

Föstudaginn 4. nóvember 1955.

Nr. 89/1955. Þórður Guðmundsson (Ragnar Jónsson)

gegn

Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna
ríkisstofnana (Ragnar Ólafsson).

Dóمندur:

hæstaréttardómararnir Gizur Bergsteinsson, Jón Ásbjörnsson og
Jónatan Hallvarðsson, Theodór B. Línadal prófessor og Einar B.
Guðmundsson hrl.

Nauðungaruppböð. Greiðslutilboð. Kvaðir samkvæmt lögum
um byggingarsamvinnufélög.

Dómur Hæstaréttar.

Kristján Kristjánsson borgarfégeti hefur kveðið upp hinn
áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með
stefnu 29. júní 1955 og krafizt þess, að synjað verði upp-
boðs og stefnda verði dæmt að greiða honum málskostnað
í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði stað-
festur og áfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað
að fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Með leigusamningi, dags. 17. febrúar og 21. marz 1950,
tók áfrýjandi og annar nafngreindur maður á leigu lóðina
nr. 8 við Engihlíð í Reykjavík til að reisa þar íbúðarhús.
Áfrýjandi ákvað að gerast félagi í hinu stefnda félagi um
íbúð sína á neðri hæð húss þess, sem reist var á nefndri lóð,
og hinn 19. október 1951 gaf hann út tvö tryggingarbréf,
að fjárhæð kr. 10.000.00 og kr. 150.000.00. Tjáðist hann í
bréfum þessum vera félagi í hinu stefnda félagi og lýsti því,
að hann hafi á vegum þess fengið nefnd lán með ríkisábyrgð
samkvæmt II. kafla laga nr. 44/1946 „til byggingar íbúðar
minnar Engihlíð 8, sem er í IV. byggingarflokki félagsins“. Til
tryggingar höfuðstóli nefndra lána, vöxtum af þeim og
kostnaði veðsetti áfrýjandi ríkissjóði Íslands, sem ábyrgð
tók á lánum byggingarsamvinnufélagsins lögum samkvæmt,
og samhliða honum stefnda með 1. veðrétti íbúð sína, helm-

ing hússins nr. 8 við Engihlíð, þ. e. „neðri hæð með tilheyrandi“, þar með talin samkvæmt veðbókarvottorði hálf kjallaraíbúð hússins. Í bréfinu var m. a. ákvæði um, að taka mætti hina veðsettu eign fjárnámi samkvæmt 15. gr. laga nr. 29/1885 eða selja hana á nauðungaruppboði samkvæmt 39. gr. laga nr. 95/1947, sbr. 3. gr. laga nr. 18/1887, ef vanskil yrðu á lánunum og ákvæðum tryggingarbréfanna. Áfrýjandi lenti í vanskilum, og var í fógetarétti Reykjavíkur hinn 23. nóvember 1954 gert fjárnám í íbúð áfrýjanda fyrir afborgunum og vöxtum, sem þá voru í gjalddaga fallin, kr. 56.923.61. En með beiðni, dags. 29. nóvember 1954, var þess af hendi stefnda krafizt, að íbúð áfrýjanda í nefndu húsi yrði seld á nauðungaruppboði til fullnustu skuldar við stefnda, að eftirstöðvum kr. 153.041.08 auk vaxta og kostnaðar. Var eignin síðan auglýst til uppboðs á venjulegan hátt.

Stefndi telur, að skuldin samkvæmt tryggingarbréfunum sé öll fallin í gjalddaga vegna vanskila. Hefur þessu eigi verið andmælt af hendi áfrýjanda. Hefur hann á dómþingi 2. apríl 1955 og í munnlegum málflutningi í uppboðsdómi hinn 10. júní 1955 boðið fram fulla greiðslu á eftirstöðvum samkvæmt nefndum tryggingarbréfum ásamt áföllnum vöxtum og öðrum kostnaði, þar á meðal innheimtulaunum samkvæmt texta Lögmannafélags Íslands og fjárnámskostnaði, gegn því, að hann fái tryggingarbréfin afhent og kvittuð með þeim hætti, að unnt sé að afmá úr veðmálaregistri allar kvaðir á eigninni, Engihlíð 8, er í nefndu registri eru skráðar með heimild í þeim bréfum. Stefndi vill taka við greiðslu gegn því að afhenda áfrýjanda tryggingarbréfin kvittuð til aflýsingar og yfirlýsingu um, að rétt sé að afmá úr veðmálaregistri kvaðir á íbúð hans, Engihlíð 8, sem ritaðar eru samkvæmt tryggingarbréfunum, þó svo, að sú kvöð sé áfram skráð í registrinu, að eignin sé háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög. Tjáist stefndi eigi hafa heimild til að afmá þá kvöð og leysa eign áfrýjanda úr tengslum við byggingarsamvinnufélagið.

Úrlausnarefni samkvæmt framanskráðu er því, hvort áfrýjandi hafi boðið fram löglega greiðslu, sem afstýrt fái uppboði á eign hans.

