Fimmtudaginn 10. september 1992.

Nr. 408/1989. **Jóhanna Tryggvadóttir**
f.h. Heilsuræktarinnar
gegn
Gjaldheimtunni í Reykjavík.

Kærumál. Nauðungaruppboð. Fasteignagjöld. Lögveð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson og Garðar Gíslason og Guðmundur Skaftason, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu upphaflega til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu, út gefinni 20. október 1989. Málið sætir nú kærumeðferð samkvæmt 4. mgr. 97. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, og hafa aðilar skilað í því sókn og vörn.

Sóknaraðili krefst þess, að felldur verði úr gildi úrskurður uppboðsréttar Reykjavíkur frá 26. september 1989, að fram fari önnur og síðari sala á fasteigninni Álfheimum 74, Reykjavík, talinni eign sóknaraðila, til lúkningar skuld á fasteignagjöldum, samtals að höfuðstól 382.663 krónur. Hann krefst og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Varnaraðili krefst aðallega staðfestingar hins kærða úrskurðar, en til vara, að hann verði staðfestur, að því er varðar ákvörðun um aðra og síðari sölu á fasteigninni Álfheimum 74, Reykjavík, eign kæranda, og þá til lúkningar höfuðstól, að fjárhæð 131.731 krónu, „ásamt dráttarvöxtum eins og dæmdir voru í hinum kærða úrskurði". Hann krefst í báðum tilvikum kærumálskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Uppboðskröfur vegna fasteignagjalda áranna 1987 og 1988 styðjast við lög nr. 49/1951 um sölu lögveða án undangengins lögtaks. Sóknaraðili átti þess kost að láta reyna á lögmæti úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar í bæjarþingsmáli, en kaus ekki að fara þá leið, heldur láta uppboðsréttinum eftir að meta gildi hans. Verður nú við svo búið að sitja.

Meðal uppboðskrafna, sem styðjast við lög nr. 49/1951, er söluskattur á árunum 1987 og 1988, 4.820 krónur, samkvæmt lögum nr. 10/1960 og brunavarnargjald 1988, 767 krónur, samkvæmt lögum nr. 74/1982. Í tilgreindum lögum er ekki að finna lögveðsheimild.

Aukavatnsskattur fyrir árin 1987 og 1988 nemur 43.177 krónum, en hér mun vera um að ræða skatt af vatnssölu eftir mæli. Í 1. mgr. 8. gr. þágildandi laga nr. 93/1947 um aðstoð til vatnsveitna segir: „Til þess að standa straum af kostnaði við vatnsveituna skal sveitarstjórn heimilt, ef vatn er eigi selt eftir mæli, að heimta vatnsskatt af öllum húseignum, er vatnsins njóta. Vatnsskatt skal miða við fasteignamatsverð húseigna, ...“ Í 5. mgr. sömu greinar er sagt: „Vatnsskatt skal ákveða í reglugerð. Vatnsskatt má taka lögtaki. Í reglugerð má ákveða, að hann skuli tryggður með lögveðsrétti í eigninni næstu 2 ár eftir gjalddaga með forgöngurétti fyrir hvers konar samningsveði og aðfararveði.“ Ákvæði þessi, að því er varðar lögveðsréttinn, þykir eigi mega skýra rýmra en í þeim segir berum orðum, en af þeim er ekki nægilega ljóst, að lögveðsrétturinn nái til vatns, sem selt er eftir mæli.

Samkvæmt framansögðu nemur höfuðstóll fasteignagjaldanna 333.699 krónum, sem gild uppboðsheimild er fyrir. Verður hinn kærði úrskurður staðfestur með þessari breytingu.

Það athugast, að í hinum kærða úrskurði er ekki lagður dómur á vaxtakröfur varnaraðila, en málinu var ekki gagnáfrýjað af hans hálfu.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 40.000 krónur í kærumálskostnað, og er þá ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómsorð:

Krafa varnaraðila, Gjaldheimtunnar í Reykjavík, að fram fari önnur og síðari sala á eignarhluta sóknaraðila, Heilsuræktarinnar, í fasteigninni nr. 74 við Álfheima í Reykjavík til lúkningar skuld á fasteignagjöldum, samtals að höfuðstól 333.699 krónur, er tekin til greina.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður uppboðsréttar Reykjavíkur 26. september 1989.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 19. þ. m.

