

Ár 2014, miðvikudaginn 29. janúar, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu nr. Z-9/2013:

Íbúðalánasjóður

(Magnús Barðdal Reynisson hdl.)

gegn

B og

A

(enginn)

kveðinn upp svofelldur

ú r s k u r ð u r :

Mál þetta, sem þingfest var 19. desember 2013 og tekið til úrskurðar 6. janúar 2014, barst dóminum þann 7. nóvember 2013 með beiðni, dags. 1. nóvember 2013.

Sóknaraðili er Íbúðalánasjóður, kt. 661198-3629, Borgartúni 21, Reykjavík en varnaraðilar eru B og A.

Kröfur sóknaraðila eru að ákvörðun sýslumannsins á Selfossi um að vísa frá og endursenda nauðungarsölubeiðni á eigninni C, verði hrundið og honum gert að taka beiðni sóknaraðila til meðferðar. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar, auk kærumálskostnaðar eins og segir í greinargerð sóknaraðila.

Ekki hafa komið fram kröfur af hálfu varnaraðila og hafa varnaraðilar ekki látið málið til sín taka þrátt fyrir boðun.

Í framlögðum athugasemdum sýslumannsins á Selfossi segir að sýslumaður fari fram á að hin umdeilda ákvörðun sýslumanns verði staðfest og þá krefst sýslumaður málskostnaðar að mati dómsins.

Málavextir

Þann 2. maí 2013 voru varnaraðilum birtar greiðsluáskoranir, dagsettar 19. apríl 2013, vegna vanskila á veðskuldabréfi nr. 1004-74-332971 með útgáfudegi 1. febrúar 2005 upphaflega að fjárhæð kr. 11.520.000. Í greiðsluáskorun er krafna tilgreind kr. 409.261, sundurliðuð þannig að afborganir eru kr. 65.110, vextir kr. 191.270, verðbætur kr. 132.270, kostnaður kr. 1.455, dráttarvextir kr. 10.904,

innheimtugjald kr. 4.500, virðisaukaskattur kr. 1.148 og birtingarkostnaður kr. 2.500, auk áfallandi afborgana, vaxta, verðbóta og dráttarvaxta, auk annars áfallandi kostnaðar. Eru uppreiknaðar eftirstöðvar sagðar kr. 19.741.513.

Þann 25. júní 2013 sendi sóknaraðili sýslumanninum á Selfossi beiðni um nauðungarsölu á framangreindri eign vegna vanskila á framangreindu skuldabréfi. Var krafa tiltekin kr. 510.592 og sundurliðuð þannig að afborganir voru sagðar kr. 78.539, vextir kr. 229.118, verðbætur kr. 165.410, kostnaður kr. 1.170, dráttarvextir kr. 16.745, vanskil kr. 490.982, nauðungarsölubeiðni kr. 2.000, virðisaukaskattur kr. 510 og nauðungarsölugjald í ríkissjóð kr. 17.100, auk þess að krafist sé áfallandi afborgana, vaxta, verðbóta og dráttarvaxta og annars kostnaðar sem af nauðungarsölnni leiði. Þá eru uppreiknaðar eftirstöðvar sagðar kr. 19.892.338.

Með bréfi, dagsettu 17. september 2013, endursendi sýslumaður framangreinda nauðungarsölubeiðni með vísan til 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991, sbr. 1. mgr. 9. gr. sömu laga, og var ástæða endursendingarinnar tilgreind í bréfinu að ekki væri samræmi milli tilgreiningar kröfufjárhæðar í nauðungarsölubeiðni og í greiðsluáskorun.

Afrit umrædds veðskuldabréfs liggur fyrir í málinu og kemur fram að skuldin sé tryggð með veði í hinni tilgreindu fasteign. Er höfuðstóll tilgreindur kr. 11.520.000 og 12 gjalddagar á ári og segir að lánið sé jafngreiðslulán (annuitet) og verðtryggt skv. vísitölu neysluverðs. Þá segir í 11. gr. skilmála á bakhlið að standi skuldari ekki í skilum með greiðslu afborgana og/eða vaxta og verðbóta skuldarinnar sé hún öll í eindaga fallin án uppsagnar. Þá segir í 12. gr. að verði vanskil á greiðslu skuldarinnar og/eða skuldin í gjalddaga fallin sbr. 10. gr. skilmálanna, megi selja veðið á nauðungarsölu án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar. Varnaraðilar eru skuldarar bréfsins en sóknaraðili er kröfuhafi þess.

