Fimmtudaginn 30. apríl 1992.

Nr. 139/1991. **Verslunarfélag Íslands og Spánar hf.**
(Haraldur Blöndal hrl.)
gegn
Eignarhaldsfélagi Verslunarbankans hf.,
Jóni Gunnari Sæmundssyni,
Lífeyrissjóði verslunarmanna,
Ó. Johnson & Kaaber hf.,
Stofnlánasjóði matvörukaupmanna og
þrotabúi Víðis sf.
(Othar Örn Petersen hrl.).

Áfrýjun. Uppboð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Garðar Gíslason og Gunnar M. Guðmundsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu fyrst til Hæstaréttar með stefnu 28. september 1990. Því máli, sem var auðkennt nr. 351/1990, var vísað frá dómi 20. mars 1991. Áfrýjað var að nýju 27. sama mánaðar með heimild í 36. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands. Kröfur áfrýjanda eru þær, að meðferð uppboðsmáls þessa í héraði verði ómerkt og synjað um uppboðið. Þá er krafist málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti ásamt dráttarvöxtum.

Af hálfu stefnda Ó. Johnsons & Kaabers hf. er aðallega krafist frávísunar málsins frá Hæstarétti, en til vara staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar. Þá er krafist málskostnaðar fyrir Hæstarétti ásamt dráttarvöxtum.

Aðrir stefndu hafa ekki gert kröfur hér fyrir dómi.

Áfrýjað er úrskurði uppboðsréttar Reykjavíkur, sem kveðinn var upp 12. júní 1990. Sóknaraðilar eru í úrskurðinum sagðir Ó. Johnson & Kaaber hf. og Gjaldheimtan í Reykjavík, en varnaraðili áfrýjandi. Í úrskurðarorði segir, að krafa Ó. Johnsons & Kaabers hf. um sölu á nauðungaruppboði á hluta Seljabrautar 54 í Reykjavík skuli ná fram að ganga.

Gjaldheimtunni í Reykjavík var ekki stefnt fyrir Hæstarétt, og ber þegar af þeirri ástæðu að vísa málinu frá dómi.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað eins og segir í dómsorði.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Áfrýjandi, Verslunarfélag Íslands og Spánar hf., greiði stefnda, Ó. Johnson & Kaaber hf., 40.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Úrskurður uppboðsréttar Reykjavíkur 12. júní 1990.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 15. maí sl.

Sóknaraðilar eru Ó. Johnson & Kaaber hf., Sætúni 8, Reykjavík, og Gjaldheimtan í Reykjavík.

Varnaraðili er Verslunarfélag Íslands og Spánar hf., kt. 710889-1399, Skeifunni 17, Reykjavík.

Kröfur sóknaraðila eru þær, að umbeðið nauðungaruppboð á fasteigninni Seljabraut 54, Reykjavík 0101, verslun á 1. hæð, nái fram að ganga til lúkningar uppboðskröfum sóknaraðila. Þá er af hálfu sóknaraðila Ó. Johnsons & Kaabers hf. gerð krafa um málskostnað úr hendi varnaraðila vegna þessa þáttar málsins.

Af hálfu varnaraðila er þess krafist, að umbeðið uppboð nái ekki fram að ganga.

II.

Með uppboðsbeiðni, dags. 23. október 1989, óskaði sóknaraðili Ó. Johnson & Kaaber hf. eftir nauðungaruppboði á eigninni Seljabraut 54, Reykjavík 0101, verslun á 1. hæð, þinglesinni eign varnaraðila. Uppboðsþoli var í uppboðsbeiðni tilgreindur Ásgeir Þór Davíðsson, Seljabraut 54. Uppboðsheimildin var veðskuldabréf, að fjárhæð 4.898.000 kr., með grunnvísitölu 920, út gefið 20. september 1984 til sóknaraðila, tryggt með veði í eigninni.

Auglýsing um nauðungaruppboð á eignarhluta þessum var birt í 10., 17. og 21. tbl. Lögbirtingablaðsins 1990, og var uppboðsmál þingfest 8. mars s.á. Þá voru sameinaðar uppboðsmálinu þrjár uppboðsbeiðnir Gjaldheimtunnar í Reykjavík, dags. 1. september 1989, 9. október 1989 og 27. nóvember 1989, varðandi eignina Seljabraut 54.

