Miðvikudaginn 23. september 1992.

Nr. 395/1990. **Félagsbúið Ketilsstöðum**
gegn
Stofnlánadeild landbúnaðarins,
Búnaðarbanka Íslands,
Sambandi íslenskra samvinnufélaga,
veðdeild Landsbanka Íslands,
Byggingarsjóði ríkisins,
Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins og
Birni Guttormssyni.

Kærumál. Nauðungaruppboð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein og Guðmundur Skaftason, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 26. október 1990. Málinu var upphaflega áfrýjað 19. júní 1990, en féll niður vegna útivistar áfrýjanda við fyrirhugaða þingfestingu 1. október 1990. Því var enduráfrýjað á grundvelli 36. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands. Samkvæmt 4. mgr. 97. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu sætir málið meðferð kærumála fyrir Hæstarétti eftir 1. júlí 1992.

Sóknaraðili krefst þess, að þriðja og síðasta nauðungaruppboð á fasteigninni Ketilsstöðum í Hjaltastaðaþinghá, Norður-Múlasýslu, sem fram fór 22. maí 1990, verði ómerkt og uppboðsmálinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar. Þá er krafist kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila in solidum.

Varnaraðilar Stofnlánadeild landbúnaðarins og Búnaðarbanki Íslands krefjast staðfestingar hins kærða uppboðs auk málskostnaðar fyrir uppboðsrétti og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Af hálfu annarra varnaraðila eru ekki gerðar kröfur fyrir Hæstarétti.

I.

Hinn 1. september 1986 stofnuðu Halldór Gíslason, Gunnar Sigurðsson og Vilborg Sigurðardóttir félagsbú á jörðunum Ártúni

og Ketilsstöðum í Hjaltastaðaþinghá undir nafninu Félagsbúið Ketilsstöðum. Í 5. gr. samnings um félagsbúskapinn segir: „Hver aðili um sig ber ótakmarkaða ábyrgð á skuldum félagsbúsins gagnvart þriðja aðila, en innbyrðis bera þeir jafna ábyrgð." Í 6. gr. er svofellt ákvæði: „Allir aðilar þurfa að samþykkja skuldbindingar og meiri háttar ákvarðanir vegna félagsbúsins, en einum aðila er hægt að veita umboð til að fara með daglegar fjárreiður búsins." Samkvæmt 10. gr. samningsins skyldi hann gilda til 31. ágúst 1987, en „framlengist sjálfkrafa í eitt ár, sé honum ekki sagt upp. Uppsögn skal vera skrifleg og með ársfyrirvara."

Sama dag og framangreindur samningur var gerður gaf Halldór Gíslason út byggingarbréf, þar sem hann byggir „Félagsbúinu Ketilsstöðum þinglýstar eignarjarðir mínar, Ketilsstaði og Ártún í Hjaltastaðahreppi, N.-Múlasýslu, frá og með 1. september 1986..." Í 5. gr. byggingarbréfsins segir svo: „Byggingarbréf þetta er í samræmi við samning um Félagsbúið Ketilsstöðum og fellur úr gildi, falli félagssamningurinn úr gildi."

II.

Með bréfi 6. október 1989 óskaði Stofnlánadeild landbúnaðarins nauðungaruppboðs á Ketilsstöðum á grundvelli sex veðskuldabréfa. Þingfesting málsins og fyrsta nauðungarsala fór fram 6. apríl 1990, en hvorki þá né við annað og síðara nauðungaruppboð 25. apríl sama ár var mætt af hálfu uppboðsþola eða rétthafa. Hið umdeilda þriðja og síðasta nauðungaruppboð fór fram 22. maí 1990. Uppboðshaldari var Lárus Bjarnason sýslumaður.

Í endurriti úr uppboðsbók þann dag segir meðal annars:

„Af hálfu uppboðsbeiðanda mæta: Ársæll Hafsteinsson lögfr. f. h. Búnaðarbanka Íslands og Stofnlánadeildar landbúnaðarins, Árni Halldórsson f. h. Lífeyrissj. starfsmanna ríkisins og Byggingarsjóðs ríkisins, Bjarni Björgvinsson v/Brúnáss hf.

