

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 16. október 2012 í máli nr. Z-3/2012:

**Hald ehf.**

*(sjálfur)*

**gegn**

**Íslandsbanki hf.**

*(Stefán Bjarni Gunnlaugsson hrl.)*

Mál þetta, sem barst dóminum 24. maí 2012, var þingfest 6. júní s.á., og tekið til úrskurðar 22. ágúst sl.

Sóknaraðili er Hald ehf., Naustabryggju 36, Reykjavík. Varnaraðili er Íslandsbanki hf., Kirkjusandi 2, Reykjavík.

Sóknaraðili krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði frá 14. mars 2012 um nauðungarsölu Miðskóga 8, Álftanesi, landnúmer 123-422. Þá gerir sóknaraðili kröfu um ómaksþóknun.

Varnaraðili krefst þess að hafnað verði kröfu sóknaraðila og að staðfest verði nauðungaruppboð sem sýslumaðurinn í Hafnarfirði hélt 14. mars 2012 á fasteigninni Miðskógum 8, fastanúmer 123-422. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar.

Við þingfestingu málsins var lagt fram bréf sóknaraðila til héraðsdóms Reykjavíkur, dagsett 11. maí 2012, með kröfu um úrlausn héraðsdómara um ákvörðun sýslumanns í máli nr. 036-2011-537, ásamt fylgiskjölum. Fékk sóknaraðili frest til að skila greinargerð í málinu. Í þinghaldi 20. júní 2012 lagði sóknaraðili fram greinargerð og fylgiskjöl. Þann dag fékk varnaraðili frest til að skila greinargerð í málinu. Var greinargerð varnaraðila lögð fram 27. júní 2012. Í þinghaldi í málinu 10. júlí sl. var gagnaöflun lýst lokið og munnlegur málflutningur ákveðinn 22. ágúst sl. Var málið tekið til úrskurðar þann dag.

### I

Þann 14. mars 2012 var fasteignin Miðskógar 8, fastanúmer 123-422, Álftanesi seld nauðungarsölu. Þinglýstur eigandi eignarinnar var sóknaraðili, Hald ehf., en varnaraðili, Íslandsbanki hf., var hæstbjóðandi. Í endurriti úr nauðungarsölubók sýslumannsins í Hafnarfirði kemur fram að gerðarþoli hafi ekki

mætt við nauðungarsöluna og enginn fyrir hans hönd.

Með beiðni, dagsettri 29. ágúst 2011, fór varnaraðili fram á nauðungarsölu á fasteigninni Miðskógum 8. Var beiðnin reist á veðskuldabréfi, útgefnu 8. júní 2008, upphaflega að fjárhæð 15.200.000 krónur, tryggðu með veði í eigninni. Sýslumaður sendi sóknaraðila tilkynningu um nauðungarsöluna með ábyrgðarbréfi, dagsettu 31. ágúst 2011. Tilkynningin var send til Halds ehf., pósthólfi 10079, 130 Reykjavík. Í bréfi sýslumanns til fyrirsvarsmanns sóknaraðila, Hlédísar Sveinsdóttur, Naustabryggju 36, Reykjavík, dagsettu 27. apríl 2012, segir að „...nauðungarsölukerfi embættisins sækir þetta heimilisfang til þjóðskrár þar sem ekki er skráð annað heimilisfang....“ Einnig er tekið fram í bréfinu að ábyrgðarbréfið hafi verið endursent til embættisins þar sem þess hafi ekki verið vitjað.

Með ábyrgðarbréfi sýslumannsins í Hafnarfirði til sóknaraðila, dagsettu 13. janúar 2012, var tilkynnt að beiðni um nauðungarsölu hefði verið tekin fyrir hjá embættinu og að byrjun uppboðs færi fram 21. febrúar 2012. Bréf þetta mun einnig hafa verið endursent á þeirri forsendu að þess hefði ekki verið vitjað svo og tilkynning embættisins til sóknaraðila með ábyrgðarbréfi, dagsettu 22. febrúar 2012, um framhaldsuppboð á eigninni. Með bréfi, dagsettu 7. mars s.á. sendi sýslumaður sóknaraðila tilkynningu um að framhaldsuppboð færi fram á eigninni sjálfri 14. mars 2012 á tilgreindum tíma. Þann dag var eignin slegin varnaraðila, sem var hæstbjóðandi á uppboðinu, fyrir 3.000.000 króna.