Málsástæður sóknaraðila

Sóknaraðili kveður fjárhæð í nauðungarsölubeiðni vera skilmerkilega sundurliðaða. Sé hún samskonar og í greiðsluáskorun auk nauðungarsölugjalds í ríkissjóð kr. 17.100. Sé skilmerkilega greint hvernig hver liður hafi hækkað frá því greiðsluáskorun hafi verið birt. Allt í samræmi við það sem fram hafi komið í greiðsluáskorun um að við kröfuna bættist áfallandi afborganir, vextir, verðbætur og dráttarvextir.

Tekur sóknaraðili fram að mál þetta sé eitt af 125 sambærilegum málum sem hafi verið endursend af sýslumanni eða hafi ekki verið send honum.

Sóknaraðili vísar til þess að ákvörðun sýslumanns hafi verið á því byggð að ekki hafi verið krafist sömu fjárhæðar í greiðsluáskorun og nauðungarsölubeiðni. Hvergi sé þó í lögum nr. 90/1991, eða greinargerð með þeim, áskilið að sama fjárhæð skuli vera í nauðungarsölubeiðni og í greiðsluáskorun. Í athugasemdum með 11. gr. laganna sé tekið fram að ætlast sé til þess að krafa sé sundurliðuð eins og hún stendur við gerð beiðninnar. Ljóst sé að ómögulegt sé að uppfylla þá kröfu ef fjárhæðin eigi að vera sú sama og í greiðsluáskorun líkt og sýslumaður haldi fram. Gerð sé krafa um sundurliðun á stöðu kröfunnar á þeim tíma sem hún er gerð, en

skv. 1. mgr. 9. gr. laganna sé óheimilt að senda nauðungarsölubeiðni fyrr en minnst 15 dögum eftir birtingu greiðsluáskorunar. Þá bendir sóknaraðili á að í greiðsluáskorun komi fram að auk kröfufjárhæðarinnar sé krafist áfallandi afborgana, vaxta, verðbóta og dráttarvaxta og skuldara með því gerð grein fyrir því að krafan hækki ef ekki verði brugðist við áskorun um greiðslu. Krafan sé byggð á veðskuldabréfi og ætti því að vera skuldara vel kunn og liggi fyrir í skilmálum bréfsins að krafan safni vöxtum, verðbótum og dráttarvöxtum ef ekki er staðið við greiðslu skv. skilmálum bréfsins. Ákvörðun sýslumanns um að endursenda nauðungarsölubeiðnina vegna þess að fjárhæð kröfunnar hafi safnað vöxtum, verðbótum og dráttarvöxtum eigi sér ekki lagastoð og beri að ógilda. Þessi háttur hafi verið hafður á sl. 23 ár án athugasemda þar til nú.

Málsástæður varnaraðila

Eins og að ofan greinir hafa varnaraðilar ekki látið málið til sín taka.

Athugasemdir sýslumanns

Í athugasemdum sýslumanns samkvæmt 6. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991, kemur fram að nauðungarsölubeiðni hafi verið endursend eftir könnun sýslumanns á beiðninni, sbr. 13. gr. laganna, en af orðalagi 2. mgr. 13. gr. verði það ráðið að ekki séu tæmandi talin í 1. mgr. 13. gr. laganna þau atriði varðanda nauðungarsölubeiðni sem sýslumanni beri að kanna.

Í 1. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991 komi það fram að sýslumaður skuli kanna hvort beiðni og grundvöllur hennar sé í lögumformi, augljósir efnislegir annmarkar séu á rétti gerðarbeiðanda, réttilega sé greint frá gerðarþola og að beiðni komi fram í réttu umdæmi. Í greinargerð með lögnum komi fram að í þessu felist m.a. það hvort réttilega hafi verið staðið að áskorun til gerðarþola skv. 9. gr. laganna. Þá komi þar fram að sýslumanni beri m.a. að athuga hvort efni áskorunar hafi verið fullnægjandi.

Í greiðsluáskorun sóknaraðila skyldi koma fram að nauðungarsölu yrði krafist til fullnustu tilgreindri peningaskuld ef áskorun yrði ekki sinnt. Greiðsluáskorun hafi ekki tilætluð áhrif nema henni sé komið á framfæri við skuldara eftir að krafan sé gjaldfallin. Í greiðsluáskorun verði að gera rækilega grein fyrir peningakröfunni sem leita eigi fullnustu á.

Í nauðungarsölubeiðni hafi krafa sóknaraðila verið sundurliðuð í samræmi við 11. gr. laga nr. 90/1991 og þar komið fram að afborganir væru kr. 78.539. Í greiðsluáskorun hafi komið fram í sundurliðun að afborganir væru kr. 65.110. Hafi þannig ekki verið samræmi milli nauðungarsölubeiðni og greiðsluáskorunar. Sú staðreynd að höfuðstóll kröfunnar hafi verið hærri í nauðungarsölubeiðni en hann var tiltekinn í greiðsluáskorun brjóti gegn ákvæði 1. mgr. 9. gr. laga nr. 90/1991 enda ljóst að ekki hafi verið send greiðsluáskorun til gerðarþola vegna þeirrar kröfu sem nauðungarsölubeiðni taki til, eða a.m.k. ekki vegna hluta þeirrar fjárhæðar. Í því samhengi bendir sýslumaður jafnframt á að krafa sóknaraðila hafi verið vegna

mánaðarlegra afborgana af skuldabréfinu og ekki hafi verið búið að gjaldfella bréfið sjálft.

