

Mánudaginn 21. mars 1983.

Nr. 153/1981. **Svanhvít Smith**

(Guðmundur Pétursson hrl.)

gegn

Adolf Smith og gagnsök

(Páll S. Pálsson hrl.).

Kröfu um uppboð á fasteign til sameignarslita synjað.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson og Guðrún Erlendsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Einar Ingimundarson sýslumaður hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð ásamt meðdómsmönnum Kristni Guðjónssyni trésmíðameistara og Sigurði K. Oddssyni byggingatæknifræðingi.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 20. júlí 1981. Krefst hann þess, að synjað verði um framgang hins umbeðna uppboðs og að sér verði tildæmdur málskostnaður úr hendi gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 27. júlí 1981. Krefst hann þess, að úrskurðurinn verði staðfestur að undanskildu málskostnaðarákvæði hans og að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Svo sem í úrskurði uppboðsréttar greinir, eru báðir hlutar sumar-bústaðarins eins. Var hann í öndverðu byggður sem tvær sjálfstæðar íbúðir sín í hvorum enda. Við þær báðar hafa verið reistar viðbyggingar með útidyrum. Ekkert er sameiginlegt íbúðunum nema anddyri og snyrtiherbergi, sem eru í miðju þvert í gegnum húsið. Aðaláfrýjandi hefur boðist til að kosta breytingu á hinu sameiginlega anddyri og snyrtingu, sem nægi til þess að hvor íbúð fái sérstaka snyrtingu og salerni, en sameiginlegt anddyri verði lagt niður. Yrðu þá íbúðir hússins svo til jafnstórar og með öllu aðskildar, en gagnáfrýjanda boðið að velja hvort snyrtiherbergið hann vildi sameina sinni íbúð. Í matsbeiðni er þess óskað, að matsmenn kveði á um, „hvort bústaðurinn í núverandi byggingarástandi er skiptanlegur sem tvær aðskildar íbúðir, byggðar fjölskyldum hvor annarri óháðum og hvort hið sama gildi einnig um tvískipt afnot

lands.“ Í matsgerð segir, að bent hafi verið á nokkrar leiðir til að skipta bústaðnum, en allar hafi þær nokkurn kostnað í för með sér. Þá segir: „Engin þessara leiða til skiptingar útilokar alveg samskipti þeirra fjölskyldna, sem bústaðinn nota, og verður ekki séð, að skipta megi bústaðnum þannig, að tvær fjölskyldur, hvor annarri óháðar, geti notað bústaðinn án þess að verða töluvert vör (sic) við návist hvor annarrar.“

Með hliðsjón af þeim meginreglum, sem felast í lögum nr. 59/1976, verður matsgerð þessi eftir framangreindum forsendum sínum ekki talin veita sönnun fyrir því, að ekki megi koma við skiptum milli málsaðilja með viðunandi hætti. Samkvæmt því og með vísan til þess, sem annars er rakið hér að framan, verður synjað um framkvæmd hins umbeðna uppboðs, enda þykja ákvæði reglugerðar nr. 269/1978 og reglugerðar nr. 292/1979 ekki eiga að standa þeirri niðurstöðu í vegi.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn samtals 18.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Framangreindri uppboðskröfu gagnáfrýjanda, Adolfs Smith, er synjað.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda, Svanhvíti Smith, 18.000.00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður uppboðsréttar Kjósarsýslu 6. júlí 1981.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar þann 29. júní 1981, að loknum munnlegum málflutningi og að undangenginni árangurslausri sáttatilaun, hefur uppboðsbeiðandi, Adolf Smith, Bergstaðastræti 52, Reykjavíðk, gert þær dómkröfur, að uppboðsauglýsing verði gefin út þess efnis, að sumar-bústaðurinn Bræðratunga í landi Reykjahvols í Mosfellshreppi, hús og land, eign Adolfs Smith og dánarbús Axels Smith, verði seldur á opinberu uppboði til slita á sameigninni og að uppboðspola, Svanhvíti Smith vegna dánarbús Axels Smith, verði gert að greiða uppboðsbeiðanda hæfilegan málskostnað. Nái uppboð fram að ganga, krefst uppboðsbeiðandi þess einnig að fá að ganga inn í hæsta boð, og er þetta síðasttalda viðbótarkrafa lögmanns uppboðsbeiðanda, framkomin við munnlegan flutning málsins.

