

Föstudaginn 30. apríl 1993.

Nr. 135/1993. **Kjalarneshreppur**

gegn

Bjarna Bærings Bjarnasyni.

Kærumál. Nauðungarsala. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir og Hjörtur Torfason.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 19. mars 1993, sem barst réttinum 30. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 11. mars um frávísun beiðni sóknaraðila um úrlausn vegna ágreinings um gildi nauðungarsölu á jörðinni Dalsmynni á Kjalarnesi. Sóknaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og lagt verði fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar. Um kæruheimild er vísað til 79. gr. og 85. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 og til j-liðar 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar svo og kærumálskostnaðar.

Samkvæmt 6. mgr. 96. gr. laga nr. 90/1991 áttu aðgerðir máls þessa eftir 1. júlí 1992 að fara að þeim lögum. Líta verður svo á, að sýslumaðurinn í Reykjavík hafi í samræmi við 3. mgr. 39. gr. laganna ákveðið að taka boði varnaraðila í eignina með skeyti 22. september 1992, en sýslumaðurinn var þá orðinn uppboðshaldari. Sóknaraðili var ekki gerðarbeiðandi að uppboðssöluinni, og ekki liggur fyrir samþykki gerðarbeiðenda við málshöfðun hans. Hann fær því ekki þegar samkvæmt 4. mgr. 22. gr. laga um nauðungarsölu notið málshöfðunarhagræðis XIII. kafla laganna. Sóknaraðili hafði samkvæmt 80. gr. laganna fjögurra vikna frest frá lokum sjálfrar nauðungarsöluinnar til að lýsa kröfum sínum fyrir héraðsdómara. Sá frestur var, hvernig sem á er litið, löngu liðinn, þegar sóknaraðili lagði fram beiðni sína. Verður því fallist á þá úrlausn héraðsdómara að vísa máli þessu frá héraðsdómi.

Hvor aðili skal bera sinn kærumálskostnað.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður skal vera óraskaður.

Kærumálskostnaður fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

Hjartar Torfasonar hæstaréttardómara.

Sóknaraðili átti forkaupsrétt að jörðinni Dalsmynni samkvæmt 30., sbr. 31. gr. jarðalaga nr. 65/1976, þegar hún var boðin upp í uppboðsrétti Kjósarsýslu 24. júní 1992. Þurfti sóknaraðili ekki að lýsa því yfir á uppboðsþinginu, hvort hann vildi neyta forkaupsréttarins, þótt fyrirsvarsmaður hans væri þar viðstaddur, heldur var honum nægilegt að koma tilkynningu um það á framfæri við uppboðshaldara innan 5 sólarhringa frá slitum uppboðsins. Á staða hans að þessu leyti að ráðast af ákvæðum 31. gr. jarðalaga, eins og þau voru fyrir þá breytingu, sem á þeim hefur verið gerð með 7. tl. 91. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungaruppboð, sbr. síðari málslið 6. mgr. 96. gr. síðarnefndu laganna.

Í máli þessu óskar sóknaraðili að leggja það fyrir héraðsdóm á grundvelli réttarfarsákvæða í lögum nr. 90/1991, hvort hann hafi haldið forkaupsrétti sínum til haga eftir uppboðsþingið með þeim hætti, að hann gæti gengið inn í boð varnaraðila í jörðina. Þetta úrlausnarefni varðar ekki meðferð uppboðsins fram til þess, að þinginu var slitið, og sóknaraðili reisir engan rétt á því, að henni hafi verið ábótavant. Er krafa hans um að neyta forkaupsréttar öllu heldur við það miðuð, að söluaðgerðir á uppboðinu hafi verið lögmætar. Þá kröfu bar hann upphaflega fram við uppboðshaldara í Kjósarsýslu, eins og um getur í hinum kærða úrskurði. Var krafan síðan ítrekuð með bréfi 24. júlí 1992 til sýslumannsins í Reykjavík. Hafði sýslumaður þá ekki tekið ákvörðun um það, hvort boð varnaraðila í jörðina yrði samþykkt. Hins vegar lá fyrir bréf til sýslumanns 8. júlí 1992 frá lögmanni varnaraðila, þar sem um það var beðið og krafist útlagningar á jörðinni. Kvað lögmaðurinn varnaraðila vera kunnugt, að sóknaraðili hefði ákveðið að neyta forkaupsréttar, en sú ákvörðun væri of seint fram komin.

