Föstudaginn 3. júní 1994.

Nr. 204/1994. **Verkfræðistofa Stanleys Pálssonar**
(Hróbjartur Jónatansson hrl.)
gegn
Þórarni Sturlu Halldórssyni
(Friðjón Örn Friðjónsson hdl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Fjárnám. Fasteignakaup.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili hefur með heimild í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skotið málinu til Hæstaréttar með kæru 20. apríl 1994, sem barst réttinum 3. maí. Hann krefst þess, að hrundið verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík um að taka til greina mótmæli varnaraðila við framgangi nauðungarsölu á fasteigninni Hverfisgötu 62 í Reykjavík, íbúð 0209, og lagt fyrir sýslumann að taka eignina til nauðungarsölumeðferðar að beiðni sóknaraðila. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi varnaraðila í héraði og fyrir Hæstarétti.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Rétt sinn í málinu rekur sóknaraðili til þess, að Byggingafélagið Ós hf. í Garðabæ hafi með yfirlýsingu 27. febrúar 1990 framselt honum til eignar allar kröfur sínar á hendur Bjarna Ólafssyni sem kaupanda að íbúð á 3. hæð í húsinu nr. 62 við Hverfisgötu í Reykjavík samkvæmt óþinglýstum kaupsamningi Bjarna við félagið, sem er þinglýstur eigandi eignarinnar. Jafnframt hafi félagið afhent sóknaraðila til vörslu frumrit afsals að íbúðinni til Bjarna. Kaupsamningur þessi var gerður 7. apríl 1989.

Áður en þetta framsal kom til, hafði Bjarni Ólafsson selt varnaraðila íbúðina með kaupsamningi 18. október 1989, sem hinn þinglýsti eigandi samþykkti með áritun, og var honum þinglýst síðar í sama mánuði. Í samningnum var þess ekki getið, að Bjarni ætti óefndar skyldur við byggingafélagið vegna íbúðarinnar, og var ekki kveðið á um yfirtöku varnaraðila á nokkrum slíkum skyldum. Fyrir

liggur óþinglýst afsal að íbúðinni 5. nóvember 1991 frá Bjarna til varnaraðila, þar sem staðfest er, að íbúðin hafi verið afhent varnaraðila 15. janúar 1990 og hann staðið full skil á kaupverði hennar.

Á grundvelli framsalsins höfðaði sóknaraðili mál á hendur Bjarna Ólafssyni fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur til greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs samkvæmt samningnum frá 7. apríl 1989, án þess að varnaraðila væri stefnt eða grein gerð fyrir þinglýstum kaupsamningi hans. Með útivistardómi 5. maí 1993 var Bjarna gert að greiða hina umstefndu skuld gegn afsali til hans að íbúðinni. Að dóminum fengnum lét sóknaraðili hinn 23. júní 1993 gera fjárnám í réttindum Bjarna að íbúðinni samkvæmt kaupsamningi hans við Byggingafélagið Ós hf.

Í máli þessu er það til umfjöllunar, eins og segir í hinum kærða úrskurði, hvort umrætt fjárnám feli í sér fullnægjandi heimild til nauðungarsölu á íbúðinni að Hverfisgötu 62 eða réttindum yfir henni, sbr. 1. tl. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu. Í málinu verður ekki dæmt um efni kaupsamningsins frá 18. október 1989 milli Bjarna Ólafssonar og varnaraðila eða um úrræði varnaraðila til að öðlast þinglýsta eignarheimild að íbúðinni. Samningurinn er þinglýstur löggerningur, eldri en kröfuframsalið til sóknaraðila, og samþykktur af þeim aðila, er sóknaraðili rekur rétt sinn til. Virðist það eitt hafa verið ógert til fullnustu á samningnum, þegar fjárnámið var framkvæmt, að koma fram þinglýsingu á afsali að eigninni til varnaraðila.

Við það verður að miða, að með kaupsamningnum hafi Bjarni Ólafsson framselt öll réttindi sín að íbúðinni til varnaraðila, og hafi hinn þinglýsti eigandi samþykkt það framsal með áritun sinni á samninginn. Sóknaraðili er einvörðungu framsalshafi að kröfuréttindum vegna íbúðarinnar, og varnaraðili er óbundinn af þeim dómi, sem gengið hefur um þau réttindi. Samkvæmt þessu verður að fallast á þá niðurstöðu héraðsdómara, að Bjarni Ólafsson hafi ekki verið eigandi að réttindum yfir íbúðinni, sem orðið gætu andlag fjárnáms fyrir dómkröfu sóknaraðila á hendur honum, en fjárnámið tók ekki til réttinda varnaraðila. Verður hinn kærði úrskurður því staðfestur.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, eins og er kveðið í dómsorði.