Uppboðspoli, Svanhvit Smith, Eiríksgötu 11, Reykjavík, sem situr í óskiptu búi eftir látinn eiginmann sinn, Axel Smith, hefur gert þær dómkröfur, að synjað verði um framgang hins umbeðna uppboðs og að sér verði tildæmdur málskostnaður úr hendi uppboðsbeiðanda. Við munnlegan flutning málsins gerði lögmaður uppboðspola þá viðbótakröfu, að ef sú krafa lögmanns uppboðsbeiðanda, að hann fengi að ganga inn í hæsta boð, ef uppboðið næði fram að ganga, yrði tekin til greina, en þessari viðbótarkröfu uppboðsbeiðanda mótmælti hann fyrst og fremst, þá gerði hann f. h. uppboðspola sömu kröfu, þ.e. að ganga inn í hæsta boð.

Málavextir eru þeir, að með afsali, dags. 27. ágúst 1945, afsalaði Helgi Finnbogason bóndi, Reykjahvoli í Mosfellshreppi, þeim uppboðsbeiðanda, Adolf Smith, og mági hans, Haraldi Ólafssyni stýrimanni, Eiríksgötu 11, Reykjavík, spildu úr landi jarðarinnar Reykjahvols í áðurnefndum hreppi, um 07 ha að stærð, óreglulega að lögun. Byggðu þeir uppboðsbeiðandi og Haraldur síðan sumarbústað á spildunni, og stendur hann nálægt miðhluta landsins. Þann 11. jan. 1947 seldi áðurnefndur Haraldur Ólafsson öðrum mági sínum, Axel Smith, eignarhluta sinn, þ. e. helming í sumarbústað þeim, sem hér ræðir um, en Axel Smith var eiginmaður uppboðspola, Svanhvítar Smith, eins og áður er frá greint. Nefndur Haraldur hefur vottað 23. febr. 1977, að þegar hann seldi Axel mági sínum sinn hluta eignarinnar, hafi það verið skilyrði fyrir kaupunum, að uppboðsbeiðandi, Adolf Smith, héldi þeim gagnkvæma forkaupsrétti að eigninni (húsi og landspildu), sem þeir höfðu samið um sín á milli, þegar hann (Haraldur) gekk inn í kaupin á landspildunni og þeir hófu byggingu á húsi því, sem þar stendur, þ. e. sumarbústaður sá, sem hér ræðir um. Eigendurnir notuðu bústaðinn þannig, að þeir tóku sinn hvorn enda hans til einkaafnota, en sameinuðust um inngang í miðhluta hússins og snyrtiherbergi. Hlutar hússins, sem eigendurnir hafa til afnota, virðast vera nákvæmlega eins, eða a. m. k. hafi þeir verið byggðir þannig, en fyrir nokkrum árum reistu eigendurnir viðbótarbyggingu, hvor í sínum enda hússins og áfaster við það, og voru dyr og inngangar gerðir í viðbótarbyggingar þessar, þannig að ganga má inn í hvorn endann fyrir sig, án þess að nota þurfi þann inngang í húsið, sem sameiginlegur er fyrir báðar íbúðirnar í miðhluta hússins. Lóðin umhverfis húsið er óskipt og hefur verið það frá upphafi. Er þar orðinn mikill gróður, bæði trjágróður og annað, aðallega á austurhluta lóðarinnar, en austurhluta hússins hefur uppboðsbeiðandi haft til afnota, og heldur hann því fram, að gróðursetningu trjáa og annars gróðurs á lóðinni hafi hann að mestu leyti annast og borið kostnað af. Eigi hann því fremur tilkall til hinnar sameiginlegu lóðar en uppboðspoli. Þessu hefir uppboðspoli mótmælt og bent á, að jafnvel þótt uppboðsbeiðandi hafi gróðursett fleiri tré og aðrar plöntur á lóðinni, komi þar á móti, að látinn eiginmaður gerðar-

þola, sem var iðnaðarmaður að atvinnu, hafi vafalaust unnið við húsið og lagt fram fé til, sem orðið hafi báðum málsaðiljum til hagræðis og nota.