Þann 4. apríl 2012 sendi sýslumaður frumvarp að úthlutun til sóknaraðila. Í áðurnefndu bréfi sýslumannsins í Hafnarfirði, dagsettu 27. apríl 2012, segir að embættið hafi sent sóknaraðila frumvarpið með ábyrgðarbréfi á sama póstfang og áður, pósthólf 10079, 130 Reykjavík, og hafi bréfið verið mótttekið af fyrirsvarsmanni félagsins án þess að heimilisfesti félagsins hafi breyst á þeim tíma sem um ræði.

Með bréfi til sýslumannsins í Hafnarfirði, dagsettu 24. apríl 2012, óskaði sóknaraðili skýringa hjá sýslumanni á málsmeðferð nauðungarsölmálsins og hvernig það atvikaðist að eignin Miðskógar 8 var boðinn upp án vitundar fyrirsvarsmanna sóknaraðila. Í bréfi sýslumannsins í Hafnarfirði til Hlédísar Sveinsdóttur stjórnarformanns sóknaraðila er meðferð málsins rakin og greint frá skriflegum tilkynningum um nauðungarsöluna til sóknaraðila, dagsettum 31. ágúst 2011, 13. janúar 2012, 22. febrúar 2012 og 7. mars 2012. Þá segir enn fremur að ítrekað hafi verið hringt í símanúmerin 587 8039 og 899 3993 án þess að símtölum hafi verið svarað.

Með bréfi, dagsettu 11. maí 2012, leitaði sóknaraðili úrlausnar héraðsdómara um ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði að selja Miðskóga 8 nauðungarsölu. Var óskað eftir því að héraðsdómur tæki málið til meðferðar með vísan til XIII. og XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Bréfið er ritað til héraðsdóms Reykjavíkur, en var framsent héraðsdómi Reykjaness og mótttekið þar 24. maí 2012.

## II

Sóknaraðili kveður eignina Miðskóga 8 hafa verið seldu nauðungarsölu 14. mars 2012 án þess að embætti sýslumanns í Hafnarfirði hefði heimildir til þess, sbr.

ákvæði laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Frumvarp að úthlutunargerð hafi verið póstlagt til sóknaraðila 29 dögum síðar, 12. apríl 2012, án undangenginnar tilkynningar til sóknaraðila við undirbúning og framkvæmd nauðungarsölnnar hjá embættinu eins og skylt sé að gera lögum samkvæmt.

Lögheimili sóknaraðila og fyrirvarsmanna sóknaraðila sé eitt og hið sama, Naustabryggja 36, 110 Reykjavík. Því til sönnunar séu skráning og vottorð frá fyrirtækjaskrá RSK og skráning í Þjóðskrá. Skráning lögheimilis hjá umræddum aðilum hafi ekki tekið breytingum undanfarin ár, eða allt frá árinu 2007. Embætti sýslumannsins í Hafnarfirði hafi borið að tilkynna sóknaraðila eða fyrirvarsmönnum sóknaraðila um fyrirhugað uppboð með ábyrgðabréfi eða með öðrum tryggum hætti, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Það hafi embættið ekki gert og hafi ekki getað sýnt fram á að það hafi verið gert. Eftir að sóknaraðila hafi orðið ljóst að ólögmat nauðungarsala lóðarinnar hafði farið fram hafi sóknaraðili skorað á embættið, með bréfi dagsettu 4. maí 2012, að sýna fram á að löglega hafi verið staðið að undirbúningi og framkvæmd á nauðungarsölu eignarinnar, en við því hafi embættið ekki orðið.

