Föstudaginn 2. febrúar 1996.

Nr. 52/1996. **Gjaldheimtan í Reykjavík**
(Þorvaldur Lúðvíksson hrl.)
gegn
Kaupþingi hf.
Fjárfestingarfélaginu Skandia hf. og
Sameinaða lífeyrissjóðnum
(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Úthlutun söluverðs. Skattar og gjöld. Lögveðsréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 19. janúar 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 26. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 5. janúar 1996, þar sem frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar Starmýrar 2, eignarhluta 030101, var breytt þannig, að ekki var tekin til greina krafa sóknaraðila um úthlutun af söluverðinu. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Sóknaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og tekin til greina krafa hans um úthlutun af söluverði umræddrar fasteignar, að fjárhæð 1.545.466 krónur. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar, en til vara, að úthlutun söluverðs til sóknaraðila lækki um 529.414 krónur. Til þrautavara er þess krafist, að úthlutunin lækki um 481.803 krónur, og til ýtrustu þrautavara, að úthlutunin lækki um 379.703 krónur. Í öllum tilfellum hækki úthlutun til varnaraðila að sama skapi. Þá er krafist hækkunar á úrskurðuðum málskostnaði í héraði og kærumálskostnaðar.

I.

Hinn 30. september 1993 seldi sýslumaðurinn í Reykjavík á nauðungarsölu fasteignina Starmýri 2, eignarhluta 030101. Hæsta boð, að

fjárhæð 5.000.000 krónur, kom frá varnaraðilum sameiginlega, og var það samþykkt. Sóknaraðili gerði kröfu í söluandvirðið vegna fasteignagjalda, að fjárhæð 1.545.466 krónur. Einnig lýstu varnaraðilar kröfum sínum á grundvelli samningsveða, áhvílandi samhliða á 1. veðrétti í eigninni. Samkvæmt frumvarpi sýslumanns að úthlutun söluandvirðis eignarinnar 3. desember 1993 var krafa sóknaraðila tekin til greina sem lögveðskrafa framar öðrum veðkröfum. Að baki honum skyldu varnaraðilar fá greiðslu upp í veðkröfur sínar, sem yrðu þó ekki greiddar að fullu. Í kjölfar andmæla varnaraðila breytti sýslumaður frumvarpinu með ákvörðun 30. sama mánaðar og lækkaði úthlutun til sóknaraðila um 286.952 krónur, en hækkaði úthlutun til varnaraðila sem því nam. Leitað var úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun þessa, og með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 25. janúar 1995 var úthlutun sýslumanns ómerkt, svo sem nánar er rakið í hinum kærða úrskurði.

Málefnið var að nýju tekið til meðferðar hjá sýslumanni 26. júlí 1995, og tók þá sýslumaður ákvörðun um að lækka úthlutun til sóknaraðila um 529.414 krónur. Í máli þessu er leitað úrlausnar um þá ákvörðun.

II.

Fasteignin Starmýri 2 í Reykjavík skiptist í aðalhús og tvö minni hús. Mál þetta varðar einungis úthlutun söluverðs eignarhluta í aðalhúsinu, en hann er nánar tiltekið verslunarhúsnæði á 1. hæð og hluti af jarðhæð hússins. Samkvæmt gögnum málsins byggðist fasteignamat aðalhússins 1. desember 1991 og 1. desember 1992 að stofni til á mati Fasteignamats ríkisins frá 4. október 1969, en samkvæmt því taldist hið metna í heild vera 1438 fermetrar, sem skiptist í jarðhæð og 1. hæð, hvora um sig 719 fermetrar.

Með skiptayfirlýsingu, þinglýstri 3. júní 1986, var aðalhúsinu í Starmýri 2 skipt í fjóra hluta. Samkvæmt skiptayfirlýsingunni er aðalhúsið 1432,7 fermetrar, nánar tiltekið jarðhæð, 721 fermetri, og 1. hæð, 711,7 fermetrar. Flatarmál þess eignarhluta í húsinu, sem hér er til umfjöllunar, er reiknað 920,3 fermetrar og skiptist í 474,7 fermetra á jarðhæð og 445,6 fermetra á 1. hæð.

