

Fimmtudaginn 6. júlí 1989.

Nr.229/1989. **G. Þorsteinsson & Johnson hf.**

gegn

Hafsteini Hafsteinssyni hrl. f.h.

Kovo Foreign Trade Corp.,

Ingileifi Einarssyni og

Magnúsi Einarssyni.

Kærumál. Þóknun virðingarmanna.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson og Bjarni K. Bjarnason og Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari.

Mánudaginn 22. maí 1989 var í fógetarétti Reykjavíkur af fulltrúa yfirborgarfégeta, Júlíusi Guðmundssyni, kveðinn upp úrskurður án forsendna í málinu nr. A-6233-5/1988: Hafsteinn Hafsteinsson hrl. f.h. Kovo Foreign Trade Corp. gegn G. Þorsteinssyni & Johnson hf., og er hann svohljóðandi:

Ú r s k u r ð u r:

Þóknun til Ingileifs Einarssonar og Magnúsar Einarssonar, löggiltra fasteignasala, vegna virðingargerðar á eignarhluta G. Þorsteinssonar og Johnsons hf. í Ármúla 1 telst hæfileg samtals 60.000,00 krónur.

Með heimild í 3. tl. 1. mgr. 21. gr. laga nr. 75/1973, um Hæstarétt Íslands, hefur sóknaraðili skotið úrskurði þessum til Hæstaréttar með kæru 25. maí 1989, sem barst Hæstarétti 14. júní 1989. Í greinargerð 16. júní 1989 gerir sóknaraðili þær dómkröfur, að hinum áfrýjaða úrskurði verði hrundið og breytt á þá leið, að þóknun virðingarmannanna verði einungis ákveðin 5.000,00 krónur. Þá krefst hann kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Hafsteini Hafsteinssyni hæstaréttarlögmanni hefur verið tilkynnt um kærumál þetta. Frá honum hafa hvorki borist kröfur né greinargerð.

Varnaraðilar, Ingileifur Einarsson og Magnús Einarsson, hafa skilað greinargerð, sem dagsett er 6. júlí 1989. Verður að skilja hana á þann veg, að þeir krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar.

Héraðsdómari hefur sent Hæstarétti eftirfarandi athugasemdir, sem líta má á sem forsendur og rökstuddar ástæður hans samkvæmt 2. mgr. 190. gr. laga nr. 85/1936, um meðferð einkamála í héraði, sbr. 23. gr. laga nr. 54/1988 og 238. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 27. gr. laga nr. 54/1988:

„1.

Með fjárnámsbeiðni, dagsettri 14. nóvember 1988, fór Hafsteinn Hafsteinsson hrl. þess á leit f.h. Kovo Foreign Trade Corp., að gert yrði fjárnám í eignum G. Þorsteinssonar og Johnsons hf., Garðars Þorsteinssonar og Þorsteins Garðarssonar til tryggingar skuld samkvæmt aðfararhæfum dómi bæjarþings Reykjavíkur í bæjarþingsmálinu nr. 5694/1988, að fjárhæð 53.518,63 Bandaríkjadöllum, með 14,4% ársvöxtum frá 14. júlí 1988 til 1. september 1988 og með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags auk áfallins og áfallandi kostnaðar.

2.

Mál þetta var fyrst tekið fyrir í fógætarétti Reykjavíkur 5. desember 1988.

Málinu var síðan frestað nokkrum sinnum, m.a. til að gefa gerðarþola kost á að leggja fram yfirlit yfir eignir. Slíkt yfirlit var aldrei lagt fram, og þegar málið var tekið fyrir 24. febrúar sl., benti Kári Einarsson f.h. G. Þorsteinssonar og Johnsons hf. á eignarhluta gerðarþola í Ármúla 1 til fjárnáms. Af hálfu gerðarbeiðanda var ábendingunni mótmælt á þeim forsendum, að eignin væri þegar yfirveðsett, og óskaði hann eftir, að fram færi virðing á því, hvort umræddur eignarhluti gerðarþola í Ármúla 1 væri fullnægjandi andlag gerðarinnar.