Ólögmat nauðungarsala lóðarinnar hafi farið fram án vitundar sóknaraðila. Sóknaraðili kveðst vísa til staðfestingar frá Íslandspósti hf. um að engin ábyrgðarsending hafi verið skráð á sóknaraðila eða fyrirvarsmenn sóknaraðila á tímabilinu 14. mars 2011 til 14. mars 2012, að báðum dögum meðtöldum. Óumdeilt sé að sýslumannsembættið í Hafnarfirði hafi ekki farið að lögum þegar embættið hafi látið nauðungarsöluna ná fram að ganga, sbr. fyrirliggjandi gögn sem sanni afdráttarlaust að embættið hafi ekki sent ábyrgðarbréf til sóknaraðila eða fyrirvarsmanna sóknaraðila né tilkynnt sóknaraðila með öðrum tryggum hætti að til staði að selja lóðina á nauðungaruppboði. Ráðstafanir sýslumanns við undirbúning og framkvæmd nauðungarsölnnar, án vitundar fyrirvarsmanna sóknaraðila, eigi sér ekki stoð í lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Af þeim ástæðum teljist nauðungarsala lóðarinnar ólögmat og á grundvelli þess beri að fella hana úr gildi.

Kveðst sóknaraðili vísa til ákvæða laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sér í lagi III. kafla, 1. mgr. 16. gr., IV. kafla, 1. mgr. 21. gr., 1. mgr. 22. gr., V. kafla, 1. mgr. 26. gr. og hafa óskað eftir útskýringum og rökstuðningi embættisins með vísan til laga sem um málið gildi. Í svari embættisins, dagsettu 27. apríl 2012, sé staðhæft að embættið hafi uppfyllt ákvæði 1. mgr. 16. gr. laga um nauðungarsölu og sent sóknaraðila ábyrgðarbréf 31. ágúst 2011. Í svarbréfi sínu vísi embættið til laga, nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., en ákvæði umræddra laga varði ekki mál það er hér sé til umfjöllunar. Sóknaraðili hafni staðhæfingum og lagatilvísunum embættisins sem röngum og rakalausum. Lögð hafi verið fram staðfesting póstdreifingaraðila, Íslandspósts hf., en þar komi afdráttarlaust fram að sýslumaður hafi ekki sent ábyrgðarbréf til sóknaraðila né fyrirvarsmanna sóknaraðila á tímabilinu 14. mars 2011 til og með 14. mars 2012. Engin ábyrgðarbréf séu því skráð á sóknaraðila né fyrirvarsmenn sóknaraðila í því sambandi.

Í svarbréfi embættisins sé staðhæft að viðtakandi hafi ekki viljað taka á móti meintri ábyrgðarsendingu sem teljist allt að einu lögleg birting. Því hafni sóknaraðili sem röngu og rakalaus. Samkvæmt 1. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skuli embættið gæta þess af sjálfsdáðum að fyrirmælum laganna um undirbúning og framkvæmd nauðungarsölu sé fylgt. Svo hafi ekki verið í umræddu

tilfelli þar sem birting af hálfu embættisins samkvæmt skilyrðum laganna hafi ekki farið fram þegar ólögmæt nauðungarsala náði fram að ganga. Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. laganna beri embættinu meðal annars að ganga úr skugga um að réttilega hafi verið staðið að áskorun til gerðarþola máls, sbr. einnig 1. mgr. 9. gr. sem leggi þá skyldu á gerðarbeiðanda að beina greiðsluáskorun til gerðarþola samkvæmt fyrirfram ákveðnu verklagi þegar krafist sé nauðungarsölu til fullnustu peningakröfu. Í málinu sé meint birtingarvottorð, dagsett 8. janúar 2011, en það sé ekki mótttekið af sóknaraðila eða fyrirsvarsmönnum sóknaraðila og skjalið beri ekki með sér að hafa verið áritað eða undirritað, hvorki af sóknaraðila, fyrirsvarsmönnum sóknaraðila, né af staðgenglum fyrrnefndra aðila.