Hinn 9. apríl 1991 var gerður nýr eignaskiptasamningur fyrir heildareignina Starmýri 2. Samningurinn er áritaður um samþykki

byggingarfulltrúans í Reykjavík og Fasteignamats ríkisins 15. október 1991, og var honum þinglýst 24. sama mánaðar. Samkvæmt samningnum er aðalhúsið 1432,7 fermetrar, nánar tiltekið 721 fermetri á jarðhæð og 711,7 fermetrar á 1. hæð. Auk þess er gert ráð fyrir 721 fermetra skrifstofuhúsnæði á 2. hæð, sem samkvæmt gögnum málsins mun ekki hafa verið reist. Eignarhlutinn, sem seldur var nauðungarsölu, er reiknaður 945,4 fermetrar að flatarmáli, sem skiptist í 480,8 fermetra á jarðhæð, 455,5 fermetra á 1. hæð og 9,1 fermetra hlutdeild í sameign.

III.

Krafa sóknaraðila um úthlutun af söluverði eignarinnar er vegna fasteignagjalda, sem lögð voru á 1992 og 1993, en álagning er í báðum tilvikum studd við gildandi fasteignamat frá 1. desember á næstliðnu ári. Varnaraðilar hafa ekki andmælt útreikningi kröfunnar, en hún sundurliðast þannig: fasteignaskattur 900.878 krónur, vatnsskattur 131.068 krónur, brunatryggingariðgjald 90.654 krónur, iðgjald vegna viðlagatryggingar 37.773 krónur, brunavarnargjald 6.799 krónur, aukavatnsskattur 64.350 krónur, tunnuleiga 67.670 krónur, dráttarvextir 236.489 krónur og kostnaður 9.785 krónur, samtals 1.545.466 krónur.

Í fasteignamati, sem tók gildi 1. desember 1991 og 1. desember 1992, var fasteignin skráð hjá Fasteignamati ríkisins í samræmi við fyrrgreinda matsgerð frá 1969. Var þar hvorki tekið tillit til skiptayfirlýsingarinnar frá 1986 né eignaskiptasamningsins frá 1991. Var aðalhúsið því skráð ósundurgreint 1438 fermetrar. Beindist öll álagningin að eiganda þess eignarhluta, sem mál þetta varðar, en á aðra eigendur aðalhússins virðast engin fasteignagjöld hafa verið lögð. Sóknaraðili krefst því fasteignagjalda vegna alls aðalhússins af söluverði þess eignarhluta, sem seldur var nauðungarsölu.

IV.

Álagning fasteignagjalda beinist að eiganda viðkomandi eignar, og er hann skuldari þeirra. Ef gjaldandi unir ekki álagningu, er honum meðal annars tækt það úrræði, sem nú greinir í 3. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga, en þar segir, að ágreiningi um gjaldstofn skuli vísað til úrskurðar Fasteignamats ríkisins og að fengnum þeim úrskurði megi skjóta ágreiningnum til yfirfasteigna-

matsnefndar ríkisins. Þessi réttur gjaldanda er hins vegar óviðkomandi kröfuhöfum, sem eiga réttindi í viðkomandi eign og leita fullnustu þeirra við nauðungarsölu. Sýslumaður leysir úr ágreiningi um þau réttindi, og er unnt að leita úrlausnar dóms um ákvörðun hans eftir ákvæðum XIII. kafla laga nr. 90/1991. Í málinu er réttmæti álagningar umræddra fasteignagjalda því ekki til úrlausnar, heldur, að hvaða marki sóknaraðili nýtur lögveðsréttar í hinu selda til tryggingar gjöldunum, sem gangi framar samningsbundnum veðrétti varnaraðila.

Á það verður ekki fallist með sóknaraðila, að varnaraðilar þurfi að þola ríkari lögveðsrétt til tryggingar fasteignagjöldum í hinum selda eignarhluta en nemur hlutfalli hans af aðalhúsinu í Starmýri 2. Koma því til úthlutunar upp í kröfu sóknaraðila 1.019.811 krónur (1.545.466 × 945,4/1432,7 = 1.019.811).

Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað verða staðfest, en varnaraðilar hafa ekki kært úrskurðinn fyrir sitt leyti. Rétt þykir að hver aðili beri sinn kostnað af málinu fyrir Hæstarétti.

Það athugast, að sóknaraðili lýsti ekki kröfu í söluverð hins selda eignarhluta í samræmi við ákvæði 2. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991, heldur lét við það eitt sitja að láta sýslumanni í té yfirlit um greiðslustöðu fasteignagjalda vegna eignarinnar. Hefði sýslumaður með réttu átt að virða kröfulýsingu í þessu horfi að vettugi.

