

Fimmtudaginn 16. desember 1993.

Nr. 497/1993. **Búnaðarbanki Íslands**

gegn

Verslunarlánasjóði.

Kærumál. Nauðungarsala. Riftun. Fasteign.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 29. nóvember sl., sem barst réttinum ásamt gögnum 7. desember. Hann krefst þess, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 13. júlí 1993 að taka til greina kröfu sóknaraðila um riftun á kaupum á fasteigninni Vatnagörðum 8 í Reykjavík við nauðungarsölu 22. október 1992. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

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

Dæma ber sóknaraðila til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Búnaðarbanki Íslands, greiði varnaraðila, Verslunarlánasjóði, 150.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 16. nóvember 1993.

I.

Mál þetta var þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur föstudaginn 10. september 1993 og dómtekið að loknum munnlegum málflutningi mánu-
daginn 11. október sl.

Sóknaraðili er Verslunarlánasjóður, kt. 440581-0569, Krínglunni 7, Reykjavík.

Varnaraðili er Búnaðarbanki Íslands, kt. 490169-1219, Austurstræti 5, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að ómerkt verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 13. júlí sl. að taka til greina kröfu varnaraðila um riftun á kaupum hans á fasteigninni að Vatnagörðum 8 í Reykjavík, sem seld var á nauðungaruppbóði 22. október 1992. Þá er af hálfu sóknaraðila krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila að skaðlausu auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun. Sóknaraðili kveðst ekki vera virðisauka-skattsskyldur.

Dómkröfur varnaraðila eru þær, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 13. júlí sl. að taka til greina kröfu varnaraðila um riftun á kaupum hans á fasteigninni að Vatnagörðum 8 í Reykjavík, sem seld var á nauðungaruppbóði 22. október 1992. Þá er af hálfu varnaraðila krafist málskostnaðar að mati réttarins úr hendi sóknaraðila auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun. Varnaraðili kveðst ekki vera virðisaukaskattsskyldur.

II.

Hinn 22. október 1992 hélt sýslumaðurinn í Reykjavík framhaldsuppbóð á fasteigninni að Vatnagörðum 8 í Reykjavík, eign Geymsluþjónustunnar hf. Varnaraðili, sem var einn veðhafa, bauð hæst í eignina, 40.000.000 kr. Með bréfi sýslumanns, dagsettu 5. nóvember 1992, var boð varnaraðila í eignina samþykkt. Frumvarp til úthlutunar uppbóðsandvirðis fasteignarinnar er dagsett 15. desember 1992. Samkvæmt frumvarpinu skyldi greiða skuldabréf sóknaraðila, sem tryggð voru með 1.-4. veðrétti í umræddri fasteign, að fullu af uppbóðsandvirðinu, samtals 34.125.249 krónum.

Með bréfi, dagsettu 10. mars 1993, fór varnaraðili þess á leit við sýslumanninn í Reykjavík, að framhaldsuppbóð á fasteigninni að Vatnagörðum 8 færi fram að nýju, þar sem komið hefði í ljós, að fermetrafjöldi fasteignarinnar væri í raun mun minni en fram hefði komið í vottorði Fasteignamats ríkisins. Við skoðun fulltrúa Fasteignamats ríkisins í febrúar 1993 hefði komið í ljós, að raunverulegt flatarmál fasteignarinnar væri 1330 m², en ekki 1826,6 m², svo sem ranglega hefði verið skráð hjá Fasteignamati ríkisins. Varnaraðili hefði hins vegar boðið í eignina í þeirri trú, að fasteignin væri 1826,6 m².

