

Fimmtudaginn 9. desember 1993.

Nr. 469/1993. **Bæjarsjóður Akureyrar**

gegn

Bifreiðastöðinni Stefni hf.

Kærumál. Nauðungaruppboð. Lögveð. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Garðar Gíslason og Gunnar M. Guðmundsson.

Sóknaraðili hefur samkvæmt heimild í 1. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 20. október sl., sem barst réttinum ásamt gögnum 22. nóvember. Greinargerð sóknaraðila barst 29. s. m. Hann krefst þess, „að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og heimilaður framgangur hins umbeðna uppboðs“. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Uppboðsbeiðni sóknaraðila er frá 27. ágúst 1991, en 29. maí 1992 fól uppboðshaldarinn á Akureyri héraðsdómara við bæjarfógeta-embættið þar að úrskurða um þann ágreining málsaðila, sem um er fjallað í hinum kærða úrskurði. Var rekstri þess ágreiningsmáls haldið áfram fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra í samræmi við ákvæði 2. mgr. 97. gr. laga nr. 90/1991.

Með skírskotun til niðurlags í forsendum hins kærða úrskurðar, þar sem fjallað er um nauðsyn tilkynningar samkvæmt 1. gr. laga nr. 49/1951 um sölu lögveða án undangengins lögtaks og afleiðingu þess, að hún fórst fyrir, ber að staðfesta úrskurðinn.

Rétt er, að sóknaraðili, bæjarsjóður Akureyrar, greiði varnaraðila, Bifreiðastöðinni Stefni hf., 50.000 krónur í kærumálskostnað. Við ákvörðun hans hefur ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Það athugast, að uppboðsbeiðni sóknaraðila fullnægir ekki skilyrðum 6. gr. laga nr. 57/1949, sbr. nú 1. mgr. 11. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, bæjarsjóður Akureyrar, greiði varnaraðila, Bifreiðastöðinni Stefni hf., 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 8. október 1993.

Máli þessu, sem tekið var til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 30. f. m., var vikið til úrlausnar dómsins 29. maí 1992 af uppboðshaldaranum á Akureyri, Dalvík og Eyjafjarðarsýslu vegna ágreinings um framgang nauðungaruppboðs á fasteigninni Óseyri 1 a, norðurhluta, Akureyri, talinn eigandi Bifreiðastöðin Stefni hf. En krafist er nauðungarsölu af hálfu varnaraðila, bæjarsjóðs Akureyrar, vegna vangoldinna fasteignagjalda.

Málið var upphaflega tekið til úrskurðar hér í dómnum 1. febrúar 1993, en endurupptekið 10. s. m. og aðilum gefinn frestur til frekari gagnaöflunar til 1. mars 1993.

Sóknaraðili, Bifreiðastöðin Stefni hf., gerir þær kröfur, að uppboðið verði hafið, — látið niður falla, — og sér úrskurðaður málskostnaður úr hendi varnaraðila skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Varnaraðili, bæjarsjóður Akureyrar, krefst þess, að nauðungaruppboðið nái fram að ganga og sér úrskurðaður málskostnaður skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Sóknaraðili gerir þá grein fyrir kröfu sinni, að hann sé eigandi fasteignarinnar Óseyrar 1 a, norðurhluta, skv. kaupsamningi, dags. 1. nóvember 1990 og þinglýstum 22. s. m., við fyrri eiganda, Trésmiðjuna Þór hf. Fasteignargjöld þau, sem séu grundvöllur uppboðsbeiðni sóknaraðila, séu öll vegna álagningar fyrri ára, þ. e. a. s. árána 1987, 1988, 1989 og 1990, og sé sóknaraðili því ekki skuldari uppboðskröfunnar og þurfi ekki að sæta því, að fasteign hans verði seld nauðungarsölu vegna ætlaðs lögveðsréttar varnaraðila.

Skv. 7. gr. laga nr. 91/1989 um tekjustofna sveitarfélaga fylgir lögveðsréttur fasteignagjöldum í tvö ár frá gjalddaga kröfu. Uppboðsbeiðni sú, sem uppboðið styðjist við, sé dagsett 27. ágúst 1991, en málið þingfest í uppboðsrétti 22. nóvember s. á., en þann dag hafi verið liðin meira en tvö ár frá gjalddaga fasteignagjaldanna, og sé því lögveðsréttur fyrndur.

Varnaraðili gerir þá grein fyrir kröfum sínum, að 22. október 1990 hafi hann krafist nauðungaruppboðs á fasteigninni Óseyri 1 a, Akureyri, þinglýstri eign Trésmiðjunnar Þórs hf., vegna vangoldinna fasteignagjalda, þá að fjárhæð 1.047.750 kr., og hafi uppboðsheimild falist í lögum nr.