Kveðst sýslumaður telja ljóst að fjárhæð höfuðstóls kröfunnar þurfi að vera sú sama í nauðungarsölubeiðni og greiðsluáskorun, a.m.k. þannig að fjárhæð höfuðstóls í nauðungarsölubeiðni sé ekki hærrí en fjárhæð höfuðstóls sem tiltekin er í greiðsluáskorun, enda samræmist önnur framkvæmd ekki ákvæðum 1. mgr. 9. gr. laga nr. 90/1991, enda sé þá augljóslega ekki um það að ræða að skorað sé á gerðarþola að greiða „tilgreinda“ fjárhæð í skilningi lagagreinarinnar.

Sýslumaður bendir á það að skv. 11. gr. laga nr. 90/1991 skuli sundurliða fjárhæð peningkröfu svo sem kostur er í nauðungarsölubeiðni. Beri að skýra þetta með hliðsjón af 9. gr. laganna, en ljóst sé að eftir gjalddaga ógreiddrar kröfu muni hún bera kostnað og vexti, en jafnljóst sé það að höfuðstóll kröfunnar geti aðeins tekið breytingum til lækkunar.

Þá vísar sýslumaður til þess að hvorki komi það fram í nauðungarsölubeiðni né greiðsluáskorun hvenær umrædd krafa hafi fallið í gjalddaga. Sé því sýslumanni ófært að staðreyna að krafan hafi í raun verið fallin í gjalddaga og þá um leið að greiðsluáskorun hafi verið send eftir það tímamark. Gæti krafan allt eins verið fyrnd. Með þessari framsetningu geti sýslumaður ekki staðreynt að um sé að ræða sömu gjalddaga í greiðsluáskorun og í nauðungarsölubeiðni.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 90/1991, sem og greinargerð með nefndum lögum, sé ljóst að greiðsluáskorun verði ekki send út fyrr en eftir gjalddaga kröfu. Þar af leiðandi geti það engu breytt þó að í greiðsluáskorun hafi verið bætt við tilvísun til áfallandi afborgana, vaxta, verðbóta og dráttarvaxta, en í því felist í raun greiðsluáskorun vegna gjalddaga sem ekki séu gjaldfallnir, en það sé ljóslega markleysa. Ekki sé hægt að senda greiðsluáskorun vegna greiðslu sem sé ógjaldfallin.

Þá mótmælir sýslumaður því að nauðungarsölubeiðni hafi verið endursend á þeim forsendum að krafan hafi safnað á sig vöxtum, verðbótum og dráttarvöxtum, en ekki sé ágreiningur um að krafan beri og bæri við sig vöxtum.

Það sé því ljóst að nauðungarsölubeiðni sóknaraðila hafi brotið gegn 1. mgr. 9. gr. laga nr. 90/1991.

Niðurstaða.

Í máli þessu krefst sóknaraðili þess að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Selfossi um að vísa frá og endursenda nauðungarsölubeiðni sóknaraðila og jafnframt að lagt verði fyrir sýslumann að taka nauðungarsölubeiðnina til meðferðar. Varnaraðilar hafa ekki látið málið til sín taka, en lagðar hafa verið fram athugasemdir sýslumanns.

Í 1. mgr. 11. gr. laga nr. 90/1991 segir að „Beiðni um nauðungarsölu skal vera skrifleg. Í henni skal koma fram, svo ekki verði um villst, hverjir gerðarbeiðandi og gerðarþoli eru, hver heimilisföng þeirra eru og við hverja heimild hún styðst.

Einnig skal tiltaka nákvæmlega eignina sem nauðungarsölu er krafist á. Ef nauðungarsölu er krafist til fullnustu peningakröfu skal sundurliða fjárhæð hennar svo sem þá er kostur. Eftir þörfum skal enn fremur greina frá atvikum að baki beiðninni og röksemdum sem gerðarbeiðandi telur leiða til að hún verði tekin til greina.“

Þá segir í 1. mgr. 9. gr. laga nr. 90/1991 að „Áður en nauðungarsölu verður krafist til fullnustu peningakröfu á grundvelli heimildar skv. 2.–6. tölul. 1. mgr. 6. gr. og eftir að krafan er komin í gjalddaga skal gerðarbeiðandi beina greiðsluáskorun til gerðarpöla með minnst fimmtán daga fyrirvara. Í henni skal tekið fram að nauðungarsölu á tiltekinni eign verði krafist til fullnustu tilgreindri peningaskuld ef áskoruninni verður ekki sinnt.“

Það er þannig skilyrði þess að nauðungarsala megi fara fram, að greiðsluáskorun hafi verið send gerðarpöla með tilgreindum fyrirvara og skal koma fram í henni að nauðungarsölu verði krafist til fullnustu tilgreindri peningaskuld. Verður að ætla að lögin geri ráð fyrir að greiðsluáskorun sé vegna sömu kröfu og nauðungarsölubeiðni og að samræmi sé þar á milli.