Fyrri sala eignarinnar fór fram 30. mars sl. að undangenginni dagblaðs-

auglýsingu. Þegar önnur og síðari nauðungarsala var tekin fyrir í uppboðsrétti 30. apríl sl., komu fram mótmæli gegn sölu eignarinnar frá uppboðsþola. Málinu var frestað til 8. maí sl., en við þá fyrirtekt var ákveðið að reka um ágreininginn uppboðsréttarmál þetta. Þann dag skilaði uppboðsþoli skriflegum mótmælum gegn sölu eignarinnar. Jafnframt var ákveðið, að uppboðsbeiðendur væru sóknaraðilar málsins, og var þeim veittur frestur til að skila greinargerðum. Málinu var frestað til 15. s. m. Þegar málið var tekið fyrir þann dag, var ekki mætt af hálfu varnaraðila. Sóknaraðilar skiluðu greinargerðum, og var málið tekið til úrskurðar að kröfu sóknaraðila.

Af hálfu sóknaraðila Ó. Johnsons & Kaabers hf. er því haldið fram, að fullnægt sé öllum skilyrðum laga nr. 57/1949, til þess að umbeðið nauðungaruppboð megi fara fram. Áður en tilkynning um nauðungaruppboð hafi verið send, hafi af hálfu sóknaraðila verið kannað í þinglýsingarbókum, hver væri skráður þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Hafi þá komið í ljós, að breyting hafi þar orðið á, frá því að uppboðsbeiðnin var rituð, og var henni breytt til samræmis við þær upplýsingar. Tilkynningum um uppboðið hafi verið beint til varnaraðila með heimilisfang að Skeifunni 17, Reykjavík. Þá komi glögglega fram í beiðninni, að beðið sé um nauðungaruppboð í eignarhluta 0101, verslun á 1. hæð, að Seljabraut 54, Reykjavík.

Frumrit veðskuldabréfsins hafi ætíð verið sýnt í uppboðsréttinum, og það hafi nú verið lagt fram í máli þessu. Með uppboðsbeiðni sóknaraðila hafi hins vegar fylgt ljósrit af því veðskuldabréfi, og hafi ekki af hálfu varnaraðila verið mótmælt þeim hætti. Þá sé ljóst, að uppboðsskilmálar hafi legið fyrir, eins og bókað hafi verið í uppboðsréttinum, og að allar auglýsingar og tilkynningar séu með lögmætum hætti.

Sóknaraðili Gjaldheimtan í Reykjavík gerir þær kröfur, að umbeðið nauðungaruppboð á fasteigninni Seljabraut 54 0101, verslun á 1. hæð, nái fram að ganga til lúkningar greiðslu fasteignagjalda fyrir árið 1988 og árið 1989, samtals 1.190.436 kr., auk áfallandi dráttarvaxta frá 10. maí 1990 til greiðsludags. Jafnframt er afturkölluð uppboðsbeiðni sóknaraðila, dags. 27. nóvember 1989. Krafa sóknaraðila Gjaldheimtunnar í Reykjavík er því annars vegar vegna fasteignagjalda 1988, reist á lögtaki, sem gert var 11. ágúst 1989, hjá Kjöti og fiski hf. í eigninni Seljabraut 54. Skráður eigandi á gjaldareikningi sóknaraðila var þá Einar Bergmann Arason, Lindarflöt 16, Garðabæ.