Sambúð eigenda umræddrar eignar, þ. e. bræðranna Adolfs og Axels og fjölskyldna þeirra, virðist hafi verið eðlileg og áfallalaus, meðan eiginmaður uppboðspola (Axel Smith) var á lífi, en hann lést fyrir 6-7 árum, og tóku erfingjar hans (gerðarþoli og börn hennar) þá við afnotum hluta hans í eigninni. Tók síðan í vaxandi mæli, að því er virðist, að bera á persónulegum árekstrum og ósamkomulagi milli sameigendanna um afnot eignarinnar, eins og allmörg skjöl þessa máls bera með sér, en bréfaskriftir virðast hafa verið allmiklar milli málsaðilja og barna þeirra hin síðari ár. Með bréfi, dags. 29. okt. 1979, fór uppboðsbeiðandi þess á leit við uppboðspola, að hún seldi honum hennar hluta af eigninni eða þann hluta, sem hún hafði afnot af. Svar við bréfi þessu er dags. 20. nóv. s. á., og er bréfið, sem svarið felst í, undirritað af 4 börnum uppboðspola. Er þar tekið fram afdráttarlaust, að móðir þeirra (uppboðspoli) fallist ekki á að selja sinn hluta eignarinnar, þar eð um vel skiptanlega eign sé að ræða, bæði hús og lóð. Eru síðan í bréfi þessu og í öðru bréfi, dags. 19. des. s. á., gerðar tillögur um skiptingu húss og lóðar milli sameigenda, og eru þær í stuttu máli á þá lund, að nýju snyrtiherbergi verði komið fyrir, þar sem hinn sameiginleg inngangur í húsið er nú, þannig að snyrtiherbergin yrðu tvö. Hvað snertir skiptingu á lóðinni, er stungið upp á og gerð tillaga um, að í hlut uppboðsbeiðanda falli við skipti allur austurhluti lóðarinnar, þar sem gróður er mestur, og yrði sá hluti afgirtur frá húsi og upp að vegi.

Þá er þess getið í bréfi barna uppboðspola til uppboðsbeiðanda, dags. 19. des. 1979, að þau (þ. e. uppboðspoli og börn hennar) séu reiðubúin til að greiða kostnað af vegarlagningu frá aðalvegi í gegn um þeirra hluta lóðarinnar niður að húsinu, þannig að innkeyrsla að húsinu yrði ekki sameiginleg lengur, eins og nú er. Komið hefur einnig fram í málinu, að uppboðspoli og börn hennar séu reiðubúin til að greiða kostnað við gerð nýs snyrtiherbergis, sem áður er á minnst, og er ekki annað vitað en að bæði þau tilboð um greiðslu kostnaðar, sem af skiptingu húss og lóðar kynni að leiða og hér að framan er getið, standi enn.

Uppástungum þessum eða tillögum hefur uppboðspoli og lögmaður hans frá upphafi alfarið hafnað með þeim rökum, að eignin, bæði hús og lóð, sé óskiptanleg, svo sem nánar verður rakið í rökstuðningi uppboðsbeiðanda og lögmanns hans fyrir dómkröfum þeirra hér á eftir.

Með bréfi til sýslumannsins í Kjósarsýslu dags. 15. júlí 1980, beiddist síðan Páll S. Pálsson hæstaréttarlögmaður þess f. h. uppboðsbeiðanda, að boðin yrði upp til sameignarslita eign sú, sem hér ræðir um, og með bréfi til sýslumannsins í Kjósarsýslu, dags. 24. sept. 1980, beiddist áður nefndur lögmaður þess, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til þess

að „skoða gaumgæfilega sumarbústaðinn Bræðratungu í Mosfellshreppi svo og meðfylgjandi lóð úr Reykjavolslandi og síðan að kveða á um það, hvort bústaðurinn í núverandi byggingarástandi sé skiptanlegur sem tvær aðskildar íbúðir, byggðar fjölskyldum hvor annarri óháðum og hvort sama gildi einnig um tvískipt afnot lands.“

Sem matsmenn voru dómkvaddir þeir Jón Kr. Jóhannesson trésmíðameistari, Reykjavíkurvegi 38, Hafnarfirði, og Helgi Hafliðason arkitekt, Stuðlaseli 44, Reykjavík.

Samkvæmt lokaorðum matsgerðar hinna dómkvöddu manna varð niðurstaða þeirra, „að land og bústaður séu ekki skiptanleg miðað við núverandi notkun.“ Matsgerðin er dagsett 31. okt. 1980.

