

Mánudaginn 14. september 1992.

Nr. 491/1991. **Bæjarsjóður Kópavogs,
Íslandsbanki hf. og
Lífeyrissjóður starfsmanna
Kópavogskaupstaðar**
gegn
Sigurði H. Ólasyni.

Kærumál. Uppboð. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir og Garðar Gíslason og Guðmundur Skaftason, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Sóknaraðilar skutu máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu, út gefinni 6. desember 1991. Málið sætir kærumeðferð samkvæmt 4. mgr. 97. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, og hafa aðilar skilað í því sókn og vörn.

Af hálfu sóknaraðila er þess krafist, „að hinum áfrýjaða úrskurði verði hrundið og allar kröfur fyrir uppboðsréttinum verði teknar til greina“. Þeir krefjast málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar að niðurstöðu til og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Af gögnum málsins er ljóst, um hvað ágreiningur aðilanna snýst, sem og hitt, að þeim hafa gefist næg tækifæri til að koma að röksemdum sínum í uppboðsréttinum. Ágreiningurinn er um það, hvort uppboðsandlagið í málinu sé fasteignin Auðbrekka 1 í Kópavogi með eða án svonefnds „ofanábyggingarréttar“. Geti ber þess, að byggingarleyfi til að byggja ofan á húsið féll úr gildi 22. mars 1991.

Bæjarsjóður Kópavogs óskaði síðast eftir nauðungarsölu 19. júní 1991 fyrir ógreiddum fasteignagjöldum ásamt dráttarvöxtum, 1.733.778 krónum. Um uppboðsheimild er vísað til laga nr. 49/1951. Íslandsbanki hf. byggir uppboðskröfu sína, 16.893.193 krónur, á veðskuldabréfi í eigninni, út gefnu 19. apríl 1988, og fjárnámserð 13. júní 1991, 696.250 krónum. Lífeyrissjóður starfsmanna Kópavogskaupstaðar byggir uppboðskröfu sína, 7.998.789 krónur, á veðskuldabréfi, út gefnu 19. ágúst 1988. Í veðskuldabréf-

unum er tekið fram, að veðið sé „Auðbrekka 1 í Kópavogi, þ. e. tveim neðstu hæðunum, en án ofanábyggingarréttar“.

Hinn umdeildi „ofanábyggingarréttur“ er þáttur í hinum almenna umráðarétti og hagnýtingu fasteignarinnar. Í málinu eru engin gögn, er sýni, að byggingarrétturinn hafi verið seldur eða skilinn frá eigninni á annan hátt. Fasteignin Auðbrekka 1 með öllu, sem fylgir og fylgja ber, stendur óskorað til tryggingar lögveðs- og fjárnámskröfunum. Takmarkanir á veðréttindum veðskuldabréfanna skerða ekki rétt lögveðs- og fjárnámshafanna til uppboðs- andlagsins. Brestur því skilyrði til að selja byggingarréttinn sérstaklega við sölu á nauðungaruppboðinu.

Eftir þessum úrslitum telst rétt, að varnaraðili greiði sóknaraðilum óskipt samtals 80.000 krónur í málskostnað í héraði og kærúmálskostnað fyrir Hæstarétti, og er þá ekki tekið tillit til virðisauka-skatts.

Það athugast, að rökstuðningur hins kærða úrskurðar er með öllu ófullnægjandi.

D ó m s o r ð:

Sala á fasteigninni nr. 1 við Auðbrekku í Kópavogskaupstað að meðtöldum svonefndum „ofanábyggingarrétti“ skal fara fram til lúkningar framangreindum uppboðskröfum.

Varnaraðili, Sigurður H. Ólason, greiði sóknaraðilum, bæjarsjóði Kópavogs, Íslandsbanka hf. og Lífeyrissjóði starfsmanna Kópavogskaupstaðar, óskipt 80.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og kærúmálskostnað fyrir Hæstarétti.

Úrskurður uppboðsréttar Kópavogs 15. nóvember 1991.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málf lutningi 29. október sl.

Sóknaraðili, Sigurður H. Ólason, Heiðnabergi 4, Reykjavík, gerir þá kröfu, að við sölu fasteignarinnar Auðbrekku 1, Kópavogi, á nauðungaruppboði verði ofanábyggingarréttur, sem tilheyrir fasteigninni, boðinn upp sérstaklega án aðildar þeirra, sem ekki eiga veðrétt í byggingarréttindum; þetta kveður hann eiga við um veðhafa 1., 2. og 5. veðréttar, en samkvæmt yfirlýsingum réthafa 3., 4. og 6. veðréttar standi engar kröfur að baki þeim veðréttum.

Varnaraðili gerir þá kröfu, að eignin verði seld, án þess að byggingarréttur sé sérstaklega undanskilinn. Jafnframt krefst hann málskostnaðar.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á því, að ofanábyggingarréttur sé undanskilinn í þeim áhvílandi veðskuldabréfum, sem kröfur séu á bak við. Ofanábyggingarrétturinn sé verðmætur og óveðsettur. Réttur þessi sé ekki svo óaðskiljanlegur hluti eignarinnar, að ekki sé hægt að selja hann sérstaklega.

Varnaraðili byggir kröfur sínar á því, að ofanábyggingarrétturinn verði ekki skilinn frá eigninni og að hann standi að veði fyrir fasteignagjöldum til bæjarsjóðs Kópavogs.

Niðurstaða.

Í máli þessu liggur ekki annað fyrir um fyrrgreindan ofanábyggingarrétt en sala hans samkvæmt óþinglýstum kaupsamningi milli Sigurðar Eliassonar hf. og Guðmundar Franklíns Jónssonar, en Guðmundur hefur framselt réttindi sín til sóknaraðila, og að rétturinn er undanskilinn í veðsetningum áhvílandi veðskuldabréfa. Líta verður svo á, að hér sé um óviss réttindi að ræða og ekki liggi ljóst fyrir, að réttur þessi sé til staðar, og því verði hann ekki sérstaklega seldur með eigninni. Telja verður, að það heyri ekki undir uppboðsréttinn að taka afstöðu til þess, hvort rétturinn sé til staðar eða hverjum hann þá tilheyri. Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Guðgeir Eyjólfsson, fulltrúi bæjarfógeta, kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Við sölu fasteignarinnar Auðbrekku 1, Kópavogi, verður ofanábyggingarréttur eigi seldur með.

Málskostnaður fellur niður.