Við sölu jarðarinnar hafði sóknaraðili stöðu rétthafa samkvæmt 3. tl. 2. gr. laga nr. 90/1991, sbr. áður 3. tl. 8. gr. laga nr. 57/1949. Er beiðni hans um úrlausn héraðsdóms á fyrrgreindu málefni miðuð

við þá hagsmuni. Við þær aðstæður, sem fyrr var lýst, gat málskotsréttur hans ekki talist háður því, að fara mætti með málið samkvæmt XIV. kafla laga nr. 90/1991, þ. e. sem ágreining um gildi nauðungarsölu, sbr. 1. og 2. mgr. 80. gr. laganna. Meðal annars verður ekki séð, að sóknaraðili hafi þurft að krefjast sérstakrar viðurkenningar á gildi nauðungarsölunnar til að koma fram rétti sínum, sbr. 2. mgr. 83. gr. laganna, og krafa um ógildingu á sölu til varnaraðila var ekki komin til álita, þegar hann leitaði til sýslumanns. Var sýslumanni rétt að líta svo á, að um væri að ræða afmarkað ágreiningsefni, sem risið hefði við nauðungarsöluna, sbr. 1. mgr. 73. gr. laganna. Mætti fara með það samkvæmt XIII. kafla laganna í samræmi við þá grein eftir fyrirmælum í öðrum ákvæðum þeirra.

Telja verður, að þau fyrirmæli sé að finna í 22. gr., sem hefur að geyma hina almennu heimild til að bera einstök ágreiningsefni varðandi nauðungarsölu undir dóm. Ákvæðum hennar er ekki aðeins ætlað gildi fram til þess, að beinum söluaðgerðum verði lokið, heldur eiga þau einnig við um aðgerðir á síðari stigum, uns salan er að fullu til lykta leidd. Er þetta áréttað í 6. mgr. 22. gr. Að vísu er svo á kveðið í 4. mgr. 22. gr., að málskot eigi almennt að vera háð aðild einhvers gerðarbeiðanda eða samþykki þeirra, en samkvæmt eðli málsins og efni laganna fær sú regla ekki staðist, þegar komið er að athöfnum eftir lok söluaðgerða. Er óhjákvæmilegt að skýra ákvæði 22. gr. á þá leið, að þá geti einnig reynt á frumkvæði annarra, sem lögvarða hagsmuni eiga. Ber ótvírætt að telja sóknaraðila í þeim hópi.

Samkvæmt þessu bar sýslumanni að leita úrlausnar héraðsdóms í máli sóknaraðila, þegar það var fyrst borið upp við hann, eða í síðasta lagi eftir 22. september 1992, þegar sóknaraðila var tilkynnt um þá ákvörðun sýslumanns að samþykkja boð varnaraðila. Sóknaraðili bað þá um það innan þess vikufrests, sem við átti samkvæmt 2. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991, að málið yrði lagt fyrir héraðsdóm. Þeirri beiðni sinnti sýslumaður ekki, og verður ekki séð af gögnum málsins, að ákvæðis 3. mgr. 73. gr. hafi verið gætt hennar vegna. Á sóknaraðili ekki að þurfa að gjalda þessa tómlætis, þar sem hann margreyndi að fylgja beiðninni eftir.

Með skírskotun til þessa verður að fallast á þá kröfu sóknaraðila,

að mál hans verði borið undir Héraðsdóm Reykjavíkur á grundvelli XIII. kafla laga nr. 90/1991, og ber að leggja fyrir héraðsdómara að taka það til efnismeðferðar með viðeigandi hætti. Kærumáls-kostnaður á að falla niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 11. mars. 1993.