Sóknaraðili er Gjaldheimtan í Reykjavík, Tryggvagötu 21, Reykjavík, kennit. 570169-0849.

Varnaraðili er Heilsuræktin, Álfheimum 74, Reykjavík, kennit. 600169-5729.

Krafa sóknaraðila er, að fram fari nauðungaruppboð á eignarhluta varnaraðila í húseigninni Álfheimum 74, Reykjavík, aðallega til lúkningar fasteignagjöldum, á lögðum 1986, 1987 og 1988, samtals að höfuðstól 382.463 kr., en til vara til lúkningar fasteignagjöldum fyrir sama tímabil að frádregnum fasteignaskatti, að höfuðstól 131.731 kr. Í báðum tilvikum er gerð krafa um dráttarvexti, á fallna og áfallandi, frá gjalddaga hverrar kröfu til greiðsludags, reiknaða í samræmi við reglur, sem á hverjum tíma gilda um dráttarvexti af fasteignagjöldum. Þá gerir sóknaraðili kröfu um málskostnað úr hendi varnaraðila í máli þessu samkvæmt mati dómsins.

Af hálfu varnaraðila er þess krafist, að synjað verði um framgang uppboðsins, auk þess sem gerð er krafa um málskostnað til varnaraðila úr hendi sóknaraðila eftir mati uppboðsréttar.

II.

Með uppboðsbeiðnum, dags. 17. júlí og 9. desember 1987, krafðist sóknaraðili uppboðs á eignarhluta varnaraðila í húseigninni nr. 74 við Álfheima í Reykjavík. Uppboðsins var krafist á grundvelli tveggja lögtaksgerða, dags. 6. nóvember 1987, til tryggingar fasteigna- og brunabótagjöldum fyrir árið 1986, og áskorunar um greiðslu fasteignagjalda fyrir árið 1987, dags. 10. júní 1987. Með uppboðsbeiðni, dags. 21. júlí 1988, krafðist sóknaraðili uppboðs á sömu eign til lúkningar ógreiddum fasteignagjöldum 1988, og byggðist hún einnig á áskorun um greiðslu fasteignagjalda, dags. 9. júlí 1988.

Sóknaraðili gekk inn í uppboð, er þegar hafði verið beðið um í eigninni. Önnur og síðari sala eignarinnar var fyrirhuguð 26. september 1989.

Með bréfi, dags. 23. maí 1989, var af hálfu varnaraðila mótmælt uppboðskröfu Gjaldheimtunnar í Reykjavík. Mótmæli þessi voru tekin fyrir af uppboðshaldara 30. maí sl., og voru þau þá ítrekuð. Ákveðið var að reka um ágreininginn uppboðsréttarmál þetta, þar sem Gjaldheimtan í Reykjavík væri sóknaraðili.

Aðdragandi ágreinings þessa er sá, að á árunum 1986 til og með árinu 1988 var fasteignaskattur meðal þeirra fasteignagjalda, er lögð voru á varnaraðila vegna húseignarinnar nr. 74 við Álfheima. Varnaraðili hefur mótmælt greiðsluskyldu sinni á þeim skatti.

Með bréfi, dags. 5. maí 1988, til yfirfasteignamatsnefndar óskaði frú Jóhanna Tryggvadóttir, stjórnarformaður varnaraðila, eftir úrskurði nefndarinnar um niðurfellingu fasteignagjalda vegna umræddrar eignar.

Krafa varnaraðila byggðist á því, að hann fullnægði skilyrðum 5. gr. laga nr. 73/1980 um tekjustofn sveitarfélaga, þar sem fjallað er um undanþágu greiðslu fasteignaskatts, m. a. fyrir endurhæfingarstöðvar.

Yfirfasteignamatsnefnd kvað upp úrskurð sinn 19. apríl 1989. Í úrskurði nefndarinnar kemur fram, að fyrir henni liggi m. a. leyfisbréf heilbrigðis- og tryggingaráðuneytisins, dags. 10. nóvember 1987, til varnaraðila, en þar segir: „Í samræmi við umsögn og meðmæli landlæknis heimilar ráðuneytið hér með starfrækslu þjálfunar- og endurhæfingardeildar í húsakynnum Heilsuræktarinnar að Álfheimum 74, Reykjavík. Leyfi þetta er bundið því skilyrði, að við meðferð sjúklinga starfi sjúkraþjálfari með starfsréttindi og að öll meðferð sé eftir fyrirmælum læknis, sem stofnunin ræður til starfa við deildina."