Að virtum þeim atvikum og gögnum máls sem hafi legið fyrir þegar málið var tekið fyrir á starfsstöð embættisins 13. janúar 2012, hafi sýslumanni, með vísan til 1. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, borið að stöðva frekari aðgerðir eða fresta þeim þar til bætt hafi verið úr annmörkum. Sóknaraðili kveðst hafna því sem röngu og rakalausum sem staðhæft sé í svarbréfi embættisins, dagsettu 27. apríl 2012, að engir annmarkar hafi verið á formhlið málsins. Eins og rakið sé hafi þeir annmarkar verið á formhlið máls sem hafi varðað stöðvun eða að minnsta kosti frestun, sbr. ákvæði IV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Í svari embættisins sé staðhæft nokkrum sinnum um viðtökudrátt eða endursendingu meintra bréfa embættisins til sóknaraðila, sem fái ekki staðist samanber framlögð gögn frá Íslandspósti hf., og þess sem heldur utan um lögheimilisskráningu lögaðila hér á landi, fyrirtækjaskrá RSK. Sóknaraðili mótmæli staðhæfingum embættisins um viðtökudrátt eða endursendingu meintra bréfa embættisins til sóknaraðila sem röngum og rakalausum. Óútskýrt er af hálfu embættisins hvers vegna endursend bréf, ef um slíkt hafi verið að ræða, hafi ekki orðið til þess að embættið sendi ábyrgðarbréf á lögheimili sóknaraðila, stílað á sóknaraðila eða stjórnarmann sóknaraðila, en lögheimili sóknaraðila og stjórnarmanna sé eitt og hið sama, sbr. upplýsingar frá Þjóðskrá og fyrirtækjaskrá RSK. Þessi gögn sýni afdráttarlaust að skráð lögheimili sóknaraðila og fyrirsvarsmanna sóknaraðila sé að Naustabryggju 36 í Reykjavík. Þá tilgreini veðskuldabréf og beiðni um nauðungarsölu lögheimili sóknaraðila sem Naustabryggju 36. Óútskýrt sé af hálfu embættis sýslumanns í Hafnarfirði hvers vegna embættið hafi gert tilraun til að birta tilkynningu um uppboð fyrir sóknaraðila og fyrirsvarsmanni sóknaraðila með póstsendingum í pósthólf og hvers vegna embættið hafi haldið uppteknum hætti, þegar fyrir hafi legið samkvæmt því sem embættið staðhæfi sjálft að það hafi ekki borið árangur.

Sóknaraðili byggi jafnframt á því að enginn, hvorki einstaklingur né lögaðili, búi eða geti haft starfsstöð í pósthólfi. Embættinu hafi lögum samkvæmt borið skylda til þess að tilkynna gerðarþola, sóknaraðila í máli þessu, um framkomna beiðni um nauðungarsölu með ábyrgðarbréfi eða með birtingarvotti á lögheimili sóknaraðila og fyrirsvarsmanna sóknaraðila að Naustabryggju 36 í Reykjavík. Sú skylda embættisins sé síst minni og fái í raun aukið vægi með hliðsjón af því sem embættið haldi fram og samanber framlögð gögn embættisins í því sambandi þ.e. bréf sem ekki hafi tekist að koma til viðtakanda. Þegar fyrir liggi að birting hafi ekki tekist beri embættinu lögum samkvæmt að stöðva framgang gerðar ótímabundið þar til búið sé að birta fyrir hlutaðeigandi. Í málinu liggi fyrir með óumdeildum hætti að bréf sem send voru á pósthólf, en ekki lögheimili sóknaraðila, hafi verið endursend. Einnig að ekki sé um að ræða skráningu á ábyrgðarbréfum hjá Íslandspósti hf., stíluð á sóknaraðila eða fyrirsvarsmenn

sóknaraðila á umræddu tímabili og loks að vottorð birtingarvotts á vegum embættisins liggja ekki fyrir. Af þessum staðreyndum megi draga þá ályktun að ekki hafi tekist að birta fyrir hlutaðeigandi og af þeirri ástæðu hafi embættinu borið þá þegar að stöðva framgang málsins eða fresta fyrirtöku þess 13. janúar 2012. Með því að verða við ósk um framhaldsuppboð á eigninni hafi embætti sýslumannsins í Hafnarfirði brotið á lögvörðum rétti sóknaraðila.

Engin lagafyrirmæli sé að finna fyrir því að skilyrðum fyrir birtingu teljist fullnægt með því að setja tilkynningu í póstlúgu eða í pósthólf. Þá staðhæfi sýslumaður að ítrekað hafi verið hringt í tvö símanúmer. Annað símanúmerið, 587 8039, sé skráð á Björgu Sigjónsdóttur, Miðholti 5 í Mosfellsbæ. Umrædd Björg og símanúmer 587 8039 sé sóknaraðila og fyrirvarsmönnum sóknaraðila óviðkomandi. Hitt símanúmerið, 899 3993, sé í eigu Hlédísar Sveinsdóttur stjórnarmanns sóknaraðila, en hún kannist ekki við að embættið hafi reynt að hringja í sig. Engin skilaboð frá embættinu hafi verið lögð í talhólf tengt símanúmeri Hlédísar á því tímabili sem um ræði.