Dómsorð:

Frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík til úthlutunar á söluverði eignarhluta 030101 í fasteigninni Starmýri 2 í Reykjavík er breytt á þann hátt, að sóknaraðila, Gjaldheimtunni í Reykjavík, skal úthlutað 1.019.811 krónum til greiðslu kröfu, sem gengur framar veðkröfum varnaraðila, Kaupþings hf., Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðsins.

Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað skulu vera óröskuð.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 5. janúar 1996.

I.

Mál þetta, sem þingfest var 8. september sl., var tekið til úrskurðar 15. desember sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili þessa máls er Gjaldheimtan í Reykjavík, kt. 570169-0849, Tryggvagötu 28, Reykjavík. Varnaraðilar eru Kaupþing hf., kt. 560882-0419, Kringlunni 5, Reykjavík, Fjárfestingarfélagið Skandia hf., kt. 590789-2089, Hafnarstræti 7, Reykjavík, Sameinaði lífeyrissjóðurinn, kt. 620492-2809, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík, og Tónco hf. (nú Fróm hf.), kt. 700492-2579, Grensásvegi 44, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að staðfest verði upphaflegt frumvarp sýslumannsins í Reykjavík frá 3. des. 1993 um úthlutun söluandvirðis fasteignarinnar að Starmýri 2 og varnaraðilum gert að greiða sóknaraðila málskostnað að mati dómsins.

Varnaraðilar, Kaupþing hf., Fjárfestingarfélagið Skandia hf. og Sameinaði lífeyrissjóðurinn, gera eftirfarandi dómkröfur: aðallega, að kröfu Gjaldheimtunnar í Reykjavík um úthlutun af uppboðsandvirði í eigninni Starmýri 2, eignarhluta 030101, verði hafnað með vísun til 3. mgr. (sic) 2. gr. laga nr. 94/1976, sbr. 3. gr. laga nr. 90/1990 og 2. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991, – til vara, að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 26. júlí 1995 um að lækka úthlutun til Gjaldheimtunnar í Reykjavík um 529.414 krónur og hækka því úthlutun af uppboðsandvirði til Kaupþings hf., Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðsins um þessa fjárhæð, sem skiptist hlutfallslega á milli þeirra, – til þrautavara, að úthlutun til Gjaldheimtunnar í Reykjavík verði lækkuð um 481.803 krónur og úthlutun af uppboðsandvirði til Kaupþings hf., Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðsins hækki því um þessa fjárhæð, sem skiptist hlutfallslega á milli þeirra, – til þrautaþrautavara, að úthlutun til Gjaldheimtunnar í Reykjavík verði lækkuð um 379.703 krónur og úthlutun af uppboðsandvirði til Kaupþings hf., Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðsins hækki því um þessa fjárhæð, sem skiptist hlutfallslega á milli þeirra.

Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins, þ. m. t. vsk. á málflutningsþóknun.

Ekki var sótt þing af hálfu Tónco hf., og engar kröfur voru hafðar uppi af þess hálfu.

II.

Hinn 30. september 1993 var hluti fasteignarinnar Starmýrar 2 í Reykjavík seldur á nauðungaruppboði, það er að segja verslunarhúsnæði á fyrstu

hæð og í kjallara. Var hann sleginn Kaupþingi hf., Sameinaða lífeyrissjóðnum og Fjárfestingarfélaginu Skandia hf. á 5.000.000 kr. Uppboðshaldari samþykkti þetta kauptilboð á staðnum.

Frumvarp til úthlutunar uppboðsandvirðis er dagsett 3. desember 1993, og var lögveðskrafa sóknaraðila þar að fullu tekin til greina. Af hálfu Kaupþings hf. var úthlutuninni mótmælt og þess krafist, að krafa sóknaraðila yrði lækkuð, þar sem hinn seldi eignarhluti væri einungis 44,6251%, en ekki 54,8% af heildareigninni.

Sýslumaður ákvað 30. desember 1993 að taka mótmælin til greina og hækkaði úthlutun til veðhafa á fyrsta veðrétti um 286.952 kr. og lækkaði úthlutun til Gjaldheimtunnar í Reykjavík sem því nam.

Sóknaraðili skaut þessari ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík til úrlausnar Héraðsdóms Reykjavíkur með bréfi, sem barst 24. janúar 1994. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 16. júní 1994 var staðfest ákvörðun sýslumanns. Með kæru 28. júní 1994 var málinu skotið til Hæstaréttar. Með dómi Hæstaréttar 28. september 1994 var hinn kærði úrskurður ómerktur og ómerkt meðferð málsins í Héraðsdómi Reykjavíkur frá og með 25. maí 1994 og málinu vísað heim.