Samkvæmt fram lögðu endurriti úr uppbóðsbók sýslumannsembættisins í Reykjavík skyldi halda vanefndauppbóð á fasteigninni að Vatnagörðum 8 16. júní 1993 að kröfu Gjaldheimtunnar í Reykjavík. Lögmaður sóknaraðila, sem var viðstaddur fyrirtökuna, lagði fram skrifleg mótmæli við framgangi vanefndauppbóðs þessa. Sýslumaður ákvað, að uppbóðið skyldi ekki fara fram vegna fyrrgreindrar beiðni varnaraðila um, að framhalds-

uppbod á eigninni færi fram að nýju. Skoðaði sýslumaður framangreinda beiðni varnaraðila sem riftunarkröfu og boðaði hlutaðeigendur til fundar um riftunarkröfuna 25. júní sama ár, sbr. 2. mgr. 48. gr. 1. nr. 90/1991. Var fundinum frestað til 13. júlí sama ár til frekari fundarboðunar. Á fundi þessum ákvað sýslumaður að taka riftunarkröfu varnaraðila til greina. Lögmaður sóknaraðila lýsti yfir á fundinum, að hann hygðist leita úrlausnar Héraðsdóms Reykjavíkur um ákvörðun sýslumanns. Beiðni sóknaraðila um úrlausn dómsins er dagsett 15. júlí 1993, og barst hún Héraðsdómi Reykjavíkur 16. júlí sama ár.

III.

Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa þá atvinnustarfsemi með höndum að lána fé gegn tryggingum, sem hann meti fullnægjandi. Varnaraðili hafi ýmsa sérfræðinga í þjónustu sinni til að leggja mat á lánsúmsóknir og meta þau veð, sem boðin séu fram sem trygging fyrir væntanlegum lánum. Ætla verði, að slíkt faglegt mat hafi farið fram á veðhæfi fasteignarinnar að Vatnagörðum 8, þegar varnaraðili hafi lánað Búrfelli hf. 7.800.000 kr. 2. júní 1989 gegn veði í umræddri eign. Fasteignin hafi verið þá, eins og hún hafi verið við nauðungarsöluna 22. október 1992, 9187 m³, án millilofts að stórum hluta, svo að nýtanlegt gólfrými hafi verið 1330 m². Sóknaraðili kveður varnaraðila hafa þurft allt frá árinu 1989 að endurskoða mat sitt á fasteigninni. Varnaraðili hafi oftsinnis samþykkt skuldbreytingar á lánum, sem hvílt hafi á eigninni á undan láni varnaraðila, svo og skuldbreytingar á veðláni varnaraðila sjálfs.

— — —

Varnaraðili kveðst reisa kröfur sínar á því, að hann hafi mátt treysta tölum þeim, sem fram hafi komið í vottorði Fasteignamats ríkisins. Ljóst sé, að umrætt vottorð hafi gefið rangar upplýsingar um eignina að stærð og verðmæti. Sama eigi við um brunabótamat eignarinnar.

— — —

IV.

Í máli þessu hefur verið lagt fram afrit vottorðs Fasteignamats ríkisins um byggingarástand fasteignarinnar að Vatnagörðum 8 í Reykjavík, dagsett 5. mars 1993. Þar kemur fram, að frá 10. september 1985 hefur byggingin verið skráð 1826,6 m² og 9187 m³. Við skoðun á byggingunni í febrúar 1993 hafi komið í ljós, að mestur hluti efri hæðar hússins hafi aldrei verið byggður samkvæmt teikningu né heldur steypur stigi, sem átt hafi að liggja upp á þá hæð. Skráning flatarmáls hússins hafi því verið röng miðað við ástand þess. Þar kemur og fram, að ný skráning á stærð hússins taki mið af framkvæmdum við bygginguna.

Samkvæmt fram lögðu endurriti úr uppboðsbók uppboðsréttar Reykjavíkur, dagsettu 7. janúar 1991, fór þriðja og síðasta uppboð á fasteigninni að Vatnagörðum 8 í Reykjavík fram á eigninni sjálfri, sbr. 3. mgr. 29. gr. 1. nr. 57/1949, sbr. 1. nr. 12/1987. Ómótmælt er af hálfu varnaraðila, að uppboð þetta hafi farið fram innan dyra, enda verður ekki annað ráðið af framangreindu endurriti úr uppboðsbók. Var og uppboðið sótt af hálfu uppboðspóla, en samkvæmt 5. gr. áður tilvitnaðra laga var honum skylt að veita uppboðshaldara og væntanlegum kaupendum aðgang að eigninni. Framhaldsuppboð það, sem fram fór á sömu eign 22. október 1992, fór einnig fram á eigninni sjálfri, sbr. fram lagt endurrit úr uppboðsbók sýslumannsembættisins í Reykjavík þann dag, sbr. og ákvæði 2. mgr. 36. gr. 1. nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Almennt er talið, að skoðun fasteigna hafi áhrif á fjárhæð boða við uppboðssölu á þeim, sbr. athugasemdir í greinargerð með 2. mgr. 36. gr. 1. nr. 90/1991.

