Þriðjudaginn 27. október 1992.

Nr. 378/1992. **Sigurjón Birgir Ámundason**

gegn

Ábyrgð hf.,
Byggingarsjóði ríkisins,
Fjárheimtunni hf.,
Gjaldheimtunni í Reykjavík,
Íslandsbanka hf.,
Kaupþingi hf.,
Lífeyrissjóði verslunarmanna,
Lífeyrissjóði múrara,
Múrarameistarafélagi Reykjavíkur,
Óðinsvéum - Brauðbæ,
Ólöfu G. Söebech og
tollstjóranum í Reykjavík.

Kærumál. Nauðungaruppboð. Ómerking. Frávísun frá sýslumanni. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Gunnar M. Guðmundsson, Garðar Gíslason og Pétur Kr. Hafstein.

Þórhallur Einarsson, fulltrúi yfirborgarfógeta, hélt öll uppboðsþing í máli þessu frá og með 22. september 1989 til og með 10. júní 1991 að undanskildu þinghaldi 8. október 1990, en því ásamt þriðja og síðasta uppboði stjórnaði Brynjar Níelsson, fulltrúi yfirborgarfógeta. Vanefndauppboð hélt Ingvar Haraldsson, fulltrúi yfirborgarfógeta, og hann kvað og upp hinn kærða úrskurð.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 10. júlí 1992, sem barst Hæstarétti fyrst 29. september, en í endanlegu horfi 13. október. Hann gerir svofelldar dómkröfur:

„Aðallega, að hinum kærða úrskurði, upp kv. 29. júní 1992, verði hrundið og breytt á þá leið, að nauðungaruppboð á fasteigninni Heiðarási 15, Reykjavík, verði fellt niður.

Til vara, að þriðja og síðasta uppboð á fasteigninni Heiðarási 15, Reykjavík, er fram fór 5. júlí 1991, svo og vanefndauppboð, er fram fór 29. júní 1992, verði ómerkt og lagt verði fyrir uppboðshaldara að auglýsa uppboðið að nýju með lögmætum hætti.

Til þrautavara, að „vanefndauppboð“, sem fram fór 29. júní 1992, verði ómerkt og lagt verði fyrir uppboðshaldara að auglýsa uppboðið að nýju með lögmætum hætti.“

Enn fremur krefst sóknaraðili kærumálskostnaðar.

Frá varnaraðilum hafa ekki borist greinargerðir, og af þeirra hálfu hafa ekki verið gerðar kröfur í málinu.

Frestur til að skjóta til Hæstaréttar þriðja og síðasta uppboði á framangreindri eign, sem fram fór 5. júlí 1991, var fjórar vikur, sbr. 2. mgr. 4. gr. þágildandi laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð. Var hann því löngu liðinn, þegar kært var.

I.

Hinn 11. maí 1989 var mál þetta þingfest og þá ákveðið, að nauðungarsala færi fram 8. júní. Að lokinni sölutilraun þann dag var annað og síðara uppboð ákveðið 22. september. Var málinu eftir það frestað fjórum sinnum, uns sölutilraun fór fram 27. ágúst 1990, eftir að beiðni umboðsmanns uppboðsþola um frest hafði verið synjað. Eitt boð var gert í eignina, 300.000 krónur. Ekki var annað fært til bókar að lokinni sölutilraun en að ákveðið væri að fresta uppboðinu til 8. október. Þann dag gerðist það eitt í málinu, að öðru og síðara uppboði var frestað til 12. desember. Því var enn frestað þrisvar, en 10. júní 1991 fór fram öðru sinni sölutilraun á öðru og síðara uppboði, eftir að synjað hafði verið um frest. Eitt boð var gert í eignina. Var það eins og við fyrri sölutilraun 300.000 krónur. Af hálfu uppboðsþola var þá óskað eftir þriðja og síðasta uppboði, og var ákveðið, að það færi fram 5. júlí. Í auglýsingu um þetta uppboð í dagblaði var greint frá þriðja og síðasta uppboði á fasteigninni Heiðarási 15, þinglesinni eign Sigurjóns Ámundasonar og Hálfdáns Sveinssonar. Með þessu var ranglega gefið til kynna, að nauðungarsala færi fram á allri fasteigninni, en ekki eignarhluta Sigurjóns eins, þ.e. 62% eignarinnar. Samkvæmt endurriti úr uppboðsbók var hins vegar glöggt greint frá því í bókun við fyrirtöku málsins í þinghaldinu 5. júlí, að eingöngu væri boðinn upp eignarhluti hans í Heiðarási 15.