I.

Hinn 20. nóvember 1992 barst Héraðsdómi Reykjavíkur beiðni Ragnars H. Hall hrl. fyrir hönd Kjalarneshrepps, sem dagsett er 18. nóvember sama ár, um úrlausn ágreiningsefnis um nauðungarsölu á jörðinni Dalsmynni í Kjalarneshreppi, sbr. og bréf lögmannsins til dómsins, dagsett 21. desember 1992.

II.

Jörðin Dalsmynni á Kjalarnesi var seld á nauðungaruppboði í uppboðs-rétti Kjósarsýslu 24. júní 1992 á grundvelli þágildandi laga um nauðungar-
uppboð. Hæstbjóðandi varð Bjarni Bærings Bjarnason, sem bauð 5.100.000 krónur í eignina. Uppboðshaldari tók ekki afstöðu til boða í eign-
ina á uppboðsþinginu, en tók sér allt að fjórtán daga frest til athugunar
á fram komnum boðum. Uppboðsþingið sótti meðal annarra oddviti
Kjalarneshrepps, sem mun vera ólöglærður.

Af hálfu Kjalarneshrepps er því haldið fram, að uppboðshaldari hafi tjáð
oddvitenum, að hann yrði innan fimmtán daga frá uppboði að tilkynna
uppboðshaldara, ef hreppurinn hygðist neyta forkaupsréttar síns að jörð-
inni. Samkvæmt 31. gr. jarðalaga nr. 65/1976 sé frestur þessi hins vegar
aðeins fimm dagar. Í framhaldi af þessu hafi sveitarstjóri Kjalarneshrepps
ritað uppboðshaldara bréf, þar sem því hafi verið lýst yfir af hálfu hrepps-
ins, að hann neytti forkaupsréttar síns að jörðinni. Bréf þetta hafi borist
uppboðshaldara, áður en fimmtán dagar voru liðnir frá uppboðinu, 24.
júni 1992

Við gildistöku laga um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði 1.
júli 1992 fluttist meðferð á umræddri nauðungarsölu til embættis sýslu-
mannsins í Reykjavík. Með skeyti, dagsettu 22. september 1992, samþykkti
sýslumaðurinn í Reykjavík boð Bjarna Bærings Bjarnasonar í eignina.

Í beiðni Kjalarneshrepps kemdur fram, að lögmaður hreppsins hafi 18.
nóvember síðastliðinn rætt við deildarstjóra nauðungarsöludeildar sýslu-
mannsembættisins í Reykjavík í síma, og hafi þar komið fram, að embættið
liti svo á, að yfirlýsing Kjalarneshrepps um beitingu forkaupsréttar væri
of seint fram komin, og því ætti hæstbjóðandi í eignina að efna uppboðs-
skilmálana.

III.

Af hálfu Kjalarneshrepps er í máli þessu krafist úrskurðar Héraðsdóms Reykjavíkur um rétt hreppsins til að ganga inn í boð það, sem sýslumaðurinn í Reykjavík hefur samþykkt í eignina. Til stuðnings kröfu sinni vísar hreppurinn til 1. og 2. mgr. 73. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 og 6. mgr. 96. gr. sömu laga

Hinn 23. desember 1992 barst réttinum bréf lögmanns Kjalarneshrepps, sem dagsett er 21. desember s. á., þar sem tilkynnt er um útgáfu embættis sýslumannsins í Reykjavík á afsali fyrir jörðinni Dalsmynni á Kjalarnesi 15. þess mánaðar til Bjarna Bærings Bjarnasonar. Þar er því fram haldið, að útgáfa afsalsins brjóti gegn ákvæði 1. mgr. 56. gr. 1. nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Í bréfinu segir síðan: „Umbjóðandi minn hefur því falið mér að leita úrlausnar um það atriði og krefjast ógildingar þess. Ber að líta á þetta bréf sem tilkynningu um, að slík krafa verði höfð uppi ásamt öðrum þeim kröfum varðandi umrædda nauðungarsölu, sem boðaðar voru með hinu fyrra bréfi mínu.“

IV.