Í svarbréfi embættisins sé vitnað til þess að embættið hafi sent sóknaraðila frumvarp að úthlutun og að sóknaraðili hafi móttengið sendinguna. Um það sé ekki deilt að sóknaraðili hafi móttengið frumvarp að úthlutun sem póstlagt hafi verið um miðjan aprílmánuð sl. Við móttöku bréfsins, og ekki fyrr, hafi sóknaraðila orðið kunnugt um ólögmeða nauðungarsölu eignarinnar.

Fyrir liggja að embætti sýslumanns í Hafnarfirði skorti heimildir til að láta nauðungarsölu lóðarinnar ná fram að ganga með uppboði 14. mars 2012. Embættið hafi ekki sýnt fram á að farið hafi verið að lögum varðandi tilkynningu embættisins til sóknaraðila, en óumdeilt sé að lögum samkvæmt beri embættinu að tilkynna um uppboð með ábyrgðarbréfi eða með öðrum tryggum hætti, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Þar sem að sýslumannsembættið hafi ekki sýnt fram á, svo að hafið sé yfir allan vafa, að embættið hafi farið að lögum við undirbúning og framkvæmd nauðungarsölu, né hrakið málatilbúnað sóknaraðila, beri dóminum á grundvelli framkominna mótmæla sóknaraðila að fella úr gildi ákvörðun sýslumannsins 14. mars 2012 um að selja eignina á nauðungaruppboði.

Sóknaraðili kveðst gera kröfu um ómaksþóknun úr hendi varnaraðila að mati dómsins. Sóknaraðili byggir kröfu sína á 1. mgr. 130. gr. og 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sóknaraðili sé ólöglærður og flytji mál sitt sjálfur.

### III

Varnaraðili kveðst byggja á því að beiðni sóknaraðila um úrlausn dómsins hafi komið of seint fram, sbr. XIII kafli laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Í bréfi sóknaraðila til héraðsdóms Reykjavíkur, dagsettu 15. maí 2012, komi fram að um sé að ræða „Úrlausn héraðsdómara um ákvörðun sýslumanns“. Þá komi fram í bréfinu að sóknaraðili beri mál þetta undir héraðsdóm samkvæmt 73. gr. laga nr. 90/1991, en samkvæmt 73. gr. hafi sóknaraðili eina viku til að bera ágreining undir héraðsdóm. Sá tími hafi verið liðinn, þegar bréf hafi borist héraðsdómi. Þegar af þeirri ástæðu beri að vísa beiðni sóknaraðila frá, sbr. 74. gr. laga nr. 90/1991.

Ef dómurinn telji að málið eigi undir XIV. kafla laga nr. 90/1991 hafi sóknaraðili fjórar vikur til að bera mál undir héraðsdóm. Uppboðið hafi farið fram 14. mars 2012. Bréf sóknaraðila sé mótttekið í héraðsdómi Reykjaness 24. maí. Þá hafi fjöggra vikna fresturinn verið liðinn. Þá vísi varnaraðili til þess að framangreint bréf sóknaraðila fullnægi ekki skilyrðum 81. gr. laga nr. 90/1991. Þá sé þess að geta að sóknaraðili hafi sent ágreining um „Úrlausn héraðsdómara um ákvörðun sýslumanns“ til Reykjavíkur. Yfir það hafi síðan verið strikað og því gildi móttökukvittun héraðsdóms Reykjaness. Samkvæmt 4. mgr. 3. gr. laga nr. 90/1991 beri að beina ágreiningi til þess héraðsdóms sem hafi dómssvald í umdæmi sýslumannsins sem hafi farið með nauðungarsölu. Það hafi ekki verið gert fyrr en 24. maí 2012 þegar allir frestir hafi verið liðnir. Framlagning hjá héraðsdómi Reykjavíkur breyti þar engu um og geti ekki lengt þann frest sem löggin leyfi.