Af hálfu uppboðsþola mætir Einar Gautur Steingrímsson hdl. og uppboðsþoli, Halldór Gíslason.

Uppboðshaldari gætir hagsmuna ríkissjóðs.

Skjöl málsins nr. 1 - 21 liggja frammi.

Uppboðshaldari leggur fram...

Uppboðshaldari kynnir fram lögð skjöl. Veðmálabækur og söluskilmálar liggja frammi.

Uppboðshaldari lýsir eftir athugasemdum við framgang og framkvæmd uppboðsins, og koma þær ekki fram. Einar G. Steingrímsson hdl. upplýsir, að 10 hektarar af jörðinni séu ræktaðir af félagsbúinu.

Uppboðshaldari lýsir eftir boðum í eignina.

1. F. h. Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins býður Árni Halldórsson hrl. kr. 1.000.000.

2. F. h. Búnaðarbanka Íslands býður Ársæll Hafsteinsson og krefst útlagningar, kr. 2.500.000.

Fleiri boð koma ekki fram, og lýsir uppboðshaldari því yfir, að sölutilraunum sé lokið.

Uppboðshaldari tekur sér lögmætan frest til þess að taka afstöðu til fram kominna boða."

III.

Sóknaraðili byggir kröfugerð sína á því, að misbrestur hafi orðið á undirbúningi og framkvæmd uppboðsins af hálfu uppboðshaldara, og því beri að ómerkja það. Í fyrsta lagi hafi tilkynningar vegna málsins aðeins verið sendar Halldóri Gíslasyni, en hvorki sóknaraðila sérstaklega né Gunnari Sigurðssyni eða Vilborgu Sigurðardóttur, svo sem skylt hafi verið samkvæmt 3. mgr. 22. gr. laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð, þar sem þau hafi verið þinglýstir rétthafar að eigninni á grundvelli byggingarbréfsins frá 1. september 1986, sbr. og 3. mgr. 38. gr. sömu laga. Í greinargerð sóknaraðila fyrir Hæstarétti segir meðal annars: „...Halldór hafði ekki umboð frá þeim til að mæta fyrir Félagsbúið Ketilsstöðum. Það tengist því, hvernig félagsbúið starfar. Frá því að það var sett á stofn, hefur ekkert þremenninganna verið í forsvari fyrir félagið, heldur hafa þau ávallt þrjú saman skrifað firmað, sbr. ákvæði félagssamnings, 6. gr. ... Fyrir liggur því hreinræktað dæmi um félag um óskipta sameign, þar sem allir félagar verða að vera sammála um hverja einstaka ráðstöfun. Því má beina málsókn gegn hverjum sameigendanna í þessum félagsskap, persónulega eða fyrir hönd félagsins, vegna skuldbindingar félagsins. Þar sem Halldór og Einar Gaut Steingrímsson hdl. skorti umboð til að mæta fyrir áfrýjendur, Gunnar og Vilborgu, á uppboðinu, hafa þau ekki fengið að gæta réttar síns vegna Félagsbúsins Ketilsstaða."

Í öðru lagi segir sóknaraðili, að framlagningu skjala í uppboðs-

réttinum hafi verið ábótavant. Um þetta segir í greinargerð hans: „Í uppboðsgögnum (dómsgerðum) eru skjöl ýmist þingmerkt eða ekki, án þess að regla sé á þingmerkingum. Öll dómskjöl ber að þingmerkja, sbr. til hliðsjónar ákvæði 43. gr., 1. mgr. 2. málsl., laga nr. 85/1936."