Eftir uppboðið í janúar 1991 samþykkti varnaraðili yfirtöku uppboðskaupanda, Geymsluþjónustunnar hf., á skuldabréfi, út gefnu af Búrfelli hf. til varnaraðila 2. júní 1989, að fjárhæð 7.800.000 kr. Jafnframt samþykkti varnaraðili að skuldbreyta láninu, sem nam 6. mars 1991 10.840.000 kr. með vöxtum, sbr. fram lagt ljósrít af þinglýsingarvottorði eignarinnar. Meðal fylgiskjala með samkomulagi þessu, sem dagsett er 12. febrúar 1991, var afrit af útreikningi Gunngæirs Péturssonar á skiptingu eignarinnar, dagsett 2. júní 1989, sbr. dskj. nr. 22. Í 3. grein samkomulagsins er og vitnað í framangreindan útreikning Gunngæirs, en strikað yfir málsgreinina og orðin „ræðist síðar“, handskrifuð úti á spássíu. Í fram lögðu afriti af útreikningi þessum kemur glöggt fram, að hann miðast við, að allir eignarhlutar hússins geti orðið tvær hæðir. Sjá má af afriti þessu svo og fram lögðu afriti af þinglýsingarvottorði eignarinnar, að eignarskiptasamningur um eignina hefur verið móttækinn til þinglýsingar 24. janúar 1990, merktur sem skjal nr. A-1635, ásamt fyrrgreindum eignarskiptaútreikningi Gunngæirs Péturssonar. Þá kemur fram í fram lögðu bréfi Geymsluþjónustunnar hf. til varnaraðila, dagsettu 30. janúar 1991, að fullnaðarfrágangi fasteignarinnar sé ólokið.

Að öllu þessu virtu svo og með vísan til stöðu varnaraðila sem veðhafa og sérfræðiþekkingar starfsmanna hans þykir verða að ætla, að varnaraðila hafi verið eða mátt vera kunnugt um ástand fasteignarinnar að Vatnagörðum 8 í Reykjavík, þá er hann bauð í eignina á uppboðinu 22. október 1992. Þá hefur ekkert það komið fram í málinu, sem bendir til þess, að uppboðshaldari hafi upplýst sérstaklega eða ábyrgst, að eignin væri tiltekinnar stærðar. Með vísan til framangreinds svo og 1. tl. 1. mgr. 28. gr. 1. nr. 90/1991 um nauðungarsölu og 2. gr. auglýsingar nr. 41/1992 um almenna

skilmála fyrir uppboðssölu á fasteignum o. fl., en samkvæmt ákvæðum þessum er fasteign seld á uppboði með þeim skilmála, að ábyrgð sé ekki tekin á ástandi hennar, þykir verða að fallast á kröfu sóknaraðila um ómerkingu þeirrar ákvörðunar sýslumannsins í Reykjavík frá 13. júlí sl. að taka til greina kröfu varnaraðila um riftun á kaupum hans á fasteigninni að Vatnagörðum 8 í Reykjavík. Ákvæði 36. gr. l. nr. 7/1936, sbr. l. nr. 11/1986, um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa þykir ekki eiga við í máli þessu.

Varnaraðili greiði sóknaraðila málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 65.000 kr., og hefur þá verið tekið tillit til skyldu sóknaraðila til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun lögmanns.

Ragnheiður Bragadóttir, fulltrúi dómstjóra, kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Ómerkt er sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 13. júlí 1993 að taka til greina kröfu varnaraðila, Búnaðarbanka Íslands, um riftun á kaupum hans á fasteigninni að Vatnagörðum 8 í Reykjavík, sem seld var á nauðungaruppboði 22. október 1992.

Varnaraðili greiði sóknaraðila, Verslunarlánasjóði, 65.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt.