Kröfu sína um uppboð til sameignarslita á umræddri eign rökstyður uppboðsbeiðandi með því, að vegna ósamkomulags sameigendanna um afnot eignarinnar og eftir ítrekaðar og árangurslausar sáttaumleitanir sé ekki um annað að ræða en að láta selja eignina, hús og land, sem eina heild og skipta síðan andvirdinu að jöfnu milli eigenda. Húsið sjálft sé óskiptanlegt nema með breytingum, sem hann vilji engann veginn fallast á og verði ekki skyldaður til að þola. Lóðin umhverfis húsið sé ekki heldur skiptanleg, vegna þess að uppboðsbeiðandi eigi ræktun á henni allri að meira eða minna leyti. Hefur lögmaður uppboðsbeiðanda lagt fram í málinu vottorð nokkurra aðilja og mat á trjáum og öðrum gróðri á lóðinni máli sínu til stuðnings. Ákvæðum landskiptalaga verði ekki komið hér við frekar en á húslóðum yfirleitt. Enn fremur sé sumarbústaðurinn reistur á þeirri forsendu, að afnotahlutur bróður uppboðsbeiðanda sé ekki seldur „einhverjum og einhverjum“, sbr. yfirlýsingu fyrrverandi sameiganda, Haralds Ólafssonar, sem getið er hér að framan.

Framgangi uppboðsins hefur uppboðspoli mótmælt á þeim grundvelli, að hér sé um tvo sambyggða sumarbústaði að ræða, jafnstóra og nákvæmlega eins. Hér sé þannig um auðskiptanlega eign að ræða og gildi það einnig um landið umhverfis húsið. Eigi skipti því að fara fram samkv. grundvallarreglu 20. kap. kaupabálks Jónsbókar. Ef ekki náist samkomulag um skiptingu lóðarinnar, sé auðvelt að láta landskiptanefnd skipta henni samkv. reglum landskiptalaga. Húsinu hafi raunverulega verið skipt til afnota í fjölda ára. Viðhald á hvorum hluta hússins hafi hvor aðili um sig séð um og hvor aðili um sig hafi byggt við húsið nákvæmlega eins viðbyggingu. Það eina, sem hafi verið sameiginlegt, sé snyrtiherbergi og sameiginleg forstofa, sem ekki hafi verið notuð um alllangt skeið, því aðalinngangurinn hafi verið í hvorum enda um sig. Arkitekt hafi gert teikningar, sem sýni, hvernig skipta megi húsinu, og bjóðist uppboðspoli til að láta gera það uppboðsbeiðanda að kostnaðarlausu. Muni uppboðsbeiðandi því ekki verða skaði af. Lóðin sé að sjálfsögðu skiptanleg og ætti að falla í hlut

hvors aðilja um sig sá hluti hennar, sem nær liggur íbúð hvors aðilja. Þá mótmælir uppboðspoli alfarið þeirri skoðun uppboðsbeiðanda, að plöntur þær, sem á landinu vaxa, séu að einhverju leyti séreign sameigendanna, því að landið sé sameiginlegt og jafnframt allur gróður, sem á því vex. Staðhæfir uppboðspoli, að hún og hennar fólk hafi unnið jafnmörg dagsverk við eignina og lagt fram jafnmikið fé til hennar og uppboðsbeiðandi, svo sem að er vikið í málavaxtalýsingunni hér að framan.

Mætt hafa til að gefa skýrslu í málinu matsmennirnir Jón Kristján Jóhannesson og Helgi Hafliðason. Hinn fyrrnefndi telur húsið, sem hér ræðir um, ekki skiptanlegt miðað við það, að tveir óskyldir aðiljar búi í því, en hann kveðst telja möguleika á að skipta landspildunni eftir verðgildismati, ef húsið (bústaðurinn) stæði ekki á henni.

Matsmaðurinn Helgi Hafliðason segir matsgerðina miðaða við venjulega notkun á sumarbústöðum án tillits til sambúðarvandamála. Hann telur, að ekki sé unnt að skipta húsinu, sem hér ræðir um, í tvær sjálfstæðar og óháðar íbúðareiningar, því að hér sé um eitt hús að ræða og öll notkun annars hlutans hafi talsverð áhrif á þá, sem í hinum hlutanum búa eða nota hann. Ekki treystir þessi matsmaður sér til að tjá sig um, hvort unnt muni vera að skipta landspildunni umhverfis bústaðinn eftir verðgildismati.