49/1951. Uppboðsbeiðnin hafi síðan verið sameinuð öðrum, sem í gangi voru. Auglýst hafi verið í dagblaðinu Degi, að þriðja og síðasta sala á fasteigninni færi fram 20. mars 1991, en við þá sölu hafi varnaraðili ekki getað verið, enda hafi það ekki skipt máli, þar sem krafan hafi verið tryggð með lögveði. Við söluna hafi verið upplýst, að uppboðspoli hafi selt Bifreiðastöðinni Stefni hf. norðurhluta fasteignarinnar Óseyrar 1 a með kaupsamningi, dagsettum 1. nóvember 1990. Innheimtumaður ríkissjóðs hafi þá fallið frá beiðni um uppboð á þeim hluta fasteignarinnar. Suðurhluti eignarinnar hafi síðan verið boðinn upp sérstaklega að ósk Byggðastofnunar og Iðnlánasjóðs, og hafi þessir aðilar síðan afturkallað uppboðsbeiðnir sínar á norðurhluta eignarinnar. Byggðastofnun, sem verið hafi hæstbjóðandi á uppboðinu, hafi aðeins greitt fasteignargjöld af þeim hluta fasteignarinnar, er hún keypti á uppboðinu, þ. e. a. s. suðurhlutanum. Í framhaldi af þessu hafi varnaraðili farið þess á leit við uppboðshaldara, að haldið yrði áfram uppboði á norðurhluta eignarinnar, þar sem uppboðið hafi í raun aldrei fallið niður gagnvart varnaraðila, heldur hafi átt að halda því áfram ex officio. Engin viðbrögð hafi orðið hjá uppboðshaldara við þessari umleitan, og hafi varnaraðili því sent uppboðshaldara uppboðsbeiðni, dags. 27. ágúst 1991, og hafi nýtt uppboð verið auglýst í framhaldi af því, en það sé einmitt það uppboð, sem nú sé deilt um, hvort eigi að ná fram að ganga. Varnaraðili bendir sérstaklega á, að hann hafi staðið í þeirri trú, að uppboðið á sínum tíma næði til eignarinnar allrar, enda hafi uppboðsauglýsingin í Degi ekki borið annað með sér. Ákvörðun annarra uppboðsbeiðenda um að undanskilja norðurhluta fasteignarinnar Óseyrar 1 a hafi ekkert gildi gagnvart sér, og salan til sóknaraðila breyti engu um það, að fasteignargjöldin, sem lögð hafi verið á eignina óskipta, hvíli á henni allri. Þá beri ekki að líta á uppboðsbeiðni sína, dagsetta 27. ágúst, sem nýja beiðni, heldur ítrekun hinnar fyrri.

Álit dómsins.

Þriðja og síðasta uppboð á fasteigninni Óseyri 1 a var haldið 20. mars 1991. Uppboðsþingið var sótt af hálfu Iðnlánasjóðs, Byggðastofnunar, Íslandsbanka hf. og Lífeyrissjóðs trésmiða, en allir þessir aðilar voru uppboðsbeiðendur. Innheimtumaður ríkissjóðs, Byggðastofnun og Iðnlánasjóður afturkölluðu uppboðsbeiðnir sínar á norðurhluta fasteignarinnar, þar sem upplýst var, að uppboðspoli, Trésmiðjan Þór hf., hafði selt sóknaraðila, Bifreiðastöðinni Stefni hf., þann hluta eignarinnar, en suðurhlutinn var seldur á uppboðinu. Ekkert er bókað um afstöðu annarra uppboðsbeiðenda, sem viðstaddir voru, þ. e. a. s. Íslandsbanka hf. og Lífeyrissjóðs trésmiða, og verður því að líta svo á, að þessir aðilar hafi fallist á ákvörðun uppboðshaldara, en svo sem áður greinir, var uppboðið ekki sótt af hálfu

varnaraðila. Telja verður, að uppboðið á norðurhluta Óseyrar 1 a hafi því í raun verið hafið, þ. e. látið niður falla, sbr. 24. gr. laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð, sbr. 6. gr. laga nr. 12/1987, og hafi því uppboðsbeiðni varnaraðila fallið niður frá því tímamarki að telja. Af þessari ástæðu verður að líta á bréf varnaraðila til uppboðshaldara, dags. 27. ágúst 1991, sem beiðni um nýtt uppboð. Beiðni þessari veitti uppboðshaldari viðtöku 28. ágúst 1991. Hið fyrra uppboð var hafið 20. mars 1991, að því er varðaði norðurhluta Óseyrar 1 a, eign sóknaraðila, eins og áður greinir. Telja verður, að varnaraðili hafi með uppboðsbeiðni, dagsettri 22. október 1990, rofið fyrningarfrest lögveðsréttar síns skv. lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 91/1989, 7. gr., vegna fasteignagjaldanna, þar sem ekki var liðinn sá sex mánaða frestur, sem tilgreindur er í 12. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda. Hins vegar verður ekki séð, að varnaraðili hafi farið að þeirri kröfu 1. gr. laga nr. 49/1951 um sölu lögveða án undangengins lögtaks að tilkynna skrásettum eiganda lögveðsins, þ. e. a. s. sóknaraðila, að uppboðs yrði óskað á veðinu, ef skuldin yrði ekki greidd innan 30 daga frá dagsetningu tilkynningarinnar. Í því sambandi verður ekki talið, að nægjanlegt sé, að framangreindri kröfu hafi verið fullnægt, áður en varnaraðili beiddist uppboðs í fyrra sinn hinn 22. október, auk þess sem sóknaraðili eignaðist norðurhluta Óseyrar 1 a eftir þann tíma með kaupsamningi, dagsettum 1. nóvember 1990 og þinglýstum í sama mánuði. Þar sem skilyrði 1. gr. laga nr. 49/1951 eru ófrávikjanleg, ber þegar af þeirri ástæðu að synja um framgang hins umbeðna uppboðs.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Úrskurð þennan kvað upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson héraðsdómari.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Synjað er um framgang hins umbeðna uppboðs.

Málskostnaður fellur niður.