

Miðvikudaginn 17. janúar 1990.

Nr. 8/1990.

Garðskagi hf.

gegn

Íslandsbanka hf.

Kærumál. Aðför. Virðingargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson og Hrafn Bragason.

Sóknaraðili hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 19. desember 1989, sem barst Hæstarétti 8. janúar 1990. Kærður er forsendulaus úrskurður fógetaréttar Gullbringusýslu frá 19. desember 1989, svohljóðandi: „Niðurstaða virðingarmanna í máli þessu skal lögð til grundvallar í málinu.“

Dómkröfur sóknaraðila eru eftirfarandi:

„1. Aðallega, að hinn kærði úrskurður verði ómerktur og málinu vísað heim í hérað til löglegrar efnismeðferðar og uppkvaðning-
ar úrskurðar að nýju.

2. Til vara, að hinum kærða úrskurði verði hnekkð og breytt á þá leið, að virðingargjörð, dags. 18. desember 1989, verði ekki lögð til grundvallar við mat á því, hvort fasteignin Fiskverkunarstöð í landi Kothúsa I, Gerðahreppi, sé hæfileg trygging fyrir skuld kæranda við Útvegsbanka Íslands hf. skv. fjárnámsbeiðni, dags. 1. nóv. 1989.

3. Að kærumálskostnaður verði tildæmdur úr hendi kærða, Útvegsbanka Íslands hf.“

Af hálfu varnaraðila, Íslandsbanka hf., áður Útvegsbanka Íslands hf., en nafn varnaraðila breyttist frá og með 1. janúar 1990, eru gerðar þær dómkröfur, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur. Þá er þess krafist að sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað.

I.

Árni Haukur Björnsson, fulltrúi sýslumanns Gullbringusýslu, hefur kveðið upp hinn kærða úrskurð. Úrskurður hans er forsendulaus, en hann hefur sent Hæstarétti athugasemdir og vitnar þar um

til heimildar 2. mgr. 190. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði, sbr. lög nr. 54/1988 um breyting á þeim lögum. Í athugasemdum fulltrúans kemur fram, að 8. desember 1989 var í fógatarétti Gullbringusýslu tekin fyrir beiðni Útvegsbanka Íslands hf. um fjárnám hjá Garðskaga hf. til tryggingar dómkröfu samkvæmt áskorunarstefnu, áritaðri 29.júní 1989, að fjárhæð 5.500.000 krónur, ásamt 600 króna bankakostnaði, 2.607.000 krónum í vanskilavexti, 359.161,30 króna málskostnaði, 2.273 krónum vegna fjárnámsbeiðni, 52.217,20 krónum í vexti af kostnaði, 42.916 króna söluskatti auk áfallandi vaxta og alls kostnaðar við gerðina og eftirfarandi uppboðs, ef til kæmi, allt á ábyrgð gerðarbeiðanda. Við gerðina var mætt af hálfu gerðarþola og bent á til fjárnáms Fiskverkunarstöð Garðskaga hf. í landi Kothúsa I (nú Kothúsavegur 16), Garði. Umboðsmaður gerðarbeiðanda óskaði eftir virðingu á eigninni, og var gerðinni síðan frestað. Fógeti kvaddi því næst til sem virðingarmenn þá Karl Gauta Hjaltason þinglýsingardómara og Sigurð Ragnarsson, löggiltan fasteignasala. Í þinghaldi 18. desember 1989 var virðingargerð þeirra lögð fram. Af hálfu gerðarþola var virðingargerðinni mótmælt og krafist bókunar um ýmis atriði varðandi forsendur hennar. Meðal annars var á það bent, að samkvæmt gerðinni væri húsið 905 fm, en samkvæmt gögnum, sem gerðarþoli lagði fram, væri húsið 1700 fm og lóð alls 5.935 fm. Þá var því haldið fram, að niðurstaða virðingarmanna varðandi áhvílandi veð væri ekki rétt, og á það bent, að þeir hefðu stuðst við veðbókarvottorð, en þinglýsingu tveggja fjárnámsgerða hefði verið mótmælt, og sé um það mál fjallað í uppboðsrétti Gullbringusýslu. Þá var óskað bókunar á yfirlýsingu virðingarmanna á því, að þeir hefðu ekki haft samband við alla kröfueigendur. Loks var þess óskað, að gerðinni væri frestað vegna þessara galla. Af hálfu gerðarbeiðanda var þess krafist, að gerðinni yrði fram haldið, eftir að virðingarmennirnir höfðu, að hans beiðni, verið inntir eftir því, hvort framkomnar upplýsingar um stærð húss og lóðar hefðu áhrif á niðurstöðu virðingargerðar þeirra, og þeir lýst því yfir, að svo væri ekki. Af hálfu gerðarþola var krafist formlegs úrskurðar fógeta um framhald gerðarinnar og að virðingargerðinni yrði hafnað. Gerðinni var síðan frestað til 19. desember 1989, en þá fram haldið. Gerðarþoli óskaði þá eftir því, að úrskurður fógeta