Yfirfasteignamatsnefnd kannaði, hvernig framangreindum skilyrðum ráðuneytisins hefði verið fullnægt, og taldi ljóst, að þeim hefði verið fullnægt frá og með 29. nóvember 1985.

Í úrskurði nefndarinnar segir síðan: „Á meðal þeirra fasteigna, sem undanþegnar eru fasteignaskatti skv. 5. gr. l. 73/1980 og 6. gr. rg. 320/1972, eru endurhæfingarstöðvar. Undanþágan er þó bundin þessum skilyrðum:

1) að húsnæðið sé í eigu þess aðila, sem tilgreinda starfsemi annast,

2) að ekki sé um rekstur í ágóðaskyni að ræða,

3) undanþágan nái ekki til húsnæðis, sem notað er til atvinnurekstrar (o. fl. upp talið). Tekið skal þó fram, að leggja má fasteignaskattinn á hlutfallslega miðað við afnot, ef húsnæðið er bæði notað til atvinnurekstrar og starfsemi, sem undanþegin er fasteignaskatti ....."

Í úrskurði yfirfasteignamatsnefndar er gerð grein fyrir mati nefndarinnar á því, hvort skilyrðum þessum hafi verið fullnægt, m. a. með athugun á bókhaldi varnaraðila. Um það atriði segir í úrskurði nefndarinnar, að bókhald virðist ekki hafa verið fært með eðlilegum hætti í nokkur ár. Þegar rekstrarreikningar varnaraðila fyrir árin 1986 og 1987 hafi borist nefndinni í janúar 1989, hafi þeir borið með sér, að starfsemin hafi verið smá í sniðum. Þá segir í niðurlagi úrskurðarins: „Ætla verður, að tilgangur löggjafans með undanþágu frá fasteignaskatti hafi verið sá, að aðeins eðlilega reknar stofnanir nytu fullrar undanþágu, þegar litið er yfir nokkur ár. Því er óhjákvæmilegt, að ótraust bókhald og upplýsingar um slaka nýtingu húsnæðis í allmörg ár hafi veruleg áhrif á niðurstöðu þessa úrskurðar. Heimildarákvæðið til undanþágu frá fasteignaskatti í lögum nr. 73/1980 ber samkvæmt eðli málsins að túlka þröngt. Það er skoðun yfirfasteignamatsnefndar, að með endurhæfingu sé í lögum þessum einkum átt við einstaklingsbundna meðferð sjúklinga með skaddað hreyfikerfi af völdum slysa eða sjúkdóma. Af leyfisbréfi ráðherra svo og öðrum þeim gögnum,

sem frammi liggja í máli þessu, þykir mega ráða, að starfsemi Heilsuræktarinnar í Glæsibæ falli að hluta til undir þá þröngu túlkun laganna. Með hliðsjón af gögnum málsins og því, sem hér hefur verið rakið, fellst nefndin á, að Heilsuræktin í Glæsibæ njóti undanþágu frá fasteignaskatti að 1/3 frá þeim tíma, er áður tilvitnuðum skilyrðum í leyfisbréfi heilbrigðis- og tryggingaráðuneytisins telst vera fullnægt."

Í úrskurðarorði nefndarinnar var varnaraðila síðan gert að greiða 2/3 hluta fasteignaskatts af fasteign sinni í Álfheimum 74, Reykjavík, fyrir árin 1986, 1987 og 1988.

Af hálfu sóknaraðila er á því byggt, að fasteignaskattur af húseign varnaraðila hafi verið lækkaður í samræmi við úrskurð yfirfasteignamatsnefndar og á fallnir dráttarvextir lækkaðir í réttum hlutföllum. Borgarstjórn hafi að sínu leyti fallist á þessa niðurstöðu yfirfasteignamatsnefndar, og sé uppboðskrafan nú einvörðungu miðuð við eftirstöðvar á lagðra fasteignaskatta auk annarra fasteignagjalda, sem uppboðsbeiðnir taki einnig til og ekki vitað til, að ágreiningur sé um. Af hálfu sóknaraðila er vísað til röksemda, sem fram koma í úrskurði yfirfasteignamatsnefndar til stuðnings kröfugerð hans. Sóknaraðili vísar til 43. gr. laga nr. 73/1980, sbr. 3. gr. laga nr. 95/1982, III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989, vaxtakröfu sinni til stuðnings.