Lögð hafa verið fram í máli þessu gögn, sem bera það með sér, að eign sú, sem hér ræðir um, þ. e. sumarbústaðurinn Bræðratunga í landi Reykjavols í Mosfellshreppi, hús og land, sé óskipt sameign uppboðsbeiðanda og uppboðspola með tilliti til álagningar gjalda og þess háttar á eignina, enda virðist nú enginn ágreiningur vera um það milli málsaðilja, að svo sé. Virðist því við úrlausn máls þessa ákvæði í 20. kap. kaupabálks Jónsbókar eiga við, en þau ákvæði hafa verið skilin þannig, að hver sameigandi geti krafist slita á sameign með þeim hætti, að hver fái sinn hluta af eigninni í samræmi við eignarhlutfall sitt, ef skiptum verður við komið, án þess að tjón hljótist af, en af því leiðir, að verði ekki skiptum á eign komið, án þess að verulegt tjón hljótist af fyrir aðilja, megi án samþykkis meðeigenda slíta sameign með uppboðsaðgerð, ef samningar standa ekki til annars.

Uppboðspoli hefur, svo sem áður er lýst í málavaxtalýsingunni hér að framan, boðist til þess að láta gera snyrtiherbergi á sinn kostnað í þeim hluta bústaðarins, sem hann hefur til afnota, og þar með láta uppboðsbeiðanda eftir það snyrtiherbergi, sem fyrir er í húsinu. Hann (þ. e. uppboðspoli) hefur einnig boðist til þess, og þá væntanlega á sinn kostnað, að láta leggja veg að inngangi í þann hluta hússins, sem hann hefur til afnota, og með því koma í veg fyrir afnot þess vegar, sem legið hefur að húsinu frá upphafi að inngangi í hluta uppboðsbeiðanda, fyrir þá, sem eiga erindi í húshluta uppboðspola. Hefur uppboðspoli með þessum tilboðum sýnt ó-

tvíráðan vilja til að leysa ágreininginn um skiptingu eignarinnar friðsamlega, og ber að virða þá viðleitni. En fleira kemur hér til. Ganga má út frá því, að yrði því húsi og landi, sem hér ræðir um, skipt, mundi hvor hluti eignarinnar, eins og hann yrði við skipti, skráður á nöfn eigenda og gerningi þar um þinglýst, en áður en til slíkra skipta og eftirfarandi þinglýsingar kæmi, væri skylt samkv. V. kafla byggingarreglugerðar nr. 292/1979, 5.6, 5.6.1. og 5.6.2., sbr. 5.9.5 í sama kafla sömu reglugerðar, en öll þessi ákvæði verður að telja, að einnig eigi við um sumarbústaði, sbr. aðallega ákvæði VI. kafla 6.10.4.4. nefndrar reglugerðar, að fá til þess samþykki viðkomandi byggingarnefndar og byggingarfulltrúa, og skylt virðist þessum aðiljum samkv. reglugerð um brunavarnir og brunamál nr. 269/1978, 3. gr., 3.1.1, 3.1.2 og 3.1.3. að setja það skilyrði fyrir samþykki til skiptanna og eftirfarandi þinglýsingar, að eldvarnarveggi yrði komið fyrir á milli húshlutanna, sem samkv. áðurnefndri grein nefndrar reglugerðar 3.1.2. og 3.1.3. virðist eiga að vera nokkurt mannvirki, og mundi gerð slíks veggjar óhjákvæmilega valda allmikilli röskun á eigninni í heild. Slíkri röskun samanlagðri við gerð eldvarnarveggs, gerð snyrtiherbergis innanhúss og gerð vegar utanhúss getur naumast talist eðlilegt, að sameigandi þurfi að hlita á eign sinni gegn vilja sínum og verði því ekki í tilviki því, sem hér ræðir um, skiptum við komið á umræddri eign án uppboðsaðgerða úr því sem komið er og eftir kröfu uppboðsbeiðanda og á hans ábyrgð.

Samkvæmt framansögðu og með tilliti til matsgerðar dómkvaddra manna, sem hér að framan er getið, þykir verða að leyfa framgang hinnar umbeðnu uppboðsgerðar, en rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Ekki þykja efni til, að rétturinn taki á þessu stigi málsins afstöðu til þeirra krafna málsaðilja, að þeir fái að ganga inn í hæsta boð í eignina.

Á rekstri máls þessa hefur orðið nokkur dráttur. Stafar hann að mestu af fjarveru þeirra, sem hluta eiga að málinu, svo og meðdómandanda og dómsformanns á vixl.

Því úrskurðast:

Uppboðsaