

Miðvikudaginn 14. október 1992.

Nr. 502/1991. **Kristján Guðmundsson**

gegn

Kjalarneshreppi.

Kærumál. Nauðungaruppboð. Fasteignaskattur. Lögveð. Jafnræðisregla. Stjórnarskrá.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson og Gunnar M. Guðmundsson og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Sóknaraðili áfrýjaði máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 17. desember 1991. Samkvæmt 4. mgr. 97. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu sætir málið meðferð kærumála frá 1. júlí 1992, og hefur það verið skriflega flutt.

Sóknaraðili krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og að nauðungaruppboð á fasteigninni Hrafnhólum í Kjalarneshreppi nái ekki fram að ganga. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Samkvæmt nýjum gögnum, sem lögð hafa verið fyrir Hæstarétt, greiddi sóknaraðili 12. október sl. þann hluta umkrafins fasteignaskatts, sem hann telur sér skylt að greiða.

Málsaðilar deila um það, hvort varnaraðila hafi verið heimilt að leggja á sóknaraðila fasteignaskatt vegna jarðarinnar Hrafnhóla í Kjalarneshreppi samkvæmt b-lið 2. mgr. 3. gr. þágildandi laga nr. 73/1980 um tekjustofna sveitarfélaga. Samkvæmt 7. gr. laganna fylgir fasteignaskatti lögveð í fasteigninni. Sóknaraðili skírskotar meðal annars til 40. og 67. gr. stjórnarskrár nr. 33/1944 og jafnræðisreglu íslensks réttar. Ágreiningur þessi veldur óvissu um réttmæti lögveðskröfunnar og þar með lagagrundvöll fyrir nauðungarsölu á fasteigninni. Að svo vöxnu máli skortir fullnægjandi lagaskilyrði til þess, að fasteignin verði við svo búið seld á nauðungaruppboði til lúkningar umræddri kröfu samkvæmt e-lið 1. tl. 1. gr. þágildandi laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð, sbr. nú 5. tl.

1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991, sbr. Hrd. 1990, bls. 322 og 329, og 8. október 1992.

Samkvæmt þessu ber að fella hinn kærða úrskurð úr gildi. Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði falli niður, en að varnaraðili greiði sóknaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er úr gildi felldur.

Varnaraðili, Kjalarneshreppur, greiði sóknaraðila, Kristjáni Guðmundssyni, 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður uppboðsréttar Kjósarsýslu 29. nóvember 1991.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 4. október að loknum munnlegum málflutningi.

Uppboðsbeiðandi, sveitarsjóður Kjalarneshrepps, kt. 690169-1779, Fólkvangi, Kjalarneshreppi, gerir þær kröfur, að umbeiðid nauðungaruppboð á fasteigninni Hrafnhólum, Kjalarneshreppi, nái fram að ganga. Þá er gerð sú krafa, að uppboðspoli verði úrskurðaður til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu og að málskostnaðarfjárhæðin beri dráttarvexti frá fimmtán dögum eftir uppkvaðningu úrskurðar til greiðsludags skv. III. kafla vaxtalaga.

Uppboðspoli, Kristján Guðmundsson, kt. 140427-3149, Melási 2, Garðabæ, gerir þær kröfur, að synjað verði um framgang uppboðsins og það verði felld niður. Jafnframt krefst hann þess, að uppboðsbeiðandi verði úrskurðaður til að greiða uppboðspola málskostnað að skaðlausu og að málskostnaður beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir uppkvaðningu úrskurðar til greiðsludags.

Málavextir.

Atvik málsins eru þau, að uppboðspoli keypti á árinu 1977 jörðina Hrafnhóla, Kjalarneshreppi. Allt frá því að hann keypti jörðina, hefur hann stundað þar hrossarækt, en ekki er hann með skráð lögheimili þar né fasta búsetu. Frá því að hann eignaðist jörðina, var á hana lagður árlegur fasteignaskattur, sem nam 0,5% af fasteignamati jarðarinnar, og var álagningin í samræmi við a-lið 2. mgr. 3. gr. laga nr. 8/1972 um tekjustofna sveitarfélaga, en í stað þeirra laga komu lög nr. 73/1980. Hinn 6. janúar 1988 ákvað hreppsnefnd Kjalarneshrepps að leggja fasteignagjöld skv. b-lið 2. mgr. 3. gr. laga nr. 73/1980 á allar jarðir í hreppnum, þar sem enginn íbúi var skráður og enginn búskapur stundaður né önnur starfsemi, sem