Hins vegar sé um að ræða kröfu um fasteignagjöld vegna ársins 1989, reista á lögtaki, dags. 26. júní 1989, hjá Lómi hf., er gert var í fasteigninni. Skráður eigandi á gjaldareikningi er varnaraðili. Í greinargerð sóknaraðila kemur fram, að fasteign sú, sem hér um ræðir, hafi á undanförnum árum verið hlutuð niður í ýmsar einingar, sem síðan hafi gengið kaupum og söl-

um, og þá ekki endilega verið samræmi í nöfnum, sem greind séu í lögtökum og uppboðsbeiðnum annars vegar og skráningu á reikningsnúmer hins vegar. Samkvæmt 7. gr. laga nr. 73/1980 um tekjustofna sveitarfélaga, sem í gildi voru, þegar gjöld þau, sem hér um ræðir, voru lögð á, fylgir gjöldunum lögveð í fasteign þeirri, sem þau eru lögð á, og skuli þau ásamt dráttarvöxtum í tvö ár frá gjalddaga ganga fyrir öllum veðkröfum, er á eigninni hvíla. Það skipti því í raun ekki máli, hver skráður sé fyrir eigninni á hverjum tíma. Það sé „fasteignin", sem sé skuldari.

Í skriflegum mótmælum gegn framgangi uppboðsins, dags. 8. maí 1990, byggir varnaraðili á því, að uppboðsgrundvöllur í málinu sé ólögmætur. Um uppboðskröfur, sem leiða rétt sinn af ólögmætum uppboðsgrundvelli, beri að synja. Þá er því jafnframt haldið fram, að málsmeðferð fyrir uppboðsréttinum brjóti í bága við réttarfarsreglur. Þannig hafi m.a. frumrit veðskuldabréfs sóknaraðila Ó. Johnsons & Kaabers hf. ekki verið lagt fram við þingfestingu uppboðsmáls með uppboðsbeiðninni, svo sem boðið sé í 6. gr. laga nr. 57/1949. Upphaflegur uppboðsgrundvöllur sé því ekki fyrir hendi.

III.

Uppboðsbeiðni sóknaraðila Ó. Johnsons & Kaabers hf. er dagsett 23.10.1989. Þar er óskað nauðungarsölu á hinni veðsettu eign og henni þar nánar lýst. Þá er þar gerð grein fyrir uppboðsheimildinni, sem er veðskuldabréf, og myndrit þess látið fylgja uppboðsbeiðninni. Frumrit veðskuldabréfsins hefur verið lagt fram í máli þessu.

Rétturinn telur, að uppboðsbeiðni sóknaraðila Ó. Johnsons & Kaabers hf. fullnægi formskilyrðum 6. gr. laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð, sbr. 1. gr. laga nr. 12/1987 um breytingar á þeim lögum. Er því ekki fallist á með varnaraðila, að synja eigi um framgang uppboðs á eigninni af þeim sökum.

Af uppboðsbeiðnum sóknaraðila Gjaldheimtunnar í Reykjavík verður hins vegar ekki séð, svo að óyggjandi sé, að uppboðsbeiðnir sóknaraðila eigi eingöngu við þann eignarhluta fasteignarinnar Seljabrautar 54, sem uppboðsheimild sóknaraðila Ó. Johnsons & Kaabers hf. stendur til. Þar sem hins vegar Gjaldheimtan í Reykjavík er ekki uppboðsbeiðandi í skilningi 6. gr. laga nr. 54/1947, heldur Ó. Johnson & Kaaber hf., þá hafa þessir vankantar ekki áhrif á framgang nauðungarsölu á umræddum eignarhluta.

Í tilkynningum um nauðungarsölu eignarinnar svo og í auglýsingum í Lögbirtingablaði er varnaraðili tilgreindur sem eigandi eignarhluta þess, sem hér um ræðir. Þar sem uppboðsheimild sóknaraðila O. Johnsons & Kaabers hf. er að öðru leyti ekki með neinum göllum, hvorki hvað varðar

form né efnishlið, ber að taka til greina kröfu hans um, að umbeðið uppboð skuli ná fram að ganga.

Varnaraðili greiði sóknaraðila Ó. Johnson & Kaaber hf. 35.000 kr. í málskostnað.

Valtýr Sigurðsson borgarfógeti kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Krafa sóknaraðila Ó. Johnsons & Kaabers hf. um sölu á nauðungaruppboði á fasteigninni Seljabraut 54, Reykjavík, hl. 0101, eign varnaraðila, Verslunarfélags Íslands og Spánar hf., er tekin til greina.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 35.000 kr. í málskostnað.