Af hálfu varnaraðila er á því byggt, að varnaraðili sé sjálfseignarstofnun, sem ekki sé rekin í ágóðaskyni og starfræki endurhæfingarstöð fyrir fatlaða og aldraða í eigin húsnæði að Álfheimum 74, Reykjavík. Stofnunin hafi tilskilin leyfi til starfrækslu sjúkraþjálfunar- og endurhæfingarstöðvar og fullnægi þeim skilyrðum, sem í leyfunum eru sett um þá starfsemi.

Kröfur varnaraðila séu á því byggðar, að húseign varnaraðila eigi að vera undanþegin fasteignaskatti samkvæmt skýlausum ákvæðum þeirra laga. Eignin sé helguð starfrækslu endurhæfingarstöðvar í merkingu 5. gr. laganna og því undanþegin skattinum.

Í úrskurði yfirfasteignamatsnefndar frá 19. apríl sl. sé viðurkennt fullum fetum með vísan til starfsleyfa stofnunarinnar og annarra aðstæðna, að varnaraðili starfræki endurhæfingarstöð, sem fullnægi settum skilyrðum, og eigi þannig rétt á undanþágu frá fasteignaskatti. Hins vegar sé sú niðurstaða nefndarinnar, að undanþágan skuli einungis ná til 1/3 hluta af fasteignaskatti umdeildra ára, bersýnilega röng og á misskilningi byggð, bæði um lagatúlkun og málsatvik. Varnaraðili mótmælir því, að sér beri að svara 2/3 af skattinum. Þá byggir varnaraðili á því, að uppboðsrétturinn sé óbundinn af þessum úrskurði við úrlausn málsins.

Sannleikurinn sé sá, að umrætt húsnæði varnaraðila hafi verið helgað starfsemi á sviði endurhæfingar allan þann tíma, sem hér skiptir máli, og ekki notað til annarrar atvinnustarfsemi. Í ljósi þess sé það röng og óleyfi-

leg forsenda í úrskurðinum, að möguleikar hafi verið á annarri notkun húsnæðisins. Starfsemi stofnunarinnar hafi meðal annars beinst að endurhæfingunni einni, vegna þess að hún hafði ekki stærra húsnæði. Hið sama gildir um þá staðhæfingu, að starfsemin hafi verið „smá í sniðum", þar sem það atriði sé tengt utanaðkomandi aðstæðum og fjárhagslegum stakki stofnunarinnar á þessum tíma, en ekki innra tilgangi og eðli starfseminnar. Á hinn bóginn beri að viðurkenna, að skýrt bókhaldsuppgjör um starfsemina hafi ekki legið fyrir í upphafi málsmeðferðar hjá nefndinni, en úr því hafi verið bætt, meðan á málinu stóð, og felist ekki nein réttlæting á niðurstöðunni í þeirri vöntun. Þvert á móti verði sú forsenda hjáróma, þegar litið sé til þess mikla stuðnings, sem forstöðumaður stofnunarinnar hefur veitt henni með framlögum á vinnu og fé á undanförnum árum, og hafi nefndinni láðst að taka tillit til þess við mat sitt á rekstrinum. Þá virðist nefndin hafa beitt óeðlilega þröngri túlkun á hugtakinu „endurhæfing" í úrskurði sínum, þar sem hugtakið taki m. a. ekki einungis til læknisfræðilegrar endurhæfingar, heldur felist einnig í því félagslegir og menntunartengdir þættir. Nefndin hafi lagt ofurþunga sönnunarbyrði á varnaraðila í umræddu kærumáli og þá sumpart vegna fremur einstrengingslegrar afstöðu af hálfu Reykjavíkurborgar.

III.

Sóknaraðili krefst uppboðs á fasteign varnaraðila vegna vangoldinna fasteignagjalda ársins 1986 á grundvelli lögtaka, er fram fóru 6. nóvember 1987. Þessum uppboðsheimildum hefur ekki verið hnekkt og eru hér ekki til endurskoðunar.