Hinn 21. janúar 1993 höfðu réttinum ekki borist staðfest eftirrit fram lagðra gagna við nauðungarsöluna eða endurrit úr gerðabók sýslumanns, sbr. 2. mgr. 81. gr. 1. nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. og 5. mgr. 73. gr. þeirra. Með bréfi, dagsettu þann dag, skoraði dómari málsins á lögmann Kjalarneshrepps að senda réttinum málgögn þessi; að öðrum kosti yrði málinu vísað frá dómi án kröfu. Hinn 1. febrúar síðastliðinn barst réttinum staðfest endurrit úr uppboðsbók Kjósarsýslu frá 24. júní 1992, staðfest ljósrit ýmissa bréfa, sem sýslumanninum í Kjósarsýslu og í Reykjavík hafa borist vegna umræddrar nauðungarsölu, samrit tilkynningar og yfirlýsing sýslumannsins í Reykjavík í tilefni af máli þessu ásamt ódagsettu og óundirrituðu minnisblaði frá Bjarna Bærings Bjarnasyni. Í bréfi lögmanns Kjalarneshrepps segir, að ekkert muni hafa verið bókað í gerðabók sýslumannsembættisins við meðferð á máli þessu, og því fylgi ekkert endurrit úr gerðabókinni með gögnum málsins.

Í endurriti úr uppboðsbók Kjósarsýslu frá 24. júní 1992 kemur fram, að alls voru 42 skjöl lögð fram við nauðungarsöluna á jörðinni Dalsmynni á Kjalarnesi. Endurrit skjala þessara hafa ekki borist Héraðsdómi Reykjavíkur.

V.

Samkvæmt endurriti úr uppboðsbók Kjósarsýslu fór þriðja og síðasta nauðungaruppboð á jörðinni Dalsmynni á Kjalarnesi fram 24. júní 1992 í gildistíð eldri laga. Samkvæmt 6. mgr. 96. gr. núgildandi laga um nauð-

ungarsölu nr. 90/1991 skal ráða málefnum, er lúta að atriðum varðandi sölu, eftir að endanlegt uppboð hefur farið fram, til lykta eftir fyrir-mælum nýju laganna.

XIII. og XIV. kafli laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu geyma fyrirmæli um meðferð mála, sem rísa við nauðungarsölu fyrir dómstólum. Í XIII. kafla er að finna reglur um, hvernig leyst verði úr afmörkuðum ágreinings-efnum jafnharðan, meðan á aðgerðum stendur við nauðungarsölu, en XIV. kafli geymir reglur um rekstur máls um gildi nauðungarsölu, þegar sölu-aðgerðum sem slíkum er lokið.

Í 1. mgr. 80. gr. fyrrnefndra laga segir, að þegar uppboði hefur verið lokið skv. V. eða XI. kafla, tilboði hefur verið tekið í eign skv. VI. kafla eða andvirði réttinda hefur verið greitt sýslumanni eftir ráðstöfun skv. 2. eða 3. mgr. 71. gr., geti hver sá, sem hefur lögvarinna hagsmuna að gæta, leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnnar. V. kafli lag-anna fjallar um nauðungarsölu á uppboði. Samkvæmt 2. mgr. 34. gr. lag-anna er uppboði skv. V. kafla lokið, þegar hamar fellur skv. 3. mgr. 33. gr., eftir að sýslumaður hefur lýst þrívægis eftir hærri boðum, án þess að nokkurt hafi komið fram, sbr. og 4. mgr. 36. gr. og 2. mgr. 37. gr. laganna.

Uppboð það, sem hér um ræðir, fór fram í gildistíð laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þeirra laga lauk sölu-tilraunum uppboðshaldara á uppboðsþingi, þá er þrisvar hafði verið skorað á menn að gera yfirboð, en enginn gefið sig fram. Til marks um lok sölu-tilrauna skyldi uppboðshaldari láta hamar sinn falla.

