

Fimmtudaginn 3. júní 1993.

Nr. 182/1993. **Björgvin Ólafsson**

gegn

**Þrotabúi Einar B. Þórissonar,
Jóhanni Gunnari Jóhannssyni,
Kristjáni Jóhannssyni,
Sesselju Jóhannsdóttur,
Sigurði Jóhannssyni,
Sigvalda Jóhannssyni,
Steinunni Jóhannsdóttur,
Vigdísi Jóhannsdóttur og
Þrotabúi Þóris Jóhannssonar.**

Kærumál. Nauðungarsala. Málskot til héraðsdóms. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Garðar Gíslason og Hjörtur Torfason.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með ódagsettri kæru, sem barst réttinum 6. maí sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 17. mars 1993 um frávísun beiðni sóknaraðila um úrlausn vegna ágreinings um gildi nauðungarsölu sumarbústaðar að Syðra-Lágafelli, Miklaholtshreppi. Sóknaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði úr gildi felldur 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.

Af hálfu varnaraðila hafa hvorki borist kröfur né greinargerðir.

Með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

S é r a t k v æ ð i

Hjartar Torfasonar hæstaréttardómara.

Sóknaraðili átti samningsveð í sumarbústað Einars B. Þórissonar að Syðra-Lágafelli í Miklaholtshreppi, þegar bústaðurinn var seldur á nauðungaruppboði í uppboðsrétti Snæfellsness- og Hnappadalssýslu 1. júní 1992. Um var að ræða veðtryggingarbréf fyrir víxilskuldum og öðrum ótilgreindum skuldum Einars við sóknaraðila, og tók veðréttur samkvæmt bréfinu til lóðarleiguréttinda bústaðarins. Sóknaraðili hafði látið gera fjárnám í eigninni að undangengnum dómi til að tryggja sér uppboðsheimild, og hófst uppboðsmeðferð eftir beiðni hans. Er að henni var komið, varð bústaðar eigandinn gjaldþrota, og fór endanleg sala fram eftir beiðni þrotabúsins. Á sölubínginu létu viðstaddir fulltrúar eigenda jarðarinnar Syðra-Lágafells bóka athugasemdir þess efnis, að lóðarréttindi bústaðarins væru fallin niður. Engin afstaða var tekin til þessara athugasemda, að því er séð verður, og fór sala fram að þeim gerðum. Sóknaraðili varð hæstbjóðandi á uppboðinu og krafðist útlagningar. Boð hans í eignina var samþykkt 24. júní 1992, og gerði hann strax ráðstafanir til að fullnægja uppboðsskilmálum.

Uppboðsafsal til sóknaraðila var ekki gefið út fyrr en 3. september 1992, og virðast álitamál um efni þess hafa valdið töfinni að einhverju leyti. Í afsalinu var því lýst yfir, að bústaðurinn væri án lóðarréttinda. Lögmaður sóknaraðila kveðst hafa fengið það í hendur hinn 15. september, og hefur sú staðhæfing ekki verið vefengd. Með símskeyti til sýslumanns í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu lýsti lögmaðurinn yfir því fyrir hönd sóknaraðila, að ágreiningur um það efni afsalsins, er varðaði leigulóðarréttindi bústaðarins, yrði borinn undir héraðsdóm. Telur hann þar hafa verið skírskotað til 73. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Erindi þetta leiddi ekki til aðgerða af hálfu sýslumanns, og leitaði sóknaraðili sjálfur til héraðsdómara með bréfi 13. október 1992. Óskaði hann þar efnislega eftir því, að málið yrði tekið upp á grundvelli XIII. eða XIV. kafla umræddra laga, í samræmi við ákvæði 6. mgr. 96. gr. laganna.