Nokkur boð komu fram á þriðja og síðasta uppboði, og var hið hæsta 12.000.000 krónur. Ekki tók uppboðshaldari þá afstöðu til fram kominna boða, en með fram lögðum breytingum á söluskilmálum, eftir að sölutilraunum var lokið, áskildi hann sér 12 vikur

til þess. Í gögnum málsins sér þess hvergi stað, að afstaða uppboðshaldara til boða í eignina hafi nokkurn tíma komið fram.

Hinn 8. janúar 1992 sendi uppboðshaldari hæstbjóðanda skeyti, þar sem skorað var á hann að greiða uppboðsverðið fyrir hádegi 24. sama mánaðar, ella færi fram vanefndauppboð. Í skeyti þessu er skírskotað til sölu allrar eignarinnar á uppboðinu 5. júlí. Af gögnum málsins verður ekki séð, að hæstbjóðandi hafi sýnt nokkur viðbrögð við þessari áskorun. Hinn 10. mars 1992 lá fyrir frumvarp að úthlutun uppboðsverðs eignarinnar, en þá voru rúmlega átta mánuðir liðnir, frá því að þriðja og síðasta uppboð fór fram.

Hinn 29. júní 1992 fór fram vanefndauppboð á eigninni. Auglýsing um þetta uppboð er ekki í gögnum málsins. Samkvæmt endurriti úr uppboðsbók var uppboðið haldið vegna vanefnda hæstbjóðanda á þriðja og síðasta uppboði. Í þinghaldi þessu var eigninni rétt lýst. Af hálfu sóknaraðila mætti við uppboðið Hilmar Ingimundarson hæstaréttarlögmaður og krafðist þess, að uppboðið færi ekki fram, þar sem á þriðja og síðasta uppboði hefði öll fasteignin Heiðarás 15 verið boðin upp, þótt eignarhluti uppboðsþola væri einungis 62%. Þá vakti lögmaðurinn athygli á því, að uppboðshaldari hefði ekki tekið afstöðu til boða á því uppboði innan tilskilins frests samkvæmt uppboðsskilmálum. Lögmaðurinn krafðist úrskurðar um kröfu sína, og var þá hinn kærði úrskurður kveðinn upp. Síðan var uppboðinu haldið áfram, og komu fram nokkur boð í eignina. Hilmar Ingimundarson var meðal þeirra, sem boð gerðu, og átti hæsta boð, 7.900.000 krónur, vegna Hálfdáns Sveinssonar.

II.

Þegar fyrri sölutilraun á öðru og síðara uppboði 27. ágúst 1990 mistókst, hafði annað og síðara uppboð verið haldið samtals sex sinnum á 11 mánuðum. Eftir að þessi sölutilraun hafði farið fram, voru ekki lagaskilyrði til að halda áfram öðru og síðara uppboði. Framhald málsins gat ekki að lögum orðið annað en þriðja og síðasta uppboð, er fram færi innan fjögurra vikna frá 27. ágúst 1990, sbr. 3. mgr. 29. gr. laga nr. 57/1949, sbr. lög nr. 12/1987. Allt að einu var öðru og síðara uppboði frestað áfram samtals fimm sinnum til 10. júní 1991, er sölutilraun á öðru og síðara uppboði fór fram öðru sinni, níu og hálfum mánuði eftir fyrri sölutilraunina.

Þessi afbrigði frá réttri málsmeðferð voru svo stórvægileg, að eigi verður hjá því komist þegar af þeirri ástæðu að ómerkja ex officio hinn kærða úrskurð og málsmeðferðina í heild og vísa málinu frá sýslumanninum í Reykjavík.

Eftir atvikum er rétt, að kærumálskostnaður falli niður.

Ýmsir annmarkar aðrir eru á meðferð máls þessa fyrir uppboðsrétti, svo sem fram kemur í atvikalýsingunni hér að framan, og er þar þó ekki allt talið, sem aflaga fór. Ber að átelja þetta.

Skúli Sigurðsson héraðsdómslögmaður mætti fyrir sóknaraðila á þriðja og síðasta uppboði, en bauð síðan í eignina fyrir annan aðila. Hið sama gerði Hilmar Ingimundarson á vanefndauppboðinu. Þetta fór í bága við starfsskyldur þeirra sem málflutningsmanna og er aðfinnsluvert.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður og málsmeðferðin í heild eiga að vera ómerk, og er málinu vísað frá sýslumanninum í Reykjavík.

Kærumálskostnaður fellur niður.