Í greiðsluáskorunum sem sóknaraðili beindi til varnaraðila er krafan tilgreind og sundurliðuð á þann hátt sem að framan er lýst. Kemur fram að „afborganir“ séu kr. 65.110, auk annarra liða og er krafan tilgreind samtals kr. 409.261. Í nauðungarsölubeiðni er vísað til umrædds skuldabréfs, en kröfunni ekki lýst nánar að efni til. Segir þar að „afborganir“ séu kr. 78.539, auk annarra liða og er krafan tilgreind samtals kr. 510.592.

Ekki er kröfunni nánar lýst í skjölum þessum nema að því leyti að vísað er til umrædds skuldabréfs. Ekki segir t.a.m. hversu lengi krafan hafi verið í vanskilum eða hvort um er að ræða eina eða fleiri greiðslur og þá hvenær þær hafi gjaldfallið. Þá er í nauðungarsölubeiðni ekki gerð nein grein fyrir mismuninum, hvorki að því er varðar þann lið sem nefndur er „afborganir“ og ætla verður að sé höfuðstóll hvers gjalddaga, né heldur varðandi aðra liði.

Í greinargerð sóknaraðila er ekki gerð nein grein fyrir því hvernig stendur á því misræmi sem er á milli greiðsluáskorunar og nauðungarsölubeiðni og varðar þann lið sem nefndur er „afborganir“, en tilgreind fjárhæð er sýnu hærri í nauðungarsölubeiðninni.

Er þannig óútskýrt misræmi milli greiðsluáskorunar og nauðungarsölubeiðni hvað varðar höfuðstól þeirrar kröfu sem krafist er fullnustu á. Jafnljóst er að ekki hefur verið send greiðsluáskorun til varnaraðila varðandi alla þá fjárhæð sem krafist er fullnustu á með nauðungarsölubeiðni. Er þetta ekki í samræmi við áskilnað 1. mgr. 9. gr. laga nr. 90/1991 um að greiðsluáskorun vegna kröfu sé óhjákvæmilegur undanfari nauðungarsölubeiðni, en ekki verður séð að þetta geti réttlæst af tilvísun í greiðsluáskorun um „áfallandi“ afborganir enda verður greiðsluáskorun ekki beint til skuldara vegna ógjaldfallinna greiðslna.

Þá er það mat dómsins að í greiðsluáskorun og nauðungarsölubeiðni sé ekki gerð nægileg grein fyrir atvikum máls og þeirri peningakröfu sem krafist er fullnustu á með nauðungarsölu. Ekki kemur t.a.m. fram hvort um er að ræða fleiri en einn gjalddaga og þá hvenær þeir voru og var sýslumanni ófært að staðreyna við lestur

nauðungarsölubeiðni og könnun á gögnum málsins að greiðslufall hafi orðið. Er þetta ekki í samræmi við 1. mgr. 11. gr. laga nr. 90/1991, en með hliðsjón af því að um er að ræða sérstakt réttarfarshagræði fyrir kröfuhafa verður að gera kröfu til þess að sá sem beiðist nauðungarsölu geri rækilega grein fyrir rétti sínum og atvikum máls svo að ekki geti farið á milli máli.

Órökstuddar fullyrðingar um að „háttur þessi“ hafi verið á hafður um langt árabil og upplýsingar um að þessi nauðungarsölubeiðni sé ein af mörgum geta ekki orðið til þess að fallist verði á kröfur sóknaraðila.

Að framansögðu virtu þykir bera að hafna kröfum sóknaraðila í málinu.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka og hvorki gert kröfur um málskostnað né annað. Sýslumaðurinn á Selfossi hefur krafist málskostnaðar, en sú krafa er órökstudd og ekki studd lagatilvísunum. Sýslumaður telst ekki vera aðili að málinu og verður krafa hans um málskostnað ekki tekin til greina.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfum sóknaraðila, Íbúðalánasjóðs, um að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Selfossi um að vísa frá og endursenda nauðungarsölubeiðni sóknaraðila vegna eignarinnar C, er hafnað.

Sigurður G. Gíslason