Beiðni sóknaraðila um úrlausn héraðsdóms á fyrrgreindum ágreiningi varðar ekki gildi nauðungarsöluinnar 1. júní 1992, heldur efni hins eftirfarandi uppboðsafsals. Á kröfugerð hans í sambandi

við beiðnina ber að líta í ljósi þess, að ekki verður stofnað til lóðar-réttinda eða viðurkenningar á þeim með nauðungarsölu, heldur verður eign seld, eins og hún er farin, með tilheyrandi réttindum, sem uppboðsheimild nær til. Getur sóknaraðili ekki krafist viðurkenningardóms á hendur eigendum að landi bústaðarins í máli út af uppboðinu. Hins vegar á hann tilkall til þess sem uppboðskaupandi, að uppboðsafsal geymi sanna lýsingu þess, sem selt var, og innihaldi ekki ákvæði, er til þess séu fallin að raska rétti hans um efni fram. Kröfu vegna þessa á hann að geta fengið lagða fyrir héraðsdóm eftir reglum XIII. kafla laga nr. 90/1991 sem afmarkað ágreiningsefni við nauðungarsölu á grundvelli heimildarákvæða 1. mgr. 73. gr. og 6. mgr. 22. gr. laganna, eins og þau verða skýrð eftir efni laganna í heild. Tilkynning sóknaraðila til sýslumanns, sem varðaði beiðni um þá málsmæðferð, kom fram innan þess frests, sem um er mælt í 2. mgr. 73. gr. Er ástæðulaust að láta sóknaraðila gjalda þess, eins og hér stendur á, að beiðnin leiddi ekki til aðgerða í málinu þá þegar.

Með skírskotun til þessa verður að fallast á það með sóknaraðila, að mál hans verði borið undir Héraðsdóm Vesturlands á grundvelli XIII. kafla laga nr. 90/1991, og ber að leggja fyrir héraðsdómara að taka það til meðferðar með viðeigandi hætti. Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

Úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 17. mars 1993.

I.

Hinn 16. október 1992 barst Héraðsdómi Vesturlands beiðni Einars Gauts Steingrímssonar hdl. fyrir hönd Björgvins Ólafssonar, sem dagsett er 13. október sama ár, um úrlausn héraðsdómara á gildi nauðungarsölu á sumarbústað að Syðra-Lágafelli, Miklaholtshreppi.

Þess er krafist, að viðurkennt verði, að á uppboðsþingi 1. júlí 1992 hafi verið seld þau lóðarréttindi, sem getið er um í lóðarleigusamningi nr. 788/1989 frá 28. júní 1989, og að viðurkennt verði með dómi, að sýslumanninum í Stykkishólmi beri að gefa út afsal til sóknaraðila, Björgvins, í samræmi við það.

II.

Á nauðungaruppboði, sem fram fór 1. júní 1992 í uppboðsrétti Snæfellsness- og Hnappadalssýslu, var seldur sumarbústaður að Syðra-Lágafelli, Miklaholtshreppi, og var hæstbjóðandi sóknaraðili, Björgvin Ólafsson, kt.

040151-4519, sem bauð 500.000 kr. og krafðist útlagningar, ef skilyrði leyfðu. Uppboðshaldari tók ekki afstöðu til fram komins boðs, en tók sér tveggja vikna frest til að taka afstöðu.

Á uppboði þessu voru bókuð þau mótmæli eigenda jarðarinnar, að önnur lóðarréttindi fylgdu uppboðsandlaginu en leigusamningur, dags. 1. maí 1991, kvað á um, enda aðfarargerð, sem uppboðsbeiðnin byggðist á, gerð í uppboðsandlaginu ásamt þá tilheyrandi lóðarréttindum 18. júní 1991. Þá töldu jarðareigendur, að lóðarréttindin væru fallin niður.

Uppboðshaldari samþykkti svo fram komið boð í eignina, og var gefið út afsal 3. september 1992.

Lögmaður sóknaraðila hefur haldið því fram, að sér hafi fyrst verið kunnugt um það afsal þriðjudaginn 15. september 1992.