Varnaraðili kveðst telja að beiðni sóknaraðila til héraðsdóms uppfylli ekki skilyrði 81. gr. laga nr. 90/1991, sem sé sérregla og gangi því framur reglum 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Bréf sent héraðsdómi jafngildi stefnu og talið sé upp í 81. gr. laga nr. 90/1991 hvað eigi að koma fram í bréfinu. Bréf sóknaraðila fullnægi ekki þeim skilyrðum sem þar sé getið. Ekki komi fram hverjir séu aðilar að málinu. Sóknaraðili hafi í greinargerð sinni aukið við kröfur og komið með nýjar málsástæður. Gerð sé krafa um ógildingu, krafist sé sýknu og ómaksþóknunar en ekki sé gerð krafa um slíkt í bréfinu til héraðsdóms. Varnaraðili mótmæli auknum kröfum og málsástæðum sóknaraðila sem fram komi í greinargerð hans. Varnaraðili telji að kröfur og málsástæður í greinargerð sóknaraðila, þar sem aukið sé við og nýjum málsástæðum teflt fram, séu of seint fram komnar. Það sé því mat varnaraðila með vísan til framangreinds að ekki hafi átt að taka erindið til skoðunar. Hafi dómurinn átt að vísa erindinu frá án kröfu og án þess að kalla aðila til, sbr. í þessu sambandi 74. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, ef farið sé eftir XIII. kafla laganna, annars eftir 81. gr. ef farið sé eftir XIV. kafla laganna.

Því sé sérstaklega mótmælt að ekki hafi verið rétt staðið að auglýsingum og framkvæmd nauðungarsölu. Í raun beinist málatilbúnaður sóknaraðila að framkvæmd uppboðsins. Varnaraðili sé aðili að uppboðinu sem uppboðsbeiðandi en sjái ekki um framkvæmdina. Sýslumaðurinn í Hafnarfirði geri það. Í raun beinist krafa sóknaraðila að embætti sýslumanns og því að ríkinu vegna framkvæmdar uppboðsins en ekki á hendur varnaraðilum. Uppboðið hafi farið fram og varnaraðili hafi verið uppboðskaupandi. Staðið hafi verið við greiðslu kaupverðsins, uppboðsafsal hafi verið gefið út og því sé vandséð hvernig hægt sé að ógilda uppboðið.

Þá sé þess að geta að sóknaraðili hafi fengið tilkynningar. Óumdeilt sé að pósthöfundur félagsins sé pósthólf 10079, 130 Reykjavík og að auglýsingar hafi verið sendar þangað. Í hlutafélagaskrá sé nefnt pósthólf gefið upp sem pósthöfundur félagsins, þ.e. stjórn félagsins óskar eftir því að allur póstur sé sendur þangað. Enda virðast stjórnarmenn fá póst og sækja hann eftir þörfum. Sóknaraðila hafi allt að einu átt að vera kunnugt um uppboðið. Auglýsingar um það hafi verið birtar í blöðum og Lögbirtingarblaðinu.

Með vísan til alls þessa telji varnaraðili að hafna beri kröfum sóknaraðila og staðfesta nauðungarsölu sem fram hafi farið 14. mars 2012 á fasteigninni

Miðskógum 8, Álftanesi.

#### IV

Eignin Miðskógar 8 á Álftanesi var seld nauðungarsölu 14. mars 2012. Sóknaraðili krefst þess að nauðungarsalan verði ógilt og byggir á því að honum hafi verið ókunnugt um söluna, enda hafi tilkynningar um hana ekki verið sendar á lögheimili hans að Naustabryggju 36 í Reykjavík en það sé einnig lögheimili fyrrsvarsmanna sóknaraðila. Það hafi fyrst verið með ábyrgðarbréfi sýslumannsins í Hafnarfirði, dagsettu 4. apríl 2012, sem sóknaraðili hafi fengið vitneskju um að eignin hafi verið seld nauðungarsölu. Fyrir liggur að Gunnar Árnason, sem er í stjórn sóknaraðila, kvittaði fyrir móttöku ábyrgðarbréfsins 24. apríl 2012, en með því fylgdi frumvarp að úthlutun vegna nauðungarsölnnar í samræmi við 51. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Eftir að hafa fengið upplýsingar hjá sýslumanninum í Hafnarfirði um meðferð nauðungarsölmálsins sendi sóknaraðili bréf til héraðsdóms Reykjavíkur, dagsett 11. maí 2012, en það bréf var framsent héraðsdómi Reykjaness 24. maí s.á. Lýtur ágreiningur aðila í máli þessu að gildi nauðungarsölnnar á Miðskógum 8, Álftanesi.

