

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness föstudaginn 16. júlí 2010 í máli nr. Z-2/2010:

Jónas Ragnar Halldórsson

(Einar Gautur Steingrímsson hrl.)

gegn

Íbúðalánasjóði

(Kristján Sigurgeirsson hdl.)

NBI hf.

(Þorvaldur E. Jóhannesson hdl)

Hafnarfjarðarkaupstað

(Ingi H. Sigurðsson hdl)

Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

(Eiríkur Gunnsteinsson hdl.)

Mál þetta sem tekið var til úrskurðar 13. þ.m., að loknum munnlegum málflutningi, barst héraðsdóminum með tilkynningu móttækinni 12. mars 2010.

Sóknaraðili er Jónas Ragnar Halldórsson, kt. 000000-0000, Rauðumýri 1, Mosfellsbæ en varnaraðilar eru Íbúðalánasjóður, kt. 000000-0000, Borgartúni 21, Reykjavík, NBI hf., kt. 000000-0000, Austurstræti 11, Reykjavík, Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. 000000-0000, Strandgötu 6, Hafnarfirði og Sjóvá-Almennar tryggingar hf., kt. 000000-0000, Kringlunni 5, Reykjavík. Landsbanka Íslands hf. er getið í tilkynningu sem veðhafa en hann hefur ekki látið málið til sín taka.

Sóknaraðili hefur með vísan til 80. gr. laga nr. 90/1991 leitað úrlausnar héraðsdóms um gildi nauðungarsölu sem fram fór þann 17. febrúar sl. á Grænukeppni 2, 0101 Hafnarfirði, fnr. 222-4416, og krafist þess að nauðungarsalan verði felld úr gildi og þeim sem til varna taki gert að greiða sér málskostnað að skaðlausu.

Varnaraðilar krefjast allir viðurkenningar á því að hin umdeilda nauðungarsala haldi gildi sínu og að sóknaraðila verði gert að greiða þeim málskostnað að

skaðlausu.

I.

Eru málavextir á þá leið að þann 17. febrúar var haldin framhaldssala á eign sóknaraðila, Grænukinn 2, Hafnarfirði. Uppboðsbeiðendur voru Íbúðalánasjóður sem var veðhafi á 1. veðrétti og NBI hf., sem var veðhafi á 2-5 veðrétti og auk þeirra voru veðhafi Landsbanki Íslands hf. og Hafnarfjarðarbær og Sjóvá – Almennar hf. vegna lögveða. Hæsta boð við byrjun uppboðs var 400.000 krónur og var leitað eftir frekari boðum í eignina. Bauð Íbúðalánasjóður 26.000.000 krónur en hæsta boð 28.000.000 króna kom frá NBI hf.. Sóknaraðili sem var viðstaddur nauðungarsöluna óskaði eftir lengri samþykkisfresti en almennir skilmálar gera ráð fyrir eða í 8 vikur sem var samþykkt af uppboðsbeiðendum og samþykkisfrestur ákveðinn til 14. apríl 2010. Sóknaraðili gerði engar athugasemdir við framkvæmd uppboðsins á uppboðsstað. Óumdeilt er að maður að nafni Björn Zoéga Björnsson sem kvaðst vera á vegum bandaríska sendiráðsins meinaði sýslumanni aðgang að eigninni og vísaði til reglna um friðhelgi sendiráða samkvæmt Vínarsamningi þar um. Kom fram í skýrslu Boga Hjálmtýssonar fyrir dóminum, en hann hélt uppboðið sem staðgengill sýslumanns í Hafnarfirði, að hann hefði leitað aðstoðar lögreglu til þess að fá þessari hindrun rutt úr vegi en því hafi verið hafnað þrátt fyrir að fyrir hafi legið að ekki hafi verið sýnt fram á rétt sendiráðsins til eignarinnar með viðeigandi gögnum eins og leigusamningi. Samkvæmt vottorði Hagstofu er enginn skráður með lögheimili eða aðsetur í umræddu húsi. Fór uppboðið fram á götunni fyrir framan húsið. Fram kom enn fremur í skýrslu Boga að hann hefði leitað eftir því sérstaklega og án árangurs hvort nokkur væri nálægur sem hefði áhuga á því að skoða eignina og bjóða í hana. Ekki voru aðrir viðstaddir uppboðið en lögmenn á vegum varnaraðilja, sóknaraðili og áðurnefndur Björn Zoéga og engin ósk kom fram um að skoða eignina.

II.

Sóknaraðili byggir í tilkynningunni kröfu sína um ógildingu uppboðsins á því að þessi atburðarás sem að framan er lýst hafi orðið til þess að brotinn hafi verið réttur á uppboðsþola sem fellst í því að hann eigi rétt á því að allir sem vilji bjóða í eignina geti skoðað hana áður en leitað er boða þannig að sem hæst verð fáið fyrir hana. Í því sambandi vísar hann til 2. mgr. 36. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991 og að samkvæmt 3. mgr. sömu greinar skuli veittur aðgangur að eigninni til skoðunar. Uppboðið hafi verið haldið utan lóðamarka eignarinnar og hindrun á vegi þeirra sem hugsanlega vildu skoða hana nánar. Í greinargerð sóknaraðila kemur fram varakrafa sem byggir á því að uppboðsbeiðni Íbúðalánasjóðs er vefengd. Þessi krafa er ekki sett fram í tilkynningu sóknaraðila og af þeim sökum of seint fram komin til þess að um hana verði fjallað frekar. Verður málflutningur sóknaraðila ekki skilinn á annan veg en að ákvæði 2. og 3. mgr. 36. nauðungarsölulaganna sem hann byggir á séu fortakslaus og að uppboðið beri að ógilda af þeim sökum að lögnum hafi ekki verið fylgt við framhald uppboðsins.