Í forsendum dóms Hæstaréttar segir m. a.: „Í héraðsdómi voru ekki lögð fram nein gögn um álagningu hinna umdeildu fasteignagjalda eða grundvöll hennar, sbr. 3. gr. laga nr. 90/1990 um tekjustofna sveitarfélaga, að því er fasteignaskatt varðar, og eldri gagna en samningsins frá 9. apríl 1991 nýtur ekki við um skiptingu fasteignarinnar milli eigenda. Verður meðal annars ekki ráðið af skjölum málsins, hvernig skráningu og mati fasteignarinnar hjá Fasteignamati ríkisins hafi verið háttað á þeim tíma, er máli skipti, og ekki verður séð með vissu, hvaða breytingar hafi orðið á eignarhlutum við gerð samningsins og hverju þær ættu að varða. Málið er því of vanreifað til þess, að unnt sé að skera úr ágreiningi málsaðila, og hefði héraðsdómara verið rétt að benda þeim á nauðsyn frekari skýringar, sbr. 3. mgr. 101. gr. og 104. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála."

III.

Málið var nú aftur tekið fyrir í Héraðsdómi Reykjavíkur 1. nóvember 1994 og var síðan munnlega flutt 10. janúar 1995 og tekið til úrskurðar sama dag. Og með úrskurði 25. sama mánaðar var úthlutun sýslumannsins í Reykjavík frá 30. desember 1993 ómerkt. Forsendur eru eftirfarandi: „Á nauðungaruppboði 30. september 1993 var ofangreindum varnaraðilum selt verslunarhúsnæði á fyrstu hæð og í kjallara, merkt 030101, sem taldist vera 44,625 % aðalhúss í húseigninni nr. 2 við Starmýri í Reykjavík. Við fyrri út-

hlutun á uppboðsandvirði eignarhlutans var gert ráð fyrir að greiða sóknaraðila 1.545.466 kr. samkvæmt lögveðskröfu hans vegna álagðra fasteignagjalda af eignarhlutanum. Fram er komið, að sú álagning er miðuð við 54,8 % heildareignarinnar að Starmýri 2. Samkvæmt þinglýstum eignaskiptasamningi fyrir eignina, dagsettum 9. apríl 1991, er umræddur eignarhluti skráður vera 44,6251, og við þann hundraðshlutaútreikning var miðað, er eignarhlutinn var seldur á nauðungaruppboðinu. Samkvæmt þinglýstri skiptayfirlýsingu frá því í apríl 1986 er eignarhluti tilgreindur með öðrum hætti og er þar skipt upp í tvo hluta.

Aðilar málsins hafa lagt fram frekari gögn um álagningu hinna umdeildu fasteignagjalda og grundvöll hennar og enn fremur ljósrit skiptayfirlýsingar húseignarinnar Starmýrar 2, sem gerð er í apríl 1986 af Gunngeiri Péturssyni.

Álagning fasteignagjalda er miðuð við mat Fasteignamats ríkisins á viðkomandi fasteign. Í fram lögðu bréfi Eyþórs Fannberg, forstöðumanns skráningardeildar fasteigna hjá Reykjavíkurborg, segir, að samkvæmt gögnum frá Fasteignamati ríkisins hafi húseignin Starmýri 2 verið metin eins og byggingarstig hússins segir til um á hverjum tíma og fasteignagjöld lögð á í samræmi við það. Því sé eignaskiptasamningur frá 9. apríl 1991 óraunhæfur, hvað varðar álagningarstofn og stærðarhlutföll fyrir álagningu gjalda á þann hluta eignarinnar, sem þegar hefur verið byggður, enda sé hann gerður eftir teikningum af samþykktum byggingarrétti.