Þá segir sóknaraðili í þriðja lagi, að þannig hafi „verið staðið ... að málum hjá uppboðsbeiðanda, Stofnlánadeild, að frumrit hinna sex veðskuldabréfa...hafi fyrst verið lögð fram við þriðju og síðustu sölu 22. maí 1990, en ljósrit látin duga við fyrri sölur. Málsmeðferð þessi er andstæð 6. gr., 1. mgr., uppboðslaganna in fine, þar sem tvær uppboðssölur hafi farið fram á grundvelli ljósrita".

Varnaraðilar andmæla sjónarmiðum sóknaraðila og segja, að ekki verði séð, að sóknaraðili, Félagsbúið Ketilsstöðum, glati nokkrum rétti, þótt uppboðið hafi farið fram og verði staðfest, en þar sem lögmaður sóknaraðila hafi engar athugasemdir gert á uppboðsstað, þar sem hann mætti með uppboðsþola, Halldóri Gíslasyni, séu kröfur hans of seint fram komnar. Lögmaðurinn hafi að vísu komið að þeirri athugasemd, að félagsbúið hefði ræktað 10 hektara lands, og bendi það til þess, að hann hafi þá verið að gæta hagsmuna sóknaraðila. Þá segja varnaraðilar, að ekki sé nauðsynlegt samkvæmt uppboðslögum að leggja frumrit skjala fram fyrr en við þriðja og síðasta nauðungaruppboð.

IV.

Það er óumdeilt í málinu, að uppboðsþoli, Halldór Gíslason, fékk tilkynningar frá uppboðshaldara um uppboðsbeiðnir og allar fyrirtökur málsins.

Samkvæmt samningi um félagsbúskap á Ketilsstöðum og Ártúni frá 1. september 1986 er Halldór Gíslason einn þriggja aðila búsins, er hver um sig ber ótakmarkaða ábyrgð á skuldum þess gagnvart þriðja manni. Þótt þeir þurfi allir samkvæmt samningnum að samþykkja skuldbindingar og meiri háttar ákvarðanir vegna félagsbúsins, girðir það ekki fyrir, að einn þeirra geti tekið á móti tilkynningum, er varða búið, og gætt hagsmuna þess við opinbera réttargerð. Halldór Gíslason var viðstaddur hið umdeilda uppboð og með honum lögmaður, er þar kom á framfæri athugasemd varðandi hagsmuni sóknaraðila. Þá höfðu þeir engar mótbárur uppi vegna

framgangs og framkvæmdar uppboðsins. Ekki verður séð, að sóknaraðili hafi orðið fyrir réttarspjöllum, þótt hann hafi ekki fengið sérstakar tilkynningar um uppboðsmálið, sbr. 3. mgr. 22. gr. laga nr. 57/1949, sbr. 4. gr. laga nr. 12/1987. Kröfur hans verða því eigi teknar til greina á þeim grundvelli, að lögmæltar tilkynningar hafi ekki verið sendar.

Á það verður ekki fallist, að framlagningu dómskjala í uppboðsrétti hafi verið ábótavant, en í ágrip málsins virðast fleiri skjöl tekin en þingmerkt hafa verið. Þá verður að skýra niðurlagsákvæði 1. mgr. 6. gr. laga nr. 57/1949 svo, að nægjanlegt sé að leggja fram frumrit skjals við lokasölu fasteignar, enda hafi uppboðshaldari ekki krafist þess fyrr og aðilar uppboðsins ekki gert athugasemdir.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, verður hið umdeilda uppboð staðfest.

Rétt þykir, að sóknaraðili greiði varnaraðilunum Stofnlánadeild landbúnaðarins og Búnaðarbanka Íslands óskipt 80.000 krónur í kærumálskostnað. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómsorð:

Þriðja og síðasta nauðungaruppboð á fasteigninni Ketilsstöðum í Hjaltastaðaþinghá, sem fram fór 22. maí 1990, er staðfest.

Sóknaraðili, Félagsbúið Ketilsstöðum, greiði varnaraðilunum Stofnlánadeild landbúnaðarins og Búnaðarbanka Íslands óskipt 80.000 krónur í kærumálskostnað.