Uppboðsheimildir sóknaraðila fyrir fasteignagjöldum áranna 1987 og 1988 byggjast á áskorun um greiðslu fasteignagjalda, sbr. heimild í 1. gr. laga nr. 49/1951 um sölu lögveðs án undanfarins lögtaks. Uppboðsheimildir sóknaraðila eru þó allar reistar á úrskurði yfirfasteignamatsnefndar frá 19. apríl sl., en réttmæti þess úrskurðar er dregið í efa af varnaraðila. Um þann úrskurð var ekki fjallað í fógetarétti 6. nóvember 1987, og verður að telja, að uppboðsréttur hafi innan vissra marka um hann úrskurðarvald.

Skilja verður málatilbúnað varnaraðila svo, að einvörðungu sé mótmælt framgangi uppboðs á fasteigninni Álfheimum 74 vegna kröfu sóknaraðila um fasteignaskatt af eigninni. Þá málsástæðu sína reisir varnaraðili á ákvæði 5. gr. laga nr. 73/1980 um tekjustofna sveitarfélaga, sem undanþiggur m. a. endurhæfingarstöðvar greiðslu slíks skatts. Telur varnaraðili starfsemi þá, er fram fer á vegum varnaraðila í húsnæði hans, heyra undir skilgreiningu þessa lagaákvæðis, og sé því skattlagning sú, er sóknaraðili reisir uppboðskröfu sína á, ekki í samræmi við lög um fasteignaskatt.

Álagning fasteignaskatts, sem er hluti svonefndra fasteignagjalda, á sér

stoð í 3. gr. laga nr. 73/1980, en þar segir, að á allar fasteignir, sem metnar séu í fasteignamati, sbr. þó 5. gr., skuli árlega leggja skatt til sveitarfélags, þar sem fasteign er. Samkvæmt 1. mgr. 4. gr. laganna annast sveitarstjórn álagningu og innheimtu skattsins.

Í 3. mgr. 4. gr. laganna segir, að verði ágreiningur um gjaldskyldu eða gjaldstofn, skeri yfirfasteignamatsnefnd ríkisins úr. Úrskurður nefndarinnar er fullnaðarúrskurður, sbr. 3. mgr. 24. gr. laga nr. 94/1976. Honum má þó skjóta til dómstóla skv. beinni heimild í niðurlagi 3. mgr. 4. gr. l. 73/1980. Varnaraðili rekur nú ágreining um úrskurð yfirfasteignamatsnefndar fyrir uppboðsrétti og telur úrskurðinn bersýnilega rangan og á misskilningi byggðan, bæði um lagatúlkun og málsatvik.

Úrskurð sinn reisir yfirfasteignamatsnefnd á túlkun 5. gr. laga nr. 73/1980, sbr. reglugerð um fasteignaskatt nr. 320/1972.

Af hálfu uppboðsréttar er ekki fallist á, að yfirfasteignamatsnefnd beiti ólögmætum sjónarmiðum við túlkun á lagaatriðum í úrskurði sínum.

Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar byggist öðrum þræði á mati nefndarinnar á staðreyndum.

Það er ekki hlutverk uppboðsréttar að endurskoða þetta mat yfirfasteignamatsnefndar, enda ekki séð, að það sé bersýnilega rangt. Leiðir þetta af þeirri aðalreglu um málsmeðferð fyrir uppboðsrétti, að henni ber að hraða, og gagnaöflun verður þar ekki leyfð nema að takmörkuðu leyti.

Af hálfu varnaraðila er ekki gerður ágreiningur í máli þessu á útreikningum og sundurliðun sóknaraðila á uppboðskröfunni. Þá er ekki gerður ágreiningur um réttarfarsatriði né um uppboðsbeiðnirnar. Þar sem krafa sóknaraðila telst að öðru leyti fullnægja skilyrðum laga til að teljast traustur uppboðsgrundvöllur, skal hið umbeðna nauðungaruppboð fara fram.

Rétt þykir, að varnaraðili greiði sóknaraðila málskostnað, sem þykir hæfilegur 30.000 krónur.

Valtýr Sigurðsson borgarfógeti kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Krafa sóknaraðila, Gjaldheimtunnar í Reykjavík, að fram fari önnur og síðari sala á fasteigninni Álfheimum 74, Reykjavík, eign varnaraðila, Heilsuræktarinnar, Álfheimum 74, til lúkningar skuld á fasteignagjöldum, samtals að höfuðstól 382.663 kr., er tekin til greina.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 30.000 kr. í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðarins að viðlagðri aðför að lögum.