Í bréfi Magnúsar Ólafssonar, forstjóra Fasteignamats ríkisins, til Gjaldheimtunnar í Reykjavík 29. október 1994 kemur fram, að að baki fasteignamati á eignarhluta þeim, sem hér um ræðir í fasteignaskrám frá 1. desember 1991 og 1. desember 1992, standi matsgerð, dagsett 4. október 1969. Matið í þessum fasteignaskrám sé framreiknað frá þeim tíma. Hið metna sé kjallari, að stærð 719 fermetrar, og 1. hæð, einnig að stærð 719 fermetrar, samtals 1438 fermetrar. Í fram lögðu bréfi sama aðila til sóknaraðila, dagsettu 19. desember sl., kemur fram, að samkvæmt fram lögðu ljósriti af skiptayfirlýsingu frá 1986 séu stærðir þessara eignarhluta tilgreindar með öðrum hætti, það er að segja kjallari, talinn 721 fermetri, en 1. hæð 711,7 fermetrar. Þá segir í bréfinu, að við þessa skekkju bætist, að samkvæmt matsgerðinni hafi með flatarmáli 1. hæðar verið talið yfirbyggt innskot við aðaldyr, 9,24 fermetrar að stærð. Hafi sá háttur verið í samræmi við reglu, sem notuð hafi verið fram til ársins 1977. Samkvæmt nýrri reglum beri að draga þessa 9,24 fermetra frá því flatarmáli, sem fékkst samkvæmt hinum eldri reglum. Flatarmál 1. hæðar sé því 711,7464 fermetrar. Samanlagt flatarmál 1. hæðar og kjallara samkvæmt þessu er 1432,7 fermetrar, en að baki fasteignamatinu

standa samkvæmt framanskráðu 1438 fermetrar. Af framangreindu þykir ljóst, að grundvöllur álagningar hinna umþrættu fasteignagjalda að þessu leyti er rangur. Verður þó ekki séð, að hve miklu leyti það breytir álagningu fasteignagjalda á þann eignarhluta, sem hér um ræðir, enda ekki hlutverk dómsins að leggja á slík gjöld. Hins vegar þykir rangur grunnur fasteignagjaldanna valda því, að við hann verður ekki miðað.

Sóknaraðili bendir á það kröfum sínum til stuðnings, að hvorki uppboðskaupandi né uppboðsþoli, varnaraðilar máls þessa, hafi nýtt sér kæruheimild samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 90/1990 vegna lögveðs sóknaraðila. Hefðu varnaraðilar átt að nýta sér heimild 4. greinar áðurnefndra laga til að hnekkja því, að fjárhæð álagningarinnar væri rétt útreiknuð og á lögð. Ekki verður fallist á það með sóknaraðila, að vannýting á þessari leið eyði heimild varnaraðila til að hafa uppi mótmæli gegn úthlutun á uppboðsandvirði að þessu leyti.

Í 1. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991 segir, að í úrskurði héraðsdómara skuli kveðið á um staðfestingu, breytingu eða ómerkingu ákvörðunar sýslumanns. Með vísan til ofanritaðs þykir ekki verða hjá því komist að ómerkja úthlutun sýslumannsins í Reykjavík á söluverði fasteignarinnar Starmýrar 2, eignarhluta 030101, sem seld var á nauðungaruppboði 30. september 1993.“

IV.

Hinn 26. júlí 1995 er fundur haldinn hjá sýslumanninum í Reykjavík „um mótmæli gegn frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar Starmýrar 2, ...“. Af hálfu varnaraðila þess máls var mótmælt „kröfugerð“ Gjaldheimtunnar í Reykjavík, þ. e., að úthlutað væri umdeildri lögveðskröfu skv. frumvarpi sýslumanns frá 3. desember 1993.

Í gerðabók sýslumanns segir svo um þetta: „... mótmælir kröfugerð Gjaldheimtunnar í Reykjavík með vísan til 3. mgr. (sic) 2. gr. l. nr. 94/1976, og fullnægir því kröfugerð Gjaldheimtunnar ekki skilyrðum 2. mgr. 49. gr. l. nr. 90/1991, ... Til vara er þess krafist, að krafan verði lækkuð, því að hún sé augljóslega studd röngum forsendum, og að álagningin verði miðuð við fermetrastærð, sem miðað er við ... þ. e. 989,7 fm. ...“. Fulltrúi Gjaldheimtunnar í Reykjavík taldi á hinn bóginn skylt að falla ekki frá innheimtu álagðra gjalda, enda væri það ekki hlutverk innheimtunnar að breyta álagningu eða álagningarstofni né að hlutast til um, að það væri gert. Þá segir í bókun, að fulltrúi sýslumanns ákveði að taka til greina mótmæli Helga Sigurðssonar hdl. og Árna Einarssonar hdl. og miða við varakröfu þeirra og lækka úthlutun til Gjaldheimtunnar í Reykjavík um 529.414 kr. og hækka því hlutfallslega úthlutun til 1. veðréttarhafa um þessa fjárhæð.