gaf tekjur til hreppsins. Uppboðsþoli skaut ákvörðun hreppsnefndar til yfirfasteignamatnefndar í febrúar 1988. Nefndin staðfesti ákvörðun hreppsnefndar með vísan til 2. og 3. gr. reglugerðar nr. 320/1972, og er úrskurður nefndarinnar dagsettur 20. apríl 1988. Hinn 26. október 1989 var uppboðsþola sent lögveðsbréf skv. 1. gr. laga nr. 49/1951 um sölu nauðungarveða, og var þá skorað á uppboðsþola að greiða vangoldin og gjaldfallin fasteignagjöld innan 30 daga frá dagsetningu bréfsins, ella yrði fasteignin Hrafnhólar, Kjalarneshreppi, seld á nauðungaruppboði til lúkningar skuldinni. Uppboðsbeiðni var síðan send 2. mars 1992, og var uppboðið auglýst í 63., 72. og 78. tölublaði Lögbirtingablaðs 1990. Hinn 22. júní 1990 var málið fyrst tekið fyrir í uppboðsrétti Kjósarsýslu. Það þinghald sótti Ingvar Björnsson hdl. fyrir Sigurð G. Guðjónsson hrl., þáverandi lögmann uppboðsþola, og fékk frest til 7. september 1991. Þann dag var þing ekki sótt af hálfu uppboðsþola, en uppboðsbeiðandi samþykkti frest í málinu til 28. september 1990. Þann dag var að kröfu uppboðsbeiðanda ákveðið, að fyrri sala færi fram 21. nóvember. 1990 kl. 14.50. Í því þinghaldi var málinu frestað enn til 21. janúar 1991 kl. 14.20 og þá aftur til 26. mars 1991 kl. 14.35. Í þinghaldi þann dag var lögmaður uppboðsþola, og mótmælti hann framgangi uppboðsins með framlagningu greinargerðar. Uppboðsbeiðandi mótmælti fram komnum andmælum. Málinu var síðan frestað til 18. júní 1991 til framlagningar greinargerðar uppboðsbeiðanda. Í því þinghaldi var umrædd greinargerð lögð fram og öflun gagna lýst lokið.

Málið var síðan flutt 4. október 1991.

Niðurstaða réttarins.

Uppboðshaldari sker úr ágreiningi um það, hvort uppboð skuli fara fram eða ekki, og þá einnig um það, hvort uppboðsbeiðanda sé heimilt að krefjast uppboðs. Uppboðshaldari er hins vegar ekki bær um að skera úr ágreiningi aðila um efnisrétt þeirra umfram það, sem nauðsynlegt er til að leysa úr hinum fyrrgreinda ágreiningi.

Aðila greinir á um álagningu fasteignaskatts á jörð uppboðsþola, Hrafnhóla. Þeim ágreiningi skaut uppboðsþoli til yfirfasteignamatnefndar. Úrskurður nefndarinnar gekk 20. apríl 1988, og var álagning skattsins staðfest með honum. Um þriggja ára skeið hefur uppboðsþoli ekki sinnt því að bera úrskurð þennan undir dómstóla, svo sem hann átti kost á. Eru því ekki efni til annars hér í þessu uppboðsréttarmáli en telja fasteignaskattinn réttilega á lagðan, enda fær uppboðshaldari ekki séð, að álagningin brjóti í bága 40. eða 67. gr. stjórnarskrárinnar, né heldur, að jafnræðisreglan hafi verið brotin.

Uppboðsþoli telur sig eiga að greiða fasteignaskatt samkvæmt a-lið 2.

mgr. 3. gr. laga nr. 73/1980 fyrir tímabilið 1988-1990. Hann hefur þó ekki greitt né gert tilraun til að greiða fasteignaskattinn, hvorki álagningu samkvæmt a- né b-lið áðurnefndrar greinar, en auk þess er á lagður fasteignaskattur af árinu 1987 ógreiddur. Þegar af þeirri ástæðu eru ekki tilefni til að synja um framgang uppboðsins, þar sem fallist er á greiðsluskyldu að hluta.

Uppboðsbeiðandi sendi uppboðsrétti Kjörsarsýslu uppboðsbeiðni, dagsetta 2. mars 1990, þar sem krafist var uppboðs á jörðinni Hrafnhólum vegna vangoldinna fasteignagjalda fyrir árin 1987, 1988 og 1989. Meðfylgjandi beiðninni var ljósrit af lögveðsbréfi, dagsettu 26. október 1990. Rétturinn telur, að með þessum gögnum sé fullnægt skilyrðum laga nr. 49/1951 um sölu lögveða án undangengis lögtaks, en því hefur ekki verið mótmælt af hálfu uppboðspóla. Lög nr. 49/1951 um sölu lögveða án undangengis lögtaks eru uppboðsheimild í máli þessu.

Með vísan til framanritaðs er fallist á, að umbeðið nauðungaruppboð á fasteigninni Hrafnhólum, Kjalarneshreppi, þinglýstri eign Kristjáns Guðmundssonar, nái fram að ganga. Uppboðspóli skal greiða uppboðsbeiðanda málskostnað, sem þykir hæfilega metinn 60.000 kr.

Ólafur Þ. Hauksson, fulltrúi sýslumannsins í Kjörsarsýslu, kvað upp úrskurð þenna. Uppkvaðning úrskurðarins hefur dregist sökum embættisanna uppboðshaldara.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Umbeðið nauðungaruppboð á fasteigninni Hrafnhólum, Kjalarneshreppi, þinglýstri eign Kristjáns Guðmundssonar, til fullnustu fasteignagjaldsskuldar skal fram fara.

Uppboðspóli, Kristján Guðmundsson, skal greiða uppboðsbeiðanda, Kjalarneshreppi, 60.000 kr. í málskostnað að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurðurinn var lesinn upp í réttinum að aðilum fjarstöddum.