

Dómsorð:

Stefndi, Kirkjusandur h.f., greiði stefnandi, Þórunni Kristínu Pálmadóttur, kr. 95 773.58 með 6% ársvöxtum frá 23. júní 1950 til greiðsludags og kr. 7 000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 22. júní 1953.

Nr. 149/1952. **Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs**

(Sigurður Ólason)

gegn

Erlendi Ó. Péturssyni (Einar B. Guðmundsson).

Dómendur:

Hæstaréttardómararnir Jónatan Hallvarðsson, Gizur Bergsteinsson, Jón Ásbjörnsson, Þórður Eyjólfsson og Kristján Kristjánsson borgarfégetl.

Stóreignaskattur.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 29. september 1952. Krefst hann sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda eftir mati dómsins.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda eftir mati dómsins.

Eftir uppsögn héraðsdóms hefur nýtt fasteignamat verið framkvæmt á húsi stefnda nr. 23 við Tryggvagötu í Reykjavík til leiðréttingar fasteignamati frá 1942, sbr. 18. gr. laga nr. 70/1945. Samkvæmt þeirri virðingu er fasteignamatsverð húseignarinnar, miðað við 31. desember 1949, talið kr. 38000.00. Þetta leiðréttta fasteignamat ber að leggja til grundvallar í málinu. Af því leiðir, að eign stefnda 31. desember 1949, reiknuð samkvæmt ákvæðum 12. gr. laga nr. 22/1950, nam ekki kr. 300.000.00. Verður héraðsdómurinn því staðfestur að niðurstöðu til.

Eftir þessum úrslitum á áfrýjandi að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst kr. 1500.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, greiði stefnda, Erlendi Ó. Péturssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 1500.00.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 26. sept. 1952.

Mál þetta, sem dómtekið var 19 þ. m., hefur Erlendur Ó. Pétursson forstjóri, hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 25. febrúar 1952, gegn fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs.

Hefur stefnandi gert þær dómkröfur, að felldur yrði niður stóreignaskattur sá, að fjárhæð kr. 12141.00, sem honum hefur verið gert að greiða samkvæmt ákvæðum laga nr. 22 frá 1950. Þá hefur stefnandi krafizt þess, að stefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar, þar með talins matskostnaðar að mati dómarans.

Stefnandi hefur ennfremur áskilið sér rétt til að krefjast síðar niðurfellingar eða lækkunar á skatti þessum af öðrum ástæðum, ef það skyldi teljast rétt með hliðsjón af úrslitum annarra mála, sem rekin eru fyrir dómstólunum, varðandi stóreignaskatt þennan.

Stefndi hefur krafizt sýknu og málskostnaðar sér til handa að mati dómarans.

Með ákvæðum laga nr. 22 frá 1950 um gengisskráningu, launabreytingar, stóreignaskatt, framleiðslugjöld o. fl., laga nr. 59 frá 1950 og laga nr. 117 frá 1950 um breytingar á þeim lögum, var ákveðnum aðiljum gert að greiða svonefndan stóreignaskatt. Skattur þessi var lagður á skattþegna miðað við eignir þeirra 31. des. 1949.

Skattstjórinn í Reykjavík taldi, að eign stefnanda við ákvörðun stóreignaskatts næmi kr. 422250.00 og honum bæri samkvæmt því að greiða kr. 12225.00 í stóreignaskatt. Meðal eigna stefnanda var húseignin nr. 23 við Tryggvagötu, hér í bænum, sem talin var kr. 68800.00 að fasteignamatsverði, en var í þessu sambandi reiknuð honum til eignar á sexföldu fasteignamatsverði eða kr. 412800.00. Stefnandi virðist hafa kært skattaálagningu þessa til skattstjórans í Reykjavík, en án þess að breyting fengist á gerð. Þá virðist hann hafa kært til ríkisskattaneftdar, sem lækkaði eign hans í þessu sambandi um kr. 831.00 eða í kr. 421419.00 og ákvað stóreignaskatt hans kr. 12141.00. Breyting þessi snerti ekki verðmætisákvörðun skattyfirvaldanna á húseigninni nr. 23 við Tryggvagötu.

Húsið nr. 23 við Tryggvagötu er gamalt timburhús og stendur á lóð, sem er eign Reykjavíkurhafnar. Með samningi, dags. 26. sept. 1932, seldi

hafnarstjórinn í Reykjavík f. h. Reykjavíkurhafnar Jes Ziemsen lóð þessa á leigu. Leigutíminn var ákveðinn 10 ár frá 1. október 1932 að telja. Í samningi þessum er svo ákveðið, að þegar leigutíminn sé liðinn, skuli taka burt öll mannvirki af lóðinni, leigusala að kostnaðarlausu. Þann 15. apríl 1938 keypti stefnandi húseign þessa fyrir kr. 30 000.00 og tók þá um leið við öllum réttindum og skyldum samkvæmt fyrrgreindum lóðarleigusamningi. Þann 28. október 1942 var lóðarleigusamningur þessi framlengdur óbreyttur um fimm ára skeið eða til 30. september 1947. Þann 4. nóvember 1947 framlengdi leigusali enn samning þennan, en nú um óákveðinn tíma og með því skilyrði, að leigumálinn væri uppsegjanlegur af hálfu leigusala með sex mánaða fresti.