Með bréfi, sem barst 9. ágúst 1995, var ágreiningi um ákvörðun sýslumanns skotið til Héraðsdóms Reykjavíkur.

V.

Sóknaraðili vitnar til, að lögð hafi verið fasteignagjöld fyrir árin 1992 og 1993 á eignarhluta uppboðsþola. Álagning hafi ekki verið kærð, eins og heimilt sé skv. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 90/1990 um tekjustofna sveitarfélaga, en gjöldunum fylgi lögveð í viðkomandi eign skv. 7. gr. sömu laga. Miðað er við, að til grundvallar álagningu fasteignagjalda 1992 og 1993 liggi lögmæt ákvörðun sveitarstjórnar skv. 1. mgr. 4. gr. sömu laga, en upplýst sé, að álagningin miðist við skiptayfirlýsingu frá því í apríl 1986, þar sem eignarhluti uppboðsþola er talinn 54,8%. Þá er talið rangt, að við úthlutun uppboðsandvirðis beri að miða við eignaskiptasamning frá 9. apríl 1991, þar sem eignarhluti uppboðsþola er talinn 44,6251%, enda sé mælt fyrir um álagningargrunn fasteignagjalda í 3. gr. laga nr. 90/1990, sbr. 2. mgr. i. f., sem segi, að stofn til álagningar skuli vera fasteignamat. Því er mótmælt, að það sé á færi eða í verkahring sýslumannsins í Reykjavík að endurmeta ákvörðun sveitarstjórnar um álagningu fasteignagjalda. Þá var við munnlegan flutning málsins staðhæft, að varnaraðilum þessa máls hefði við uppboðið verið ljóst, að hverju þeir gengju varðandi álögð gjaldfallin fasteignagjöld, er fylgdu eigninni sem lögveð, og hafi þeir því getað tekið mið af því, er þeir buðu í eignina.

VI.

Varnaraðilar skírskota til þess, að eignin Starmýri 2 skiptist í aðalhús og litla hús, en heildarfermetrafjöldi aðalhússins sé 1438 m^2. Þá hafi skv. skiptayfirlýsingu frá því í apríl 1986 aðalhúsinu verið skipt í fjóra sérgreinda eignarhluta, sem skv. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 94/1976 hafi verið skylt að fara með sem fjórar fasteignir, þannig, að álagningarstofn hvers eignarhluta fyrir sig yrði sérstakur. Þessum reglum hafi hins vegar ekki verið fylgt. Fasteignamat ríkisins hafi gefið upp álagningarstofn fasteignaskatts varðandi eignarhluta, er hér um ræðir, eins og samanlagður fermetrafjöldi allra eignarhluta í húsinu stæði honum að baki, og ekkert tillit tekið til skiptingar eignarinnar, eins og lög gera ráð fyrir. Staðhæfing sóknaraðila um, að upplýst sé, að álagningin sé miðuð við skiptayfirlýsinguna, sé röng. Það sé hins vegar upplýst, að álagningin sé miðuð við heildarfermetrafjölda, eins og eigninni hafi ekki verið skipt í fjóra hluta. Engin sérgreind álagning sé því á þeim hluta fasteignarinnar, sem seldur var á uppboðinu. Þau gögn, sem fylgja kröfulýsingu sóknaraðila í uppboðsandvirðið, varði álagningarstofn á fasteignina, eins og henni hafi ekki verið skipt í apríl 1986. Sóknar-

aðili eigi því ekki tilkall til greiðslu á þessum grundvelli, og beri því að hafna kröfu hans um úthlutun af uppboðsandvirði.

Varakröfu sína reisa varnaraðilar á því, að taka eigi mið af eignaskiptasamningi, sem þinglýst var 24. október 1991, um grundvöll álagningar fasteignagjalda, en þessi eignaskiptasamningur sé samkvæmt útreikningum byggingarfulltrúans í Reykjavík. Við nauðungarsöluna hafi eignarhlutanum verið lýst sem 44,6251%, sem vísi beint til þessa eignaskiptasamnings. Sá eignarhluti, sem seldur var á nauðungaruppboðinu, sé því minni en fasteign, sem útreikningur álagningar fasteignagjalda er miðaður við. Varnaraðilar staðhæfa, að sveitarfélagið hafi lagt á gjöld óháð þessum eignaskiptasamningi, sem þó hafi verið staðfestur. Alkunna sé, að söluverð atvinnuhúsnæðis sé miðað við fermetraverð, og sé því varakrafan byggð á því, að rýrnun á fermetrafjölda hafi hlutfallsleg áhrif til lækkunar fasteignagjalda, eða 1.545.466 × 935/1438 = 1.016.052, sem sé lækkun, er nemi 529.414 krónum.