Af því, sem að framan er rakið, er ljóst, að áfrýjandi hefur gerzt félagi í hinu stefnda félagi, sem stofnað var og starfaði samkvæmt II. kafla laga nr. 44/1946, er fjallar um byggingarsamvinnufélög. Hann hefur hagnýtt sér hlunnindi, sem lögin veita þeim, er félagar gerast í byggingarsamvinnufélagi, þá er hann reisti íbúð sína í húsinu nr. 8 við Engihlíð. Hann má því eigi skjóta sér undan þeim kvöðum, sem lögin leggja á féлага.

Eru eftirgreindar kvaðir einkum athugaefni:

- 1) Félagar í byggingarsamvinnufélagi bera samábyrgð á lánum í sama lánaflakki samkvæmt 15. gr. C laga nr. 44/1946, sbr. nú 15. gr. laga nr. 36/1952.
- 2) Félagi verður um íbúð sína að hlíta ákvæðum 20. gr. laga nr. 44/1946 um forkaupsrétt félagsstjórnar og leigu á henni. Hann má eigi selja íbúð sína yfir tiltekið hámarksverð né leigja hana hærra verði en félagsstjórn ákveður, sbr. nú 20. gr. laga nr. 36/1952.
- 3) Félag getur samkvæmt 21. gr. laga nr. 44/1946 heimt úr hendi féлага þann hluta söluverðs íbúðar, sem er umfram hámarksverð, sbr. nú 21. gr. laga nr. 36/1952.
- 4) Nú neytir félagsstjórn eigi forkaupsréttar samkvæmt 20. gr. laga nr. 44/1946, og er féлага þá rétt samkvæmt 22. gr. að selja eign sína hverjum þeim manni, er félagsstjórn samþykkir, en kaupandi verður þá að gerast félagi í byggingarsamvinnufélaginu og hlíta samþykktum þess. Ekkja látins féлага, börn hans og tengda börn hafa forkaupsrétt að eign hans, enda gerist þau löglegir félagar, sbr. nú 22. gr. laga nr. 36/1952.

Ákvæði þau, sem rakin voru, sýna, að byggingarsamvinnufélagi er veittur viðtækur réttur yfir eignum þeim, sem undir slíkt félag eru felldar. Það fær eigi samrýmzt þessum ákvæðum laganna að leysa megí eign, sem löglega er komin undir ákvæði II. kafla laga nr. 44/1946, nú II. kafla laga nr. 36/1952, undan valdi byggingarsamvinnufélags, þá er lán, sem fengin hafa verið til eignarinnar með atbeina félagsins, eru að fullu greidd. Eru og eigi í lögunum sérákvæði, sem heimila slíka meðferð. Brestur stefnda þannig

heimild til að láta afmá úr veðmálabókum þá kvöð, að eignarhluti áfrýjanda í húseigninni nr. 8 við Engihlíð sé háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög. Var greiðslutilboð áfrýjanda, það er að framan getur, því eigi löglegt, og ber að staðfesta úrskurð uppboðshaldara um nauðungaruppboð á nefndri eign að niðurstöðu til.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 1500.00.

Uppboðshaldari hefur eigi rökstutt niðurstöðu sína um, að greiðslutilboð áfrýjanda sé eigi fullnægandi, en eigi þykir alveg næg ástæða til að ómerkja úrskurðinn af þeim sökum.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Þórður Guðmundsson, greiði stefnda, Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 1500.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður uppboðsréttar Reykjavíkur 21. júní 1955.

Með beiðni, dags. 29. nóvember 1954, krafðist uppboðsbeiðandi, Eggert Kristjánsson hdl., þess, að hluti Þórðar Guðmundssonar, Grenimel 20, hér í bænum, í húseigninni nr. 8 við Engihlíð, hér í bæ, yrði auglýstur og seldur á nauðungaruppboði til fullnægju skuldar við Byggingarsamvinnufélag starfsmanna ríkisstofnana, samtals að eftirstöðvum kr. 153.041.08 auk vaxta og kostnaðar. Var eign þessi því næst auglýst í Lögbirtingablaðinu á venjulegan hátt, en er uppboð þetta skyldi fram fara 15. marz síðast liðinn, var mætt af hálfu eiganda eignarinnar, og varð þá samkomulag um að fresta uppboðinu til 28. sama mánaðar, en þá var því enn þá frestað til 2. apríl 1955, og var þá boðin fram greiðsla með vissum skilyrðum, sem uppboðsbeiðandi gat ekki gengið að. Hófst þá málflutningur um ágreining þenna, og að loknum munnlegum málflutningi var atriðið tekið undir úrskurð þann 10. þ. m.

Þann 23. nóvember 1954 var í fógetarétti Reykjavíkur gert fjárnám í hluta uppboðspola, Þórðar Guðmundssonar, í húseigninni nr. 8 við Engihlíð, hér í bænum, fyrir gjaldföllnum afborgunum og vöxtum af lánum, upphaflega að fjárhæð kr. 160.000.00, er gerðarþoli hafði fengið hjá Byggingarsamvinnufélagi starfsmanna ríkisstofnana samkvæmt 2 tryggingarbréfum, útgefnum 19. október 1951. Nam hin gjaldfallna fjárhæð samtals kr. 56.923.61. Fjárnámssgerð þessari

hefur ekki verið áfrýjað til Hæstaréttar, og stendur hún því óhöggð sem grundvöllur fyrir uppboði þessu.