Þann 18. marz s. l. fékk stefnandi dómkvadda tvo menn til að meta til fjár húseignina nr. 23 við Tryggvagötu, miðað við verðmæti hennar þann 31. des. 1949. Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu manna, sem dags. er 17. júlí s. l., telja þeir, að verðmæti hússins þann 31. des. 1949 hafi verið kr. 257 000.00 og er þá tekið tillit til gerðar þess, ástands og þess, hve lóðaréttindi eru ótrygg.

Kröfur sínar í máli þessu byggir stefnandi á því, að við ákvörðun stóreignaskattsins beri að telja verðmæti húseignar þessarar kr. 257 000.00 í stað kr. 412 800.00, sem skattyfirvöldin hafa gert. Samkvæmt því lækki hrein eign hans um kr. 155 800.00 frá því, sem skattyfirvöldin hafi talið, eða í kr. 265 619.00. Af þeirri eign beri hins vegar ekki að reikna stóreignaskatt samkvæmt 4. mgr. 12. gr. laga nr. 22 frá 1950.

Telur stefnandi, að enda þótt svo sé ákveðið í 1. tl. 2. mgr. laga nr. 22 frá 1950, að við ákvörðun stóreignaskattsins skuli fasteignir metnar þannig til verðs, að fasteignamatsverð sé lagt til grundvallar og það síðan margfaldað með ákveðinni tölu, sex að því er Reykjavík varðar, þá sé þar einungis um starfsreglu að ræða. Reynt sé að finna þannig verðmæti fasteigna, sem liggi sem næst raunverulegu söluverðmæti eignanna, en vitað sé, að fasteignamatsverð sé langt fyrir neðan venjulegt söluverð. Þessi regla hafi verið sett aðeins til hagræðis, þar sem annars hafi orðið að láta meta sérstaklega verðmæti hvernar eignar, en slíkt myndi hafa orðið óhæfilega dýrt og tafsamt. Sannist hins vegar, að raunverulegt söluverðmæti fasteignar hafi verið lægra en verðmæti reiknað samkvæmt reglum 1. tl. 2. mgr. 12. gr., þá beri tvímælalaust að leggja það til grundvallar. Við ákvörðun skatts verði aldrei hægt að miða við hærri verðgildi eignar en sé raunverulegt verðgildi hennar. Ef reiknað sé með hærri verði, þá sé ekki um skattálagningu að ræða, heldur eignarnám. Með mati hinna dómkvöddu manna frá 17. júlí 1952 hafi sannazt, að verðmæti hússins nr. 23 við Tryggvagötu hafi verið miklu lægra þann 31. des. 1949 heldur en sexfalt fasteignamatsverð. Við álagningu stóreignaskattsins beri að leggja hið raunverulega verðmæti til grundvallar, en það sé verðmæti það, er hinir dómkvöddu menn hafi metið húseignina.

Sýknukröfu sína byggir stefndi á því, að í 1. tl. 2. mgr. laga nr. 22 frá 1950 sé skýrt fram tekið, að við álagningu stóreignaskattsins skuli telja

fasteignir til eignar á fasteignamatsverði, margfölduðu með ákveðinni tölu, misjafnt eftir staðsetningu fasteignanna. Í lögum nr. 22 frá 1950 eða síðari breytingum á þeim lögum sé engin heimild, er leyfi að hverfa frá þessari reglu, og við annað verði því ekki miðað við álagningu stóreignaskattsins. Þegar fasteignamatið var framkvæmt, hafi án efa verið tekið tillit til hinna óvissu lóðaréttinda hússins og það orðið lægra af þeim sökum. Þess beri enn fremur að gæta, að hafi stefnandi talið, að verðmæti hússins hafi rýrnað verulega á árinu 1947, er upphaflegi lóðarleigumálinn féll úr gildi, þá hafi hann átt þess kost að fá nýtt fasteignamat samkvæmt ákvæðum 12. gr. laga nr. 70 frá 1945 um fasteignamat. Þetta hafi hann ekki gert og því auðsýnilega sætt sig við hið fyrra fasteignamat. Mat hinna dómkvöddu manna skipti engu máli í þessu sambandi, þar sem skýlaus lagaákvæði séu til, sem segi, hvernig skuli reikna verðmæti fasteigna við ákvörðun stóreignaskattsins.