Þrautavarakröfu sína segjast varnaraðilar byggja á því, að skv. núgildandi skráningu Fasteignamats ríkisins sé hinn seldi eignarhluti alls 985,7 fermetrar, og beri því að lækka álagninguna miðað við þá leiðréttingu, sem gerð hafi verið við endurmat, eftir að eignin var seld frjálsri sölu eftir nauðungaruppboðið. Færri fermetrar eigi því að leiða til hlutfallslegrar lækkunar fasteignagjalda eða 1.545.466 × 989,7/1438 = 1.063.663, sem sé lækkun, er nemi 481.802 krónum.

Þrautaþrautavarakröfu sína segjast varnaraðilar byggja á því, að skv. skiptasamningi frá apríl 1986 hafi samanlagður fermetrafjöldi fyrir skiptingu eignarinnar verið 1.084,7 fermetrar. Færri fermetrar eigi því að leiða til hlutfallslegrar lækkunar fasteignagjalda eða 1.545.466 × 1.084,7/1438 = 1.165.763, sem sé lækkun, er nemi 379.703 krónum.

Varnaraðilar mótmæla þeirri málsástæðu sóknaraðila, að útilokað sé að hafa uppi mótmæli við úthlutun uppboðsandvirðis að því leyti, sem um áhvílandi fasteignagjöld sé að ræða, hafi álagning þeirra ekki verið kærð skv. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 90/1990 um tekjustofna sveitarfélaga, enda hafi héraðsdómur ekki fallist á þessa málsástæðu sóknaraðila í úrskurði 25. janúar 1995.

Um lagarök vísa varnaraðilar til 2. mgr. 2. gr. laga nr. 94/1976, 3. gr. laga nr. 90/1990 og 2. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1992. Um málskostnað er vísað til 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991, og þar sem varnaraðilar séu ekki virðisaukaskattsskyldir samkvæmt lögum nr. 50/1988, beri því nauðsyn til, að tekið sé tillit til skattsins við ákvörðun málskostnaðar, eigi þeir að vera skaðlausir.

VII.

Í máli þessu er ágreiningur um gjaldstofn fasteignagjalda, sem lögð voru á hluta fasteignarinnar Starmýrar 2 í Reykjavík árin 1992 og 1993. Ekki er ágreiningur um, að hér er um verslunarhúsnæði á 1. hæð og í kjallara svonefnds aðalhúss að ræða, merkt 030101. Hluti þessi var seldur á nauðungaruppboði 30. september 1993, eins og greint hefur verið frá.

Í 2. mgr. 4. gr. laga nr. 90/1990 um tekjustofna sveitarfélaga, sem hér á við, segir, að verði ágreiningur um gjaldstofn skv. 3. gr., skuli vísa honum til úrskurðar Fasteignamats ríkisins. Þá segir, að þeim úrskurði megi skjóta til yfirfasteignamatsnefndar ríkisins. Síðan segir, að verði ágreiningur um gjaldskyldu, skeri yfirfasteignamatsnefnd úr, en úrskurðum nefndarinnar megi skjóta til dómstóla.

Af þessu mætti ætla, að Fasteignamat ríkisins ætti að fjalla formlega um álagningarstofna fasteignaskatts, áður en ágreiningur um þá verður borinn undir dómstóla, enda er það í samræmi við nokkra hefð í þeim efnum, að stjórnvöld taki fyrst formlega á slíkum ágreiningi og geti með því móti leiðrétt þegar í stað augljóslega rangan grundvöll álagningar, áður en dómstólar skera úr málum, og mætti það teljast hluti af eðlilegri gagnaöflun fyrir úrlausn dómstóla, komi til þeirra kasta.

Í þessu sambandi skal vísað til hrd. frá 5. maí 1975 í máli nr. 87/1974, þar sem deilt var um réttmæti álagningar fasteignaskatts. Í forsendum dómsins segir m. a.: „Gjaldheimta þessi byggist á ákvæðum II. kafla laga nr. 8/1972. Í 3. mgr. 4. gr. laganna segir: „Nú verður ágreiningur um gjaldskyldu eða gjaldstofn, og sker þá yfirfasteignamatsnefnd ríkisins úr. Úrskurði nefndarinnar má skjóta til dómstólanna“. – Ágreiningsefni það, sem hér er um fjallað, hefur ekki verið lagt til úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar. Verður það því að svo vöxnu máli eigi borið undir dómstóla, ...“ Til þessa dóms hefur verið horft í þessu efni hingað til.