yrði með forsendum, og vitnaði til heimildar 44. gr. laga nr. 19/1887 um aðför. Fógeti kvað því næst upp hinn forsendulausa úrskurð, sem hér er til meðferðar. Fógeti frestaði gerðinni, þar til niðurstaða fengist í Hæstarétti í þessu ágreiningsefni.

II.

Af hálfu sóknaraðila er krafa hans um ómerkingu hins kærða úrskurðar studd þeim rökum, að fógeti hafi ekki kveðið upp rökstuddan úrskurð, eins og þó hafi verið krafist og skylt sé samkvæmt 2. mgr. 44. gr. laga nr. 19/1887, sbr. 3. mgr. 190. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 23. gr. laga nr. 54/1988. Þá hafi ekki farið fram munnleg sókn og vörn um ágreiningsefnið, eins og þó virðist gert ráð fyrir samkvæmt 1. mgr. 44. gr. laga nr. 19/1887.

Varakrafa sóknaraðila um sýknu er á því byggð, að virðingargerð hinna tilkvöddu virðingarmanna sé með veigamiklum annmörkum. Sé þar fyrst að nefna, að þeir hafi ekki gert sér grein fyrir stærð húseignar og lóðar, sem þeir áttu að virða, og byggi því mat sitt á verðmæti fasteignarinnar á röngum forsendum. Í öðru lagi hafi þeir ekki metið áhvílandi skuldir rétt. Þær séu að miklum mun lægri en þeir vilji vera láta. Þeir hafi ekki getað gefið rökstudda sundurliðun áhvílandi skulda, enda eingöngu farið eftir veðmálabókum, en ekki kynnt sér sérstaklega hjá einstökum kröfuhöfum, hverjar skuldirnar væru raunverulega. Þá hefði verið þinglýst á fasteign sóknaraðila fjárnámum, sem gerð hefðu verið í annarri fasteign. Með tilliti til þessa alls sé virðingargerðin haldin (sic) svo alvarlegum annmörkum, að hún verði ekki lögð til grundvallar mati á því, hvort fasteignin Fiskverkunarstöð í landi Kothúsa I, Gerðahreppi, sé hæfileg trygging fyrir skuld hans við varnaraðila, og því beri að taka varakröfu hans til greina, verði ekki fallist á aðalkröfu hans um ómerkingu. Af hálfu varnaraðila er á það bent, að samkvæmt 2. mgr. 190. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 23. laga nr. 54/1988, megi úrskurðir vera án forsendna, en séu þeir kærðir til Hæstaréttar, eigi að fylgja þeim forsendur og rökstuddar ástæður fyrir úrlausninni. Slíkar athugasemdir fylgi kærumáli þessu. Þá er því haldið fram, að aðilar hafi látið álit sitt í ljós munnlega fyrir fógeta, eins og fram komi í endurriti málsins, en samkvæmt 3. mgr. 39. gr. aðfararlaga ráði fógeti því, hvort þörf sé frekari málflutnings. Af þessum

ástæðum eigi ekki að taka kröfu sóknaraðila um ómerkingu úrskurðarins til greina.

Að því er varðar varakröfu sóknaraðila, er það tekið fram af hálfu varnaðila, að tveir hæfir virðingarmenn, tilkvaddir samkvæmt 2. mgr. 2. gr. aðfararlaga, hafi metið verðmæti áður nefndrar fasteignar á 45 milljónir króna, eftir að hafa skoðað hús og lóð undir leiðsögn verkstjóra sóknaraðila. Samkvæmt uppboðsbeiðnum veðhafa og fjárnámshafa telji virðingarmenn fasteignina veðsetta fyrir a.m.k. 117.819.083 krónum. Fullyrðingar sóknaraðila um, að áhvílandi veðskuldir séu lægri, séu örökstuddar og hnekki ekki mati virðingarmanna. Megi því öllum ljóst vera, að téð fasteign sé ekki nægileg trygging fyrir fjárnámskröfu Íslandsbanka hf., er numið hafi 8.564.167,50 krónum 1. nóvember sl. Ónákvæmni virðingarmanna við að taka réttar upplýsingar úr skrá Fasteignamats ríkisins breyti engu um mat þeirra á söluverði fasteignarinnar. Þessi skekkja stafi af því, að sóknaraðili var ekki skráður sem eigandi allra hluta fasteignarinnar. Eftir að framkvæmdastjóri sóknaraðila hafi bent á þetta í þinghaldi 18. desember sl., hafi virðingarmenn lýst því yfir, að þetta haggði ekki mati þeirra. Af þeim ástæðum, sem hér hafa verið raktar, telur varnaðili, að hafna eigi varakröfu sóknaraðila.