Af hálfu varnaraðila er öðrum þræði á því byggt að beiðni sóknaraðila um úrlausn héraðsdómara um ákvörðun sýslumanns varðandi uppboð á eigninni Miðskógum 8 hafi ekki verið send til dómsins innan tímamarka samkvæmt 73. gr. eða eftir atvikum 81. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, allt eftir því hvort við eigi um úrlausn ágreiningsins XIII. kafli eða XIV. kafli laganna.

Í XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu eru ákvæði sem varða úrlausn um gildi nauðungarsölu. Í 80. gr. laganna segir að þegar uppboði hafi verið lokið samkvæmt V. eða XI. kafla, þ.e. boði hafi verið tekið í eign, geti hver sá sem hafi lögvarinna hagsmuna að gæta leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnnar enda berist krafa dómara innan fjögurra vikna frá því fyrrgreinda tímamarki sem á við hverju sinni. Í ákvæðinu er gert ráð fyrir að leitað sé úrlausnar héraðsdóms um gildi nauðungarsölu þegar söluaðgerðum er lokið. Getur þá hver sá sem hefur lögvarinna hagsmuna að gæta leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnnar, enda berist krafa þess efnis innan fjögurra vikna frá viðeigandi tímamarki, sbr. 1. mgr. 80. gr. laga nr. 90/1991.

Umþrætt nauðungarsala eignarinnar fór fram 14. mars 2012. Sóknaraðili var ekki viðstaddur uppboð eignarinnar og kveðst ekki hafa fengið vitneskju um söluna fyrr en hann tók á móti ábyrgðarbréfi frá sýslumanninum í Hafnarfirði ásamt frumvarpi að úthlutunargerð vegna sölnnar. Var það eins og fram er komið 24. apríl 2012. Þann 15. maí 2012 var beiðni sóknaraðila um úrlausn héraðsdómara um gildi nauðungarsölu eignarinnar móttækin hjá héraðsdómi Reykjavíkur og síðar framsend til héraðsdóms Reykjaness og móttækin þar 24. maí 2012. Verður beiðni sóknaraðila, sem barst héraðsdómi um þremur vikum eftir að sóknaraðila varð kunnugt um söluna, talin hafa borist innan tímamarka samkvæmt áðurgreindu ákvæði 1. mgr. 80. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Því er hafnað þeim sjónarmiðum varnaraðila að beiðni sóknaraðila hafi borist of seint í skilningi tilvitnaðs ákvæðis.

Í áðurnefndri beiðni sóknaraðila til héraðsdóms er tilgreint um hvaða nauðungarsölu sé að ræða og hvenær hún hafi farið fram, hvers sé krafist og gerð

grein fyrir þeim málsástæðum og lagarökum sem beiðnin er reist á. Þá fylgdu beiðninni staðfest endurrit þeirra gagna sem lögð voru fram við nauðungarsöluna og endurrit úr gerðarbók sýslumanns. Að mati dómsins uppfyllir beiðni sóknaraðila skilyrði 81. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu og er ekki fallist á sjónarmið varnaraðila um hið gagnstæða.

Af hálfu sóknaraðila er byggt á því sýslumanninn í Hafnarfirði hafi skort heimildir til að selja eignina. Hvorki sóknaraðila né fyrirsvarsmönunum sóknaraðila hafi verið tilkynnt um fyrirhugaða sölu eignarinnar. Engar tilkynningar um nauðungarsöluna hafi borist frá sýslumanni, en embættinu beri að senda tilkynningar um fyrirhugað uppboð með ábyrgðarbréfi eða með öðrum tryggingum hætti, sbr. 1. mgr. 16. gr. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Það hafi embættið ekki gert.