Dómsorð:

Hin kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Verkfræðistofa Stanleys Pálssonar, greiði varnaraðila, Þórarni Sturlu Halldórssyni, 30.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 7. apríl 1994.

Mál þetta, sem þingfest var 31. janúar 1994, var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi þann 11. mars 1994.

Sóknaraðili máls þessa er Verkfræðistofa Stanleys Pálssonar, kt. 430475-0299, Skipholti 50 B, Reykjavík.

Varnaraðili málsins er Þórarinn Sturla Halldórsson, kt. 181065-3389, Hverfisgötu 62, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík um að taka mótmæli varnaraðila til greina um nauðungarsölumeðferð á Hverfisgötu 62, íbúð nr. 02-09, verði hrundið og lagt verði fyrir sýslumann að taka nauðungarsölubeiðni sóknaraðila um téða fasteign til greina. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að skaðlausu úr hendi varnaraðila.

Endanlegar dómkröfur varnaraðila eru þær að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík að nauðungarsala á fasteigninni Hverfisgötu 62, íbúð 02-09, fari ekki fram.

Þá gerir varnaraðili kröfu um málskostnað úr hendi sóknaraðila að mati dómsins.

I.

Málsatvik.

Málsatvik eru þau, að Bjarni Ólafsson, kt. 130254-2849, Danmörku, keypti íbúð nr. 02-09 að Hverfisgötu 62, Reykjavík, af Byggingafélaginu Ós hf. með kaupsamningi, dags. 07.04. 1989. Byggingafélagið Ós hf. er þinglýstur eigandi eignarinnar og var kaupsamningi Bjarna við Ós hf. ekki þinglýst á eignina. Þann 18. október 1989 keypti varnaraðili þá eign af Bjarna og samþykkti Ós hf. söluna til varnaraðila með áritun sinni á kaupsamninginn. Með yfirlýsingu, dags. 27.02. 1990, framseldi Byggingafélagið Ós hf. kröfur sínar og réttindi samkvæmt kaupsamningnum á hendur Bjarna til Verkfræðistofu Stanleys Pálssonar. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur þann 5. maí 1993 var Bjarni Ólafsson dæmdur til að greiða eftirstöðvar greinds kaupsamnings til sóknaraðila, kr. 1.532.232,00, auk dráttarvaxta, allt gegn afhendingu á afsali til hans fyrir fasteigninni nr. 62 við Hverfisgötu.

Bjarni gaf út afsal til varnaraðila, dags. 5. nóvember 1991, en því afsali

hefur varnaraðili ekki getað þinglýst, þar sem ekki liggur fyrir afsal á eigninni til Bjarna né áritun þinglýsts eiganda á afsalið til varnaraðila.

Þann 23. júní 1993 gerði sóknaraðili fjárnám í fasteigninni og var aðfararheimildin ofangreindur dómur Héraðsdóms Reykjavíkur, þar sem Bjarni Ólafsson er dæmdur til að greiða kr. 1.532.232 til sóknaraðila.

Í kjölfar fjárnámsins var krafist nauðungarsölu á fasteigninni og var beiðni um nauðungarsölu tekin fyrir hjá sýslumanninum í Reykjavík 2. desember 1993. Mótmæli komu þá fram af hálfu varnaraðila við framgangi nauðungarsölunnar, sem sýslumaður tók til greina.

Sóknaraðili skaut þeirri ákvörðun sýslumanns til Héraðsdóms Reykjavíkur.

II.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Málsatvikum er að nokkru lýst hér að ofan, en sóknaraðili kveður að samkvæmt ofangreindum dómi Héraðsdóms Reykjavíkur sé það staðfest að sóknaraðili sé handhafi réttinda sem afsalshafi skv. kaupsamningi milli Bjarna Ólafssonar og Byggingafélagsins Óss hf. um íbúð 02-09, Hverfisgötu 62, Reykjavík. Þá sé og staðfest að kaupandi fasteignarinnar, Bjarni Ólafsson, skuldi sóknaraðila eftirstöðvar kaupverðs. Með kaupsamningi, dags. 18.01. 1989, hafi Bjarni Ólafsson selt fasteignina til varnaraðila. Varnaraðili hafi ekki hirt um að greiða til Byggingafélagsins Óss hf. eða sóknaraðila kaupverð fasteignarinnar, svo að Bjarni teldist hafa efnt samning sinn við Ós hf. Varnaraðili hafi og ætíð hafnað því að efna skyldur Bjarna gagnvart sóknaraðila í því skyni að öðlast full eignarumráð yfir téðri fasteign.