Við uppboðið 1. júní 1992 voru staddir Gísli Kjartansson hdl. vegna uppboðsbeiðanda, Steinunnar Guðbjartsdóttur hdl., bústjóra, 1. veðrétarhafi, Björgvin Ólafsson, sóknaraðili máls þessa, og með honum Einar Gautur Steingrímsson hdl. Þá var og viðstaddur Kristján Stefánsson hrl. ásamt Sigvalda Jóhannssyni fyrir hönd þinglýstra eigenda jarðarinnar Syðra-Lágafells.

III.

Af hálfu sóknaraðila, Björgvins Ólafssonar, er því haldið fram, að 18. júní 1989 hafi verið gerður lóðarleigusamningur milli Þóris Jóhannssonar og Einars B. Þórissonar um hálfan hektara lands á jörðinni Syðra-Lágafelli, Miklaholtshreppi. Leigusamningurinn hafi verið til 99 ára og merktur í þinglýsingabókum sem nr. 788/1989. Hinn 28. júní 1989 hafi sumarbústaðurinn verið veðsettur ásamt tilheyrandi leigulóð, þ. e. þeim réttindum, sem í gildi hafi verið á þeim tíma. Tryggingarbréfi þessu hafi svo verið þinglýst 29. júní 1989, og hafi skjalið verið tölusett 790/1989.

Sóknaraðili kveður, að 1. apríl 1990 hafi verið gerður nýr leigulóðarsamningur, sem felldur hafi úr gildi eldri lóðarleigusamning. Hafi það hins vegar ekki getað haft gildi gagnvart veðhafa samkvæmt fyrri lóðarleigusamningi samkvæmt venjulegum reglum veðréttar.

Hinn 28. apríl 1992 kveður sóknaraðili, að síðari lóðarleigusamningurinn hafi verið felldur úr gildi formlega. Hafi það verið gert með samkomulagi þrotabús Einars B. Þórissonar og þrotabús Þóris Jóhannssonar.

Heldur sóknaraðili því fram, að hann hafi samkvæmt framansögðu keypt sumarbústað ásamt lóðarleiguréttindum til 99 ára. Sé því ljóst, að afsal sé ekki í samræmi við það, sem fram hafi farið á fyrrgreindu nauðungaruppboði.

IV.

Þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir dómara barst réttinum ekki eftirrit fram lagðra gagna við nauðungarsöluna eða endurrit úr gerðabók sýslumanns,

sbr. 2. mgr. 81. gr. 1. nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. 5. mgr. 73. gr. þeirra.

Samkvæmt endurriti úr uppboðsbók Snæfellsness- og Hnappadalssýslu fór þriðja og síðasta nauðungarsala á sumarbústað að Syðra-Lágafelli, Miklaholtshreppi, fram 1. júní 1992. Uppboðið fór því fram í gildistið eldri laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. 1. nr. 57/1949 lauk sölutilraunum uppboðshaldara á uppboðsþingi, þá er þrisvar hafði verið skorað á menn að gera yfirboð, en enginn gefið sig fram. Til marks um lok sölutilrauna skyldi uppboðshaldari láta hamar sinn falla.

Uppboðinu lauk því 1. júní 1992. Samkvæmt þágildandi lögum um nauðungaruppboð nr. 57/1949, 4. gr., var áfrýjunarfrestur til Hæstaréttar fjórar vikur frá lokum dómsathafnar. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. 1. nr. 57/1949 gat þó dómsmálaráðherra veitt leyfi til áfrýjunar næstu þrjá mánuði frá sama tíma, ef sérstaklega stóð á.

Samkvæmt 6. mgr. 96. gr. núgildandi laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 skal ráða málefnum, er lúta að atriðum varðandi söluna, eftir að endanlegt uppboð hefur farið fram, til lykta eftir fyrirmælum nýju laganna, enda þótt salan hafi farið fram í gildistið eldri laga; þó skal farið eftir eldri reglum um réttindi og skyldur aðila og kaupanda.