Svo sem fram er komið voru sóknaraðila sendar tilkynningar um fyrirhugaða nauðungarsölu á Miðskógum 8 með ábyrgðarbréfum, dagsettum 31. ágúst 2011 og 22. febrúar 2012, og með almennum pósti, dagsettum 13. janúar og 7. mars 2012. Voru tilkynningar þessar sendar á uppgefið pósthólf sóknaraðila, sem ekki er deilt um að sé pósthólf 10079, 130 Reykjavík. Samkvæmt vottorði frá fyrirtækjaskrá Ríkisskattstjóra, útgefnu 7. maí 2012 er pósthólf þetta skráð sem pósthólf sóknaraðila. Þá liggur fyrir að sóknaraðila fékk sent ábyrgðarbréf frá sýslumanni dagsett 4. apríl 2012, á sama pósthólf með frumvarpi að úthlutunargerð vegna nauðungarsölnnar, en sóknaraðili tók á móti því bréfi eins og fram er komið.

Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu ber sýslumanni að ákveða fyrirtöku á beiðni um nauðungarsölu sem honum berst og hann hefur staðreynt að uppfylli skilyrði 1. mgr. 13. gr. laganna og senda gerðarþola afrit hennar „í ábyrgðarbréfi eða með öðrum tryggum hætti...“ Samkvæmt þessu ákvæði er ekki gert að skilyrði fyrir gildi nauðungarsölu að tilkynning um fyrirhugaða nauðungarsölu sé send öðrum en gerðarþola sjálfum og er ekki skylt að senda slíka tilkynningu á lögheimili fyrirsvarsmanns gerðarþola. Þá segir í 1. mgr. 26. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sem við á um tilkynningu sýslumanns um ákvörðun sem hefur verið tekin um byrjun uppboðs, ef gerðarþoli er ekki viðstaddur fyrirtöku málsins, að sýslumaður tilkynni gerðarþola svo fljótt sem verða má bréflaga um það hvar og hvenær uppboðið byrji. Ekki er skylt að senda slíka tilkynningu í ábyrgðarpósti og eins og fram er tekið í athugasemdum við 1. mgr. 26. gr. er ekki áskilið að bréflög tilkynning um byrjun uppboðs verði send með nánar tilgreindum hætti og því lagt í vald sýslumanns að ákveða hvernig það verði gert, en til þess ætlast að sú leið verði valin sem vænlegust þykir til að tryggja að gerðarþola berist vitneskja um byrjun uppboðs.

Í málsgögnum kemur fram að pósthólf Halds ehf., gerðarþola í máli sýslumannsins í Hafnarfirði númer 036-2011-537 og sóknaraðila í máli þessu, sé fyrrnefnt pósthólf 10079. Þá liggur fyrir að við meðferð nauðungarsölu málsins sendi sýslumaðurinn í Hafnarfirði sóknaraðila bæði ábyrgðarbréf og almenn bréf með tilkynningu um fyrirhugaða nauðungarsölu Miðskóga 8 í öllum tilvikum á tilgreint pósthólf. Einnig var, samkvæmt því sem fram kemur í bréfi sýslumannsins, dagsettu 27. apríl 2012, hringt í símanúmer stjórnarformanns sóknaraðila. Sú staðreynd að sóknaraðili tók á móti ábyrgðarbréfi sýslumanns, sem sent var í uppgefið pósthólf sóknaraðila, pósthólf 10079 þykir staðfesta að

sýslumaður hafi við meðferð nauðungarsöllumálsins tilkynnt sóknaraðila fyrirhuga nauðungarsölu eignarinnar með viðhlítandi hætti, sbr. 1. mgr. 16. gr. og 1. mgr. 26. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Að þessu virtu er ekki fallist á það með sóknaraðila að sýslumanni hafi að lögum borið skylda til að fresta málinu þegar í ljós kom að sóknaraðili mætti ekki við meðferð málsins og lét það sig engu varða fyrir en raun varð. Samkvæmt þessu verður að telja að heimilt hafi verið að selja eignina nauðungarsölu eins og gert var og hafnar dómurinn sjónarmiðum og kröfu sóknaraðila um að felld verði úr gildi nauðungarsala sýslumanns í Hafnarfirði 14. mars 2012 á Miðskógum 8, landnúmer 123-422, Álftanesi.

Rétt þykir að málskostnaður falli niður.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kvað upp þennan úrskurð. Fyrir uppkvaðningu úrskurðarins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð:**

Hafnað er kröfu sóknaraðila, Halds ehf., um að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði frá 14. mars 2012 um nauðungarsölu Miðskóga 8, Álftanesi.

Málskostnaður fellur niður.

Jón Höskuldsson