Ljóst var þegar í upphafi, að hér yrði um yfirgripsmikla og flókna virðingu að ræða, og ákvað því fógæti að höfðu samráði við aðila utan réttar að fá til þess tvo sérfróða menn. Voru þeir Ingileifur Einarsson og Magnús Einarsson, löggiltir fasteignasalar, kvaddir til að virða eignarhluta gerðarþola í Ármúla 1.

Í þinghaldi 28. mars sl. voru sömu aðilar sem fyrr. Fyrir það þinghald var aðilum gert ljóst, að umrædd virðing lægi fyrir og væri

gerð krafa af hálfu virðingarmanna að fá greiddar samtals 60.000,00 kr. fyrir virðinguna. Kári Einarsson lýsti yfir í því þinghaldi, að hann myndi leysa til sín virðingargerðina fyrir þá upphæð.

Þá er málið var tekið fyrir 4. apríl sl., var með Kára Einarssyni Haraldur Blöndal hrl., sem mótmælti þóknun til virðingarmanna sem of hárrí og óskaði eftir úrskurði fógeta þar um.

Úrskurður var síðan kveðinn upp 22. maí sl. Við ákvörðun fógeta var tekið mið af því, að hér er um að ræða mikið húsnæði, 710,76 fm, sem skiptist í steinsteypt verslunar-, skrifstofu- og lagerhúsnæði. Fasteignamat eignarinnar er 53.504.373,00 kr. og bruna-bótamat 95.331.951,00 kr. Þá munu áhvílandi veðskuldir á eignarhlutanum vera um 67.000.000,00 kr. Með hliðsjón af þessu var þóknun til virðingarmanna talin hæfilega ákveðin samtals 60.000,00 kr.“

II.

Sóknaraðili heldur því fram, að þóknun sú, er virðingarmenn hafi áskilið sér, sé í engu samræmi við verðmæti þeirrar vinnu, er þeir lögðu fram. Þá tekur lögmaður sóknaraðila fram: „Samkvæmt eigin yfirlýsingu er virðingin framkvæmd 17. mars 1989 og virðingargerðin rituð sama dag. Áskilja virðingarmenn sér því 30.000 krónur hvor í daglaun. Af virðingargerð sést, að virðingin var einföld, enda um að ræða verslunarhúsnæði í Reykjavík, þar sem auðveldast er að gera sér grein fyrir verðmæti húseigna. Húsnæðið er venjulegt verslunarhúsnæði, og virðingarmenn líta ekki til annars en þess, sem venjulegur glöggur kaupandi myndi gera, ef hann gengi um eignina í þeim tilgangi að kaupa hana.“

III.

Virðingarmenn taka fram í greinargerð sinni, að mat á verslunarhúsnæði geti verið sérstaklega vandasamt, „þar sem taka þarf tillit til staðsetningar, viðskiptavildar, aðkomu og fleiri þátta, sem varði verðmatið og geti haft gífurleg áhrif á söluverð. Þá er rétt að benda á, að matshlutinn skiptist í iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæði, sem allt þarf að meta sérstaklega og er ekki á færi leikmanns að meta.“

Álitsgerð virðingarmanna er allrækileg. Í inngangi er tekið fram, að verðmatið sé framkvæmt af virðingarmönnum „hinn 17.3. 1989 og byggir á skoðun á eigninni“. Að loknum inngangi skiptist álitsgerðin í sex kafla, sem bera yfirskriftina: A. Ástand, B. Skipulag, C. Staðsetning, D. Byggingaréttur, E. Helstu forsendur og F. Verð og kjör.

Þegar tekið er tillit til þessa, verðmætis eignarhlutans og þess, að virðingin var framkvæmd af sérfróðum mönnum, þykir eiga að staðfesta hinn kærða úrskurð.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður á að vera óraskaður.