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 verði leyst úr afmörkuðum ágreinings-efnum jafnharðan, meðan á aðgerðum við nauðungarsölu stendur. XIV. kafli geymir reglur um rekstur máls um gildi nauðungarsölu, þegar sölu-aðgerðum sem slíkum er lokið.

Í 1. mgr. 80. gr. laga nr. 90/1991 segir, að þegar uppboði hefur verið lokið skv. V. eða XI. kafla, tilboði verið tekið í eign skv. VI. kafla eða andvirði réttinda verið greitt sýslumanni eftir ráðstöfun skv. 2. eða 3. mgr. 71. gr., geti hver sá, sem eigi lögvarinna hagsmuna að gæta, leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnnar. Fjallar V. kafli laganna um nauðungarsölu á uppboði. Samkvæmt 2. mgr. 34. gr. laganna 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 komi fram, sbr. 4. mgr. 36. gr. og 2. mgr. 37. gr. laganna.

Lögmaður sóknaraðila tilkynnti í símskeyti, dagsettu 29. september 1992, sýslumanninum í Stykkishólmi, að hann hygðist bera ágreining vegna útgáfu afsals á sumarbústað að Syðra-Lágafelli, Miklaholtshreppi, undir héraðsdómara.

Kveður lögmaðurinn í beiðni sinni, að um tilkynningu hafi verið að ræða samkvæmt 73. gr. laga nr. 90/1991. Síðan segir í beiðninni orðrétt: „Undir-

rituðum er ekki fullkomlega ljóst, hvort málskot þetta fari eftir þeirri grein eða 80. gr. s. l. Því er þess einungis krafist, að beiðni þessi verði tekin fyrir, telji hinn virðulegi dómur, að 73. gr. nefndra laga eigi ekki við.“

Þar sem endanlegt uppboð hafði farið fram á sumarbústað að Syðra-Lágafelli, Miklaholtshreppi, er beiðni sú, sem hér um ræðir, barst réttinum, gilda samkvæmt framansögðu ákvæði XIV. kafla l. nr. 90/1991 um úrlausnina, en ekki ákvæði XIII. kafla laganna.

Samkvæmt 56. gr. l. nr. 90/1991 skal sýslumaður ekki gefa út afsal, fyrir en frestur til að bera gildi nauðungarsölu undir héraðsdóm skv. 1. mgr. 80. gr. er liðinn.

Eins og áður segir, barst réttinum beiðni Björgvins Ólafssonar með „telefaxi“ 13. október 1992. Í 1. mgr. 80. gr. l. nr. 90/1991 kemur fram, að krafa um úrlausn héraðsdómara um gildi nauðungarsölnunnar 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 sumarbústað að Syðra-Lágafelli, Miklaholtshreppi, fram 1. júní 1992. Beiðni Björgvins Ólafssonar um úrlausn ágreinings um gildi nauðungarsölnunnar er því samkvæmt 1. mgr. 80. gr. l. nr. 90/1991 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 úrlausn gæti varðað, sbr. 2. mgr. 80. gr. Áttu yfirlýsingar þessar að fylgja tilkynningu til héraðsdómara um úrlausn hans um gildi nauðungarsölu, sbr. 2. mgr. 81. gr. laganna.

Yfirlýsingar þessara aðila um samþykki fyrir rekstri máls þessa hafa ekki borist réttinum.

Að öllu þessu virtu þykir skilyrðum laga nr. 90/1991 til að leita úrlausnar héraðsdómara ekki fullnægt.

Verður því ekki hjá því komist að vísa máli þessu frá dómi án kröfu, sbr. 1. mgr. 82. gr. laga nr. 90/1991.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Beiðni Björgvins Ólafssonar um úrlausn héraðsdómara vegna ágreinings um gildi nauðungarsölu á sumarbústað að Syðra-Lágafelli, Miklaholtshreppi, er vísað frá dómi án kröfu.