Þó að sóknaraðili sé í stöðu afsalshafa, hafi skilyrt eignarréttindi að fasteigninni gengið yfir til Bjarna Ólafssonar í kjölfar samnings hans og Óss hf., en afsalshafi hafi eignast rétt til greiðslna úr hendi Bjarna í staðinn. Af þessum ástæðum sé Bjarni eigandi fasteignarréttinda téðrar fasteignar, þó með þeim skilyrðum að hann standi í skilum með greiðslu kaupverðs til afsalshafa. Þar sem afsalshafi hafi ekki fengið eftirstöðvar kaupverðs greiddar með fullnægjandi hætti hafi sóknaraðila verið nauðugur sá kostur að rifta kaupin eða gera aðför í fasteigninni. Hafi það verið gert þann 23. júní 1993.

Sóknaraðili kveður málsástæður sínar vera þær að sóknaraðili sem afsalshafi geti krafist nauðungarsölu á fasteigninni til lúkningar eftirstöðvum kaupverðs samkv. samningi afsalshafa og Bjarna Ólafssonar, sbr. og 17. gr. laga nr. 90/1990. Réttindi varnaraðila séu enda leidd af réttindum Bjarna til fasteignarinnar og verði varnaraðili að sæta sömu aðgerðum af hálfu af-

salshafa, sóknaraðila, gegn Bjarna Ólafssyni og Bjarni Ólafsson sjálfur. Þetta sé staðfest af dómstólum í fjölmörgum dómum.

Þá vísar sóknaraðili til þess að skv. 1. tl. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu sé fjárnám fullnægjandi nauðungarsöluheimild. Þar sem fullgilt fjárnám sé til staðar í fasteigninni hafi sýslumanni borið að taka nauðungarsölubeiðni sóknaraðila til greina. Ef varnaraðili hafi haft við fjárnámið að athuga hafi honum borið að bera gildi aðfarargerðarinnar undir Héraðsdóm Reykjavíkur og krefjast ómerkingar fjárnámsins eftir ákvæðum aðfararlaga nr. 90/1989. Það hafi varnaraðili ekki gert og standi því téð fjárnám óhaggað sem fullgild nauðungarsöluheimild skv. 6. gr. nauðungarsölulaga.

III.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili vísar kröfum sínum til stuðnings aðallega í kaupsamning þann, er hann gerði við Bjarna, dags. 18.10. 1989, og þinglýstur eigandi áritaði án nokkurra athugasemda. Það liggi fyrir í málinu að varnaraðili hafi efnt samning þennan. Hann hafi ekkert vitað hvernig viðskiptum Bjarna og þinglýsts eiganda hafi verið háttað og hafi því mátt halda að Bjarni hefði efnt samninginn við þinglýstan eiganda eða sett tryggingar fyrir efndum á honum. Þar sem forsvarsmenn þinglýsts eiganda höfðu áritað kaupsamninginn hafi varnaraðili ekki getað búist við því að verða fyrir tjóni með því að efna samninginn. Varnaraðili telji að með áritun sinni á kaupsamninginn hafi þinglýstur eigandi samþykkt að kaupverðið yrði greitt með þeim hætti sem samningurinn geti um. Hann hafi því ekki getað gert kröfur á hendur varnaraðila þó svo að Bjarni stæði ekki við einhvern samning þeirra í milli. Það sama hljóti að gilda um sóknaraðila. Hann geti ekki öðlast meiri rétt á hendur varnaraðila en framseljandi kröfunnar.

Varnaraðili hafi ekki verið aðili að því máli sem sóknaraðili hafi höfðað á hendur Bjarna. Í því máli hafi gengið útivistardómur og á grundvelli hans hafi verið gert fjárnám í eign varnaraðila sem sóknaraðili telji vera nauðungarsöluheimild. Fram komi í greinargerð sóknaraðila að varnaraðili hefði átt að bera gildi aðfarargerðarinnar undir héraðsdóm. Þessu er allsendis mótmælt af hálfu varnaraðila, enda hafi honum ekki verið stefnt í málinu á hendur Bjarna og því hafi hann ekki getað borið aðfarargerðina undir héraðsdóm vegna aðildarskorts. Honum hafi ekki verið kunnugt um þetta fyrr en tilkynning um nauðungarsölubeiðnina hafi borist honum frá sýslumanni. Það sé einnig alrangt í greinargerð sóknaraðila að hann sé afsalshafi að umræddri eign. Hann hafi eingöngu fengið framseldan kröfurétt

þinglýsts eiganda á hendur Bjarna. Þegar þetta framsal hafi farið fram hafi þinglýstur eigandi verið búinn að skuldbinda sig með árituninni á kaupsamninginn til að gefa út afsal, stæði varnaraðili við kaupsamninginn. Það sé alveg ljóst að sýslumaður hafi aldrei getað framkvæmt nauðungarsölu á eigninni á grundvelli þessa fjárnáms. Hann hafi ekki getað séð að Bjarni ætti eða hafi átt einhver réttindi yfir eigninni, enda hafi aldrei verið þinglýst kaupsamningi milli hans og Óss hf.