Í áminnstri uppboðsbeiðni er krafizt nauðungaruppboðs á hluta Þórðar í Engihlíð 8 til fullnægju þeirrar fjárhæðar, er í fjárnámsgerð greinir, svo og til fullnægju eftirstöðva skulda samkvæmt umgetnum tryggingarbréfum. Telur uppboðsbeiðandi, að vegna vanskila á greiðslu afborgana og vaxta af lánum þessum, þá séu þau öll fallin í gjalddaga og því réttilega kræf.

Eins og fyrr getur, hefur varnaraðili boðið fram fulla greiðslu á skuldum sínum við Byggingarsamvinnufélagið ásamt vöxtum og öllum kostnaði gegn því að fá skuldabréfin afhent og kvittuð, þó aðeins með þeim hætti, að unnt sé að afmá úr veðmálaregistrinu allar kvaðir á eigninni, Engihlíð nr. 8, er í registrinu eru skráðar með heimild í þeim bréfum. Telur hann, að hér sé um fullnægjandi greiðslutilboð að ræða, sem hljóti að varna því, að nauðungaruppboð fari fram á eigninni.

Sóknaraðili hefur samþykkt að taka við hinni framboðnu greiðslu og afhenda varnaraðilja tryggingarbréfin kvittuð til aflýsingar og með yfirlýsingum um, að heimilt sé að afmá úr veðmálaregistrinu allar kvaðir á eigninni, Engihlíð 8, er skráðar eru með heimild í þeim bréfum, aðrar en þær, að eignin sé háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög. Telur hann sig skorta heimild til að láta afmá þá kvöð. Eignarhluti varnaraðilja sé byggður samkvæmt lögum um byggingarsamvinnufélög, og sé hér umrædd kvöð sett samkvæmt þeim lögum.

Í tryggingarbréfum þeim, er varnaraðili gaf út til sóknaraðilja þann 19. október 1951 er svo fram tekið, að hann hafi fengið á vegum téðs félags eftirtalin lán með ríkisábyrgð samkvæmt II. kafla laga nr. 44/1946 til byggingar íbúðar sinnar Engihlíð 8. Með því að undirgangast þetta ákvæði hefur varnaraðili heimfært þessa umræddu eign sína undir ákvæði laga um byggingarsamvinnufélög og þar með takmarkað ráðstöfunarrétt sinn á henni. Um brottfall slíkrar kvaðar segir ekkert í lögum um byggingarsamvinnufélög og heyrir það ekki undir uppboðsréttinn, svo sem mál þetta liggur hér fyrir, að úrskurða um það atriði. Það er á valdi skráningarstjóra og almennu dómstólanna að skera úr þessu tilviki.

Það verður því ekki fallizt á, að varnaraðili hafi komið fram með löglegt greiðslutilboð, þar sem greiðslan er bundin því skilyrði, að umrædd kvöð verði afmáð. Þykir því verða að leyfa framgang þessa nauðungaruppboðs á ábyrgð uppboðsbeiðanda.

EKKI þykir ástæða til að úrskurða sérstakan málskostnað í máli þessu, þar sem uppboðsbeiðandi hefur gert kröfu til innheimtulauna, og þykir því mega láta málskostnað um þetta atriði falla niður.

Því úrskurðast:

Hið umrædda nauðungaruppboð skal fara fram á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Málskostnaður falli niður.

Mánudaginn 7. nóvember 1955.

Nr. 129/1954. **Hjálmar Þorgilsson** (Sveinbjörn Jónsson)

gegn

Hreppsnefnd Hofshrepps f. h. hreppsins

(Einar B. Guðmundsson)

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Máli vísað frá héraðsdómi vegna vanreifunar.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur fengið áfrýjunarleyfi 29. júlí 1954 og áfrýjað málinu með stefnu 5. ágúst s. á. Hann krefst þess, að stefnda verði dæmt að greiða honum kr. 940.00 með 5% ársvöxtum frá 20. nóvember 1950 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins. Áfrýjandi, sem hefur fengið gjafsókn fyrir báðum dómum, krefst þess og, að kveðið verði á um málssóknarlaun til handa umboðsmanni sínum bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

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

Mál þetta var mjög vanreifað í héraði af hendi áfrýjanda, sem þar var sækjandi málsins. Samkvæmt fundargerð hreppsnefndar Hofshrepps 1. ágúst 1943 hafa á fundi nefndarinnar þann dag verið lögð fram tvö bréf áfrýjanda, dags. 16. og 26. júlí s. á., „þar sem farið er fram á, að hreppsnefndin hlutist til um, að sauðfé, sem gengur úr Deildardalsafirétti niður í slægjuland eyðijarðarinnar Stafns í Deildardal, verði rekið til afréttar eftir þörfum „nú í sumar““. Í bréfi sýslu-