Í 2. mgr. 12. gr. laga nr. 22 frá 1950 er að finna reglur þær, sem beita skal við ákvörðun eigna skattþegna, þegar stóreignaskatturinn er reiknaður. Í 1. tl. 2. mgr. 12. gr. segir, að fasteignir skuli metnar samkvæmt fasteignamati margfölduðu með tölunni 6, að því er Reykjavík varðar. Frá þessari reglu eru engar undantekningar gerðar og í lögnum eru ekki neinar reglur um, hvernig fara skuli, ef fasteignamat hafi ekki verið framkvæmt eða fasteignamatsverð umreiknað samkvæmt ákvæðum laganna er hærra en markaðsverð fasteignarinnar.

Fasteignamat það, sem í gildi var 31. des. 1949, var framkvæmt samkvæmt ákvæðum laga nr. 3 frá 1938 um fasteignamat. Í 2. gr. laga þeirra segir, að fasteignir skuli metnar sanngjörnu söluverði. Fasteignamat þetta virðist hafa tekið gildi á árinu 1942. Síðan hafa orðið hinar miklu breytingar á verðgildi peninga og vitað er, að fasteignamatsverð er yfirleitt miklu lægra en sanngjarnt söluverð fasteigna. Með hliðsjón af þessu munu hafa verið settar margfeldireglur þær, sem eru í 1. tl. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 22 frá 1950. Þegar þessa er gætt og virtar eru reglur 1. tl. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 22 frá 1950, er ljóst, að tilgangur þeirra er sá, að við ákvörðun stóreignaskattsins verði fasteignir skattþegna taldar á sanngjörnu markaðsverði. Í samræmi við þetta er í 2. tl. 2. mgr. 12. gr. ákveðið um skip, að verðmæti þess skuli teljast jafnt váttryggingarverði, nema sannist með mati, að eðlilegt söluverð sé annað. Sama sjónarmið kemur fram í reglum þeim, sem fjármálaráðherra setti þann 20. sept. 1950, um verðlagningu lausafjár. Það verður að telja almenna reglu íslenzks réttar, að eignir beri eigi að telja á hærra verði en ætla megir að sé almennt söluverð þeirra, þegar þær eru notaðar sem skattstofn. Þegar þessa er gætt, er ljóst, að verðmætisákvörðunarregla sú, sem fram kemur í 1. tl. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 22 frá 1950, er meðalhófsregla, sem sett er í hagkvæmisskyni til þess að auðvelda framkvæmd verðmætisákvæðananna. Það er ljóst, að reglan í 1. tl. 2. mgr. 12. gr. er ekki algild eftir orðum sínum, af því að þar er hvergi getið, hvernig fara skuli með fasteignir, sem ekki höfðu verið metnar fasteignamati þann 31. des. 1949.

Þegar allt þetta er virt, þykir verða að skýra svo ákvæði 1. tl. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 22 frá 1950, að reglum þeim, sem þar getur, skuli beitt við ákvörðun verðmætis fasteigna, nema það sannist, að eðlilegt söluverð sé lægra.

Svo sem að framan getur, telst verðmæti húseignarinnar nr. 23 við Tryggvagötu kr. 412 800.00, ef farið er eftir reglum þeim um verðmætis-ákvörðun, sem greinir í 1. tl. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 22 frá 1950. Hinir dómkvöddu menn töldu hins vegar, að verðmæti húseignarinnar þann 31. des. 1949 hefði verið kr. 257 000.00. Mati þessu hefur ekki verið skotið til yfirmats og það hefur út af fyrir sig engum rökstuddum andmælum sætt. Verður það því lagt til grundvallar í máli þessu. Samkvæmt því og með vísan til þess, sem að framan getur, þá verður að telja, að við ákvörðun hreinnar eignar stefnanda í sambandi við álagningu stóreignaskatts sé rétt að telja húseignina nr. 23 við Tryggvagötu honum til eignar á kr. 257 000.00. Hrein heildareign stefnanda í þessu sambandi nam því aðeins kr. 265 619.00, en af þeirri eign ber honum samkvæmt ákvæðum 4. mgr. 12. gr. laga nr. 22 frá 1950 ekki að greiða stóreignaskatt.

Verða því kröfur stefnanda teknar til greina.

Eftir þessum málalokum þykir rétt, að stefndi greiði stefnanda málskostnað, er þykir hæfilega ákveðinn kr. 3000.00.

Benedikt Sigurjónsson kvað upp dóm þennan sem setuborgardómari samkvæmt umboðsskjali, dags. 16. júlí s. l., en með úrskurði uppkveðnum 1. júlí s. l. hafði hinn reglulegi dómari, Einar Arnalds borgardómari, vikið sæti í máli þessu.

Dómsorð:

Stefnanda, Erlendi Ó. Péturssyni, er óskylt að greiða stóreignaskatt samkvæmt ákvæðum laga nr. 22 frá 1950.

Stefndi, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, greiði stefnanda kr. 3000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.