Þar sem endanlegt uppboð hafði farið fram á jörðinni Dalsmynni á Kjalarnesi, er beiðni sú, er hér um ræðir, barst réttinum, gilda samkvæmt framansögðu ákvæði XIV. kafla 1. nr. 90/1991 um úrlausnina, en ekki ákvæði XIII. kafla laganna, sem Kjalarneshreppur reisir kröfu sína á. Í áðurnefndu bréfi lögmanns Kjalarneshrepps, dagsettu 21. desember 1992, telur lögmaðurinn útgáfu afsals fyrir jörðinni til hæstbjóðanda reyndar brjóta í bága við 1. mgr. 56. gr. 1. nr. 90/1991. Í tilvitnuðu ákvæði segir, að ekki skuli gefa út afsal fyrir eigninni, fyrr en frestur til að bera gildi nauðungarsölnnar undir héraðsdóm skv. 1. mgr. 80. gr. er liðinn eða lyktir máls, sem borið hefur verið undir dóm innan þess frests, eru fengnar. Samkvæmt þessu reisir Kjalarneshreppur kröfu sína einnig á ákvæðum XIV. kafla laganna.

Eins og áður segir, barst réttinum ofangreind beiðni Kjalarneshrepps 20. nóvember 1992. Í 1. mgr. 80. gr. 1. nr. 90/1991 kemur fram, að krafa um úrlausn héraðsdómara um gildi nauðungarsölu skuli berast héraðsdómara innan fjögurra vikna, frá því að uppboði lauk, ef sala eignarinnar hefur farið fram á uppboði. Svo sem fram hefur komið, fór þriðja og síðasta nauðungaruppboð á jörðinni Dalsmynni fram 24. júní 1992. Beiðni Kjalar-

neshrepps um úrlausn ágreinings um gildi nauðungarsölnunnar er því samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laganna of seint fram komin.

Þegar frestur samkvæmt 1. mgr. 80. gr. er liðinn, verður úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölu því aðeins leitað, að það sé samþykkt af hendi allra aðila að henni, sem hafa haft uppi kröfur fyrir sýslumanni og úrlausnin gæti varðað, svo og kaupanda að eigninni, ef um hann er að ræða, sbr. 2. mgr. 80. gr. Yfirlýsingar þessara aðila um samþykki fyrir rekstri máls þessa hafa ekki borist réttinum.

Í 2. mgr. 81. gr. laganna segir, að með tilkynningu til héraðsdómara um, að úrlausnar hans um gildi nauðungarsölu verði leitað, skuli m. a. fylgja yfirlýsingar um samþykki við rekstri málsins skv. 2. mgr. 80. gr., ef við á. Í athugasemdum með 81. gr. laganna er vakin sérstök athygli á því, að 2. mgr. 81. gr. heimili engar undantekningar frá því, að slíkar yfirlýsingar fylgi tilkynningu þegar í byrjun. Samkvæmt framansögðu er ljóst, að skilyrðum 2. mgr. 80. gr og 2. mgr. 81. gr. laganna er ekki fullnægt í máli þessu. Þá ber og að leggja fram staðfest eftirrit gagna, sem fram hafa verið lögð við nauðungarsölnuna, sbr. 2. mgr. 81. gr., en þau hafa ekki borist réttinum þrátt fyrir áskoranir þar um, en ákvæði 2. mgr. 81. gr. laganna er einnig ófrávikjanlegt að þessu leyti.

Að öllu þessu framansögðu þykir skilyrðum laga nr. 90/1991 til að leita úrlausnar dómsins ekki fullnægt. Verður því ekki hjá því komist að vísa málinu frá dómi án kröfu, sbr. 1. mgr. 82. gr. laganna.

Ragnheiður Bragadóttir, fulltrúi dómstjóra, kvað upp úrskurð þennan. Uppkvaðning úrskurðarins hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Beiðni Kjalarneshrepps um úrlausn héraðsdómara vegna ágreinings um gildi nauðungarsölu á jörðinni Dalsmynni á Kjalarnesi er vísað frá dómi án kröfu.