III.

Samkvæmt 2. mgr. 190. gr. laga nr. 85/1938, sbr. 23. gr. laga nr. 54/1988, mega úrskurðir vera án forsendna, en sé úrskurður héraðsdómara kærður til Hæstaréttar, skulu þó forsendur og rökstuddar ástæður dómara fyrir úrlausninni fylgja skjölum málsins. Samkvæmt 3. mgr. sama ákvæðis er sú undantekning gerð, að í fógeta-, skipta- og umboðsmálum og þinglýsingarmálum skulu forsendur fylgja ályktarorði, ef um er að ræða úrskurð, sem felur í sér lokaákvörðun um ágreiningsefnið. Í máli þessu er ekki um að ræða lokaákvörðun um fjárnámsbeiðni varnaðila. Athugasemdir fógeta, þar sem fram koma forsendur hans fyrir úrskurðinum, fylgja skjölum málsins til Hæstaréttar. Úrskurðurinn verður því ekki ómerktur af þeim sökum, að hann er forsendulaus.

Munnleg sókn og vörn samkvæmt 1. mgr. 41. gr. aðfararlaga fór ekki fram, áður en fógeti lagði úrskurð sinn á málið. Aðila greinir

ekki á um það, að þeir hafi fengið að koma að sjónarmiðum sínum, sbr. 1. og 2. mgr. 39. gr. aðfararlaga. Samkvæmt 3. mgr. sömu greinar ræður fógæti því, hvort fram megi fara frekari sókn og vörn um ágreiningsefnið. Úrskurður fógæta verður því ekki heldur ómerktur af þeim sökum, að munnlegur flutningur fór ekki fram.

Ómerkingarkröfu sóknaraðila er þannig hafnað af ofangreindum ástæðum.

IV.

Í athugasemdum fógæta segir um röksemdir hans fyrir úrskurðinum:

„Í hinum kærða úrskurði lagði fógæti til grundvallar niðurstöðu virðingarmanna, sem fógæti hafði kvatt til skv. heimild í 2. gr. laga nr. 19/1887 um aðför, til að virða fasteign gerðarþola. Niðurstaða virðingarmanna var sú, að umrædd fasteign væri ekki nægileg trygging fyrir skuld gerðarþola við gerðarbeiðanda. Samkvæmt veðbókarvottorði eignarinnar nema áhvílandi veðskuldir rúmunum eitt hundrað milljónum króna. Vátryggingarfjárhæð eignanna er hins vegar undir sjötiú milljónum. Fógæti taldi því ljóst, að þrátt fyrir ágalla þá á virðingargerðinni, er gerðarþoli benti á, varðandi ranglega tilgreinda stærð eignarinnar í fermetrum, þá skorti verulega á, að gerðarbeiðandi gæti tryggt kröfu sína með fjárnámi í eigninni. Gerðarbeiðandi þarf því ekki að hlíta því, að gerðarþoli bendi á eignina til fjárnáms.“

Í framlagðri virðingargerð segir um fasteignina Fiskverkunarstöð í landi Kothúsa I, Gerðahreppi, að iðnaðarhús sé samkvæmt fasteignaskrár ríkisins 4.511 rúmmetrar og 905 fermetrar að stærð. Stærð lóðar er ekki tiltekin. Verðmæti mannvirkja og lóðar er sagt samkvæmt fasteignamati 12.077.000 krónur. Samkvæmt skrá fasteignamats ríkisins nemur verðmæti mannvirkja og lóðar 22.942.000 krónum að fasteignamati, og stærðir eru stórlega vantaldar í virðingargerðinni. Þar sem bent hefur verið á svo stórfellda annmarka á virðingargerðinni, verður hún ekki lögð til grundvallar við fjárnámið.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 25.000 krónur í kærumálskostnað.

D ó m s ó r ð:

Framangreind virðingargerð verður ekki lögð til grundvallar í máli þessu.

Varnaraðili, Íslandsbanki hf., greiði sóknaraðila, Garðskaga hf., 25.000 krónur í kærumálskostnað.
