eignin var sett á ný í almenna uppboðsmeðferð, verður ekki talið að þessi frávik frá ákvæðum 2. mgr. 44. gr. nauðungarsölulaga varði ógildingu nauðungarsölumeðferðarinnar.

Ekki verður heldur talið, að varði ógildingu nauðungarsölumeðferðarinnar sá augljósi dráttur sem varð á því að sýslumaður hæfi sölutilraunir á almennum markaði.

Sóknaraðili vísar jafnframt til þess að sýslumanni hafi borið að boða til fyrirtöku samkvæmt 45. gr. nauðungarsölulaga til að fella niður tilraunir til sölu eignarinnar á almennum markaði og í þeirri fyrirtöku hafi hann átt að ákveða byrjun uppboðs samkvæmt almennum reglum nauðungarsölulaga. Í 45. gr. eru settar fram reglur sem geta leitt til loka tilrauna við nauðungarsölu á almennum markaði á annan hátt en þann að eigninni sé komið í verð. Er þar jafnframt kveðið á um að ef sýslumaður telji efni til að hætta aðgerðum vegna ákvæða 1.–3. mgr. sömu greinar þá skuli hann kynna ákvörðun um það við fyrirtöku sem hefur verið boðað til af því eða öðru tilefni. Um leið skuli ákveðið um byrjun uppboðs eftir ákvæðum 24. gr. Ákvæði þetta er ekki tæmandi talning á þeim atvikum sem geta leitt til loka sölutilrauna á almennum markaði. Við fyrirtöku með öllum aðilum máls þessa þann 9. mars 1993 var ákveðið að sölutilraunir stæðu til 9. júní sama ár. Þetta kemur og fram í bréfi sýslumanns til Þorsteins Steingrímssonar fasteignasala, sbr. dskj. nr. 5. Mátti aðilum máls þessa því vera ljóst, að sölutilraunum á almennum markaði lyki þann 9. júní 1993 ef þær hefðu ekki borið árangur og eignin færi þá í nauðungarsölumeðferð á uppboði á ný. Er því ekki fallist á að ákvæði 45. gr. laga nr. 90/1991 eigi við í máli þessu.

Eigi verður séð annað en að sýslumaður hafi farið eftir ákvæðum nauðungarsölulaga varðandi tilkynningar um byrjun uppboðs samkvæmt 16. gr., sbr. 19. gr. sömu laga. En samkvæmt þeim ákvæðum ber sýslumanni aðeins að tilkynna gerðarþola um fyrirtöku um byrjun uppboðs svo og gerðarbeiðanda, jafnframt því sem sýslumaður gefur út auglýsingu um nauðungarsölu.

Ekki verður fallist á það með sóknaraðila að það að þinglýstur eigandi fasteignarinnar hafði breytt nafni sínu úr Snorrabúð hf. í Brautarframkvæmdir hf., meðan á nauðungarsölumeðferð stóð, hafi haft það í för með sér að af auglýsingu sýslumanns um framhald uppboðs hafi ekki verið ljóst að um eitt og sama nauðungarsölumál væri að ræða. Einnig verður að telja að tilgreining fasteignarinnar Snorrabraut 56, 1. og 2. hæð, í auglýsingu sýslumanns um framhald uppboðs sé nægileg þótt láðst hafi að geta þess að um eldra hús fasteignarinnar væri að ræða.

Þá kveður sóknaraðili boð hæstbjóðanda, Á.H.Á.-bygginga hf., á nauðungarsölu fasteignarinnar þann 1. nóvember 1993 vera í andstöðu við anda 3. mgr. 32. gr. nauðungarsölulaga þr sem Á.H.Á.-byggingar séu í raun gerðarþolar. Sömu eigendur séu að Brautarframkvæmdum hf., sem séu gerðarþolar, og hæstbjóðanda á uppboði Á.H.Á.-byggingum hf. Ekki verður fallist á það að gerðarþoli og hæstbjóðandi á uppboðinu þann 1. nóvember 1993 séu einn og sami aðili þótt hér sé um sömu stjórnarmenn að ræða í báðum félögunum.

Ekki verður fallist á það með sóknaraðila að kröfulýsingar gerðarþola í uppboðsandvirði eigi ekki við í nauðungarsölumáli eins og þær eru fram settar því að í 1. mgr. 49. gr. er kveðið á um að þeir, sem telji sig eiga rétt til greiðslu af söluverði eignar, skuli lýsa kröfum sínum fyrir sýslumanni áður en uppboði er lokið á henni. Hins vegar er úthlutun uppboðsandvirðis fasteignarinnar ekki hér til úrlausnar og verður því ekki tekin afstaða til réttmætis fyrrgreindrar kröfu. Ekki verður fallist á það með sóknaraðila að hann hafi ekki átt þess kost að gæta hagsmuna sinna við kröfulýsingu þessa þar sem framhald uppboðs hafði verið auglýst.

Með hliðsjón af framangreindu ber að hafna kröfum sóknaraðila um ógildingu nauðungarsölumeðferðar varðandi fasteignina Snorrabraut 56, eldra hús, kjallara, 1. og 2. hæð, frá og með 1. júní 1993.

Varðandi þá kröfu sóknaraðila, að sýslumanninum í Reykjavík verði með úrskurði gert skylt að boða alla aðila málsins til fundar til að taka afstöðu til fram kominna tilboða og ákvörðunar um áframhaldandi sölutilraunir á almennum markaði, sbr. 2. mgr. 44. gr. laga nr. 90/1991, ber að vísa henni frá dómi með vísan til 83. gr. sömu laga. Samkvæmt 83. gr. verða kröfur ekki hafðar uppi í máli samkvæmt XIV. kafla nauðungarsölulaga um annað en ógildingu nauðungarsölnnar eða viðurkenningu á gildi hennar að öllu leyti eða nánar tilteknu marki svo og málskostnað, sbr. þó 55. gr. Þó má einnig hafa uppi kröfu um greiðslu sem réttur getur stofnast til með úrlausn um ógildingu nauðungarsölnnar.

#### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Hafnað er kröfum sóknaraðila um ógildingu á nauðungarsölumeðferð varðandi fasteignina Snorrabraut 56, eldra hús, kjallara, 1. og 2. hæð, frá og með 1. júní 1993.

Kröfu sóknaraðila um, að sýslumanninum í Reykjavík verði með úrskurði gert skylt að boða alla aðila málsins til fundar til að taka afstöðu til fram kominna tilboða og ákvörðunar um áframhaldandi

sölutilraunir á almennum markaði, sbr. 2. mgr. 44. gr. laga nr. 90/1991,  
er vísað frá dómi.

---