III.

Í meginatriðum eru varnaraðilar á einu máli um að það komi fram með skýrum hætti í orðalagi 3. mgr. 36. nauðungarsölulaganna að framhaldsuppboð geti fari fram við fasteignina. Sú staðreynd að enginn á vettvangi óskaði eftir því að skoða eignina frekar áður en sýslumaður óskaði eftir boðum í hana leiði til þess að ekki beri að ógilda uppboðið vegna þess að sú skylda sem mælt er fyrir um í 3. mgr. 36. gr. laganna og leggur þá kvöð á herðar umráðamanni eignarinnar að veita þeim sem eru við uppboðið aðgang að henni til skoðunar hafi ekki orðið virk eins og á stóð. Þá kemur fram á greinargerð Hafnarfjarðarkaupstaðar að sóknaraðili hafi með því að gera engar athugasemdir við lokasölu og óska eftir því að uppboðsbeiðendur veittu sér lengri samþykkisfrest í raun samþykkt framgang nauðungarsölnnar. Í greinargerð NBI hf. er einnig á því byggt að sóknaraðili hafi með tómlæti fyrirgert rétti sínum til þess að bera fram þær kröfur sem hann gerir í málinu, hann hafi verið viðstaddur uppboðið og engar athugasemdir gert og aðeins óskað eftir lengdum samþykkisfresti sem gerðarbeiðendur hafi samþykkt. Þá kemur fram hjá öllum varnaraðilum að ósannað sé að uppboðið hafi ekki farið fram á eigninni sjálfri þar sem engin gögn hafi verið lögð fram þar að lútandi.

Niðurstaða:

Ekki er um það deilt að hið umþrætta uppboð fór fram á götunni fyrir framan húsið Grænukeinn 2. Telur dómari ekki unnt að fullyrða af þeim gögnum sem fyrir liggja í málinu hvort uppboðið hafi farið fram utan eða innan lóðamarka en fram var lögð mynd af uppboðshaldaranum og þeim sem ætla má að hafi verið viðstaddir uppboðið. Nánari upplýsingum um lóðamörk er ekki til að dreifa í málinu. Í 3. mgr. 36. gr. laga um nauðungarsölu segir: Þegar uppboði er fram haldið á eigninni sjálfri eða við hana og svo framvegis. Telur dómari þetta orðalag leiða til þess að uppboði megi fram halda bæði á eign og við hana í þeim skilningi að uppboð sem hugsanlega fer fram utan lóðarmarka en við eign verði ekki ógilt af þeim sökum einum saman.

Í 3. mgr. 36. gr. laganna er lögð sú kvöð á herðar umráðamanni eignarinnar að við uppboð sé honum skylt að veita þeim sem eru við uppboðið aðgang að henni til skoðunar áður en leitað er boða í hana. Því hefur ekki verið haldið fram af sóknaraðila að nokkur þeirra sem voru við uppboðið hafi óskaði eftir aðgangi að eigninni til skoðunar áður en leitað var boða. Lögmenn varnaraðilja eru á einu máli um að enginn á uppboðinu hafi borið fram slíka ósk. Í skýrslu uppboðshaldara fyrir dóminum kom fram að hann hefði leitað eftir því sérstaklega og án árangurs hvort nokkur væri nálægur sem hefði áhuga á því að skoða eignina og bjóða í hana. Telur dómari að í ljósi þess sem nú hefur verið rakið að ekki hafi verið brotinn réttur á sóknaraðila og að skilyrðið til þess að svo verði ályktað hljóti að ráðast af því hvort einhver sem vill skoða mæti hindrun af hálfu umráðamanns. Verður því ekki fallist á kröfu sóknaraðila um að ógilda beri uppboðið vegna þessa. Vangaveltur sóknaraðila um ábyrgð uppboðspola á diplómatiskum samskiptum Íslands við erlend ríki og samskipti uppboðshaldara við Björn Zoéga sem í uppboðsbók er titlaður sem „Security Investigator“ hafa að mati dómara enga þýðingu við úrlausn málsins enda gaf málflutningur sóknaraðila ekki tilefni til þess að taka þær sem

málsástæðu sem hann byggir á. Eins og áður er rakið kom sóknaraðili með nýja málsástæðu í greinargerð sem ekki er getið um í tilkynningu hans samkvæmt 81. gr. nauðungarsölulaganna en eins og ráða má af orðalagi greinarinnar um það hvað skuli koma fram í slíkri tilkynningu er hin nýja málsástæða of seint fram komin og er því hafnað þegar af þeirri ástæðu.

Að öllu framansögðu virtu verður að líta svo á að sóknaraðila hafi ekki tekist að sýna fram á að slíkir annmarkar hafi verið á málsmeðferð við umþrætta nauðungarsölu að þeir varði ógildi hennar og verður kröfu hans því hafnað.

Sóknaraðili greiði þeim sem til varnar tóku í málinu hverjum fyrir sig 100.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, Jónasar Ragnars Halldórssonar, um ógildingu nauðungarsölu á eigninni Grænukeppinn 2, Hafnarfirði, sem fram fór þann 17. febrúar 2010, er hafnað.

Sóknaraðili greiði þeim sem til varnar tóku í málinu, Íbúðalánasjóði, Hafnarfjarðarkaupstað, NBI hf. og Sjóvá-Almennum hf. hverjum fyrir sig 100.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Sveinn Sigurkarlsson

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 16.7. 2010.