Varnaraðili telji því útilokað að koma fram nauðungarsölu á eigninni nema dómurinn komist að þeirri niðurstöðu, að áritun þinglýsts eiganda á kaupsamninginn milli varnaraðila og Bjarna hafi enga þýðingu gagnvart varnaraðila. Það að sóknaraðili hafi dóm á hendur Bjarna og hafi gert fjárnám í eigninni á grundvelli hans, hafi enga þýðingu gagnvart varnaraðila enda sé hann ekki aðili að þeim (sic).

IV.

Niðurstaða.

Af hálfu sóknaraðila hefur á það verið bent að í máli þessu sé ekki unnt að fjalla um gildi fjárnáms þess sem er grundvöllur nauðungarsölubeiðninnar. Er á það fallist að ekki er í máli þessu tekin ákvörðun um gildi fjárnámsins, heldur eingöngu það, hvort það fjárnám, sem gert var, sé fullnægjandi nauðungarsöluheimild.

Málið snýst því fyrst og fremst um nauðungarsöluheimild þá sem sóknaraðili byggir á, en í nauðungarsölubeiðni hans kemur fram að hann byggi rétt til þess að krefjast nauðungarsölu á fjárnámi, sbr. 1. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991. Þar kemur fram að til fullnustu gjaldfallinni peningakröfu megi krefjast nauðungarsölu á eign samkvæmt „fjárnámi í eigninni".

Fjárnám þetta var gert hjá Bjarna Ólafssyni þann 23. júní 1993 og bókar fulltrúi sýslumanns „er hér með gert fjárnám fyrir kröfum gerðarbeiðanda í: réttindum gerðarþola skv. kaupsamningi við Byggingafélagið Ós hf. að fasteigninni Hverfisgötu 62, Reykjavík, eignarhluta 0209".

Það er því ekki gert fjárnám í eigninni sjálfri, eins og 1. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 gerir ráð fyrir, heldur er gert fjárnám í réttindum gerðarþola skv. kaupsamningi við Byggingafélagið Ós hf. að fasteigninni Hverfisgötu 62, Reykjavík. Þau réttindi, sem gerðarþoli, þ.e. Bjarni Ólafsson, fékk yfir eigninni með kaupsamningi, dags. 7. apríl 1989, voru skilyrt eignarréttindi, háð því að hann stæði í skilum við afsalshafa, sem var Byggingafélagið Ós hf. Á þeim tíma, sem fjárnám þetta var gert, hafði Bjarni Ólafsson afsalað sér eign þeirri, sem hér um ræðir, til varnaraðila með afsali, dags. 5. nóvember 1991, enda hafi varnaraðili að fullu staðið í skilum með greiðslur. Áður hafði varnaraðili undirritað kaupsamning um eignina sem dags. er 18.

október 1989 og er áritun Óss hf. á kaupsamninginn sem samþykki þinglýsts eiganda. Enginn fyrirvari er gerður af hálfu Byggingafélagsins Óss hf. um að samþykki þinglýsts eiganda sé gefið með einhverjum skilyrðum, hvorki að greiðslur samkvæmt kaupsamningi ættu að berast Byggingafélaginu Ós hf. eða einhverjum öðrum en seljanda eignarinnar, né önnur skilyrði fyrir samþykki tiltekin.

Á þeim tíma, sem fjárnám er gert í réttindum gerðarþola skv. kaupsamningi við Ós hf., er því ljóst, að Bjarni Ólafsson, gerðarþoli, átti engin réttindi yfir eigninni að Hverfisgötu 62.

Samkvæmt framansögðu og með vísan til 1. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 gat það fjárnám, sem gert var, því ekki verið fullnægjandi nauðungarsöluheimild.

Með hliðsjón af þessu ber að fallast á kröfur varnaraðila um að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík að taka mótmæli varnaraðila við framgangi nauðungarsölu að Hverfisgötu 62, íbúð 0209, Reykjavík, til greina.

Eftir þessum úrslitum greiði sóknaraðili varnaraðila kr. 40.000,00 í málskostnað.

Ingveldur Einarsdóttir, fulltrúi dómstjóra, kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Staðfest er sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 2. desember 1993 að taka mótmæli varnaraðila, Þórarins Sturlu Halldórssonar, við framgangi nauðungarsölu á fasteigninni Hverfisgata 62, íbúð 02-09, til greina.

Sóknaraðili, Verkfræðistofa Stanleys Pálssonar, greiði varnaraðila kr. 40.000,00 í málskostnað.