Nú ber svo við, að Hæstiréttur tekur þá afstöðu í dómi sínum 28. september 1994 í málinu nr. 317/1994, að héraðsdómaranum beri að ganga eftir, að lögð verði fram í málinu gögn um álagningu umdeildra fasteignagjalda eða grundvöll hennar. Af því verður ráðið, að héraðsdómaranum var rétt að fjalla um ágreiningsefni aðila, þegar umræddra gagna hafði verið aflað, þótt ljóst væri, að Fasteignamat ríkisins hafði ekki lagt úrskurð sinn á málið. Var það og gert og úrskurður kveðinn upp 25. janúar 1995. Niðurstaðan varð sú, að úthlutun sýslumannsins frá 30. desember 1993 var ómerkt, þar eð grundvöllur álagningar væri rangur, eins og greint var frá.

Þó að málum væri svo komið, taldi sóknaraðili sér ekki skylt að hlutast til um, að álagningarstofni og þá álagningu yrði breytt, og krafðist enn

óbreyttrar úthlutunar af uppboðsandvirði skv. upphaflegu frumvarpi. Ekki var við því að búast, að varnaraðilar sættu sig við það frekar en áður, eins og kom á daginn. Sýslumaður ákvað þá 26. júlí 1995 að taka til greina kröfu varnaraðila um, að úthlutun til sóknaraðila yrði miðuð við, að álagning gjalda væri reiknuð á grundvelli þess, að hinn seldi eignarhluti væri 945,4 fermetrar, eins og skiptasamningur frá 9. apríl 1991 sagði til um, og lækkaði því úthlutun til sóknaraðila um 529.414 krónur og hækkaði úthlutun til 1. veðréttarhafa um þessa fjárhæð, og skyldi hún skiptast hlutfallslega á milli veðréttarhafa.

Í lögum um tekjustofna sveitarfélaga nr. 90/1990 segir um fasteignaskatt í 4. gr. II. kafla laganna, að sveitarstjórn annist álagningu skattsins. Dómstólar eiga aftur á móti úrskurðarvald um embættistakmörk stjórnvalda og eru því bærir til að kveða á um, hvort álagning fer fram með löglegum hætti eða ekki, en geta á hinn bóginn skv. viðurkenndri skilgreiningu ekki lagt á skatta í stað sveitarstjórnar. Formleg ákvörðun sveitarstjórnar um nýja álagningu vegna endurmats á álagningarstofni varð því til að koma, svo að sýslumanni væri heimilt að úthluta annarri greiðslu af uppboðsandvirði eignarinnar vegna umdeildrar lögveðskröfu sóknaraðila en sóknaraðili krafðist að stofni til.

Nú verður að telja, að varnaraðilar hafi sýnt fram á og fengið viðurkennt með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur frá 25. janúar 1995, sem ekki hefur verið hnekkt, að grundvöllur álagningar umþrættra fasteignagjalda sé rangur, eins og þar segir. Verður því ekki fallist á, að sýslumanni beri að úthluta óbreyttum fasteignagjöldum frekar en að honum sé heimilt að breyta þeim án ákvörðunar sveitarstjórnar. Er þá ekki annað fyrir hendi en að fallast á aðalkröfu varnaraðila, að hafnað verði kröfu Gjaldheimtunnar í Reykjavík um úthlutun af uppboðsandvirðinu.

Samkvæmt framansögðu verður úthlutun sýslumannsins í Reykjavík frá 26. júlí 1995 á söluverði fasteignarinnar Starmýrar 2, eignarhluta 030101, sem seld var á nauðungaruppboði 30. september 1993, breytt í þá veru, að hafnað er kröfu sóknaraðila um úthlutun.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að sóknaraðili greiði varnaraðilum 50.000 krónur í málskostnað, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Úthlutun sýslumannsins í Reykjavík frá 26. júlí 1995 á söluverði fasteignarinnar Starmýrar 2, eignarhluta 030101, er breytt þannig, að hafnað er kröfu sóknaraðila, Gjaldheimtunnar í Reykjavík, um úthlutun.

Sóknaraðili greiði varnaraðilum, Kaupþingi hf., Fjárfestingarfélaginu Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðnum 50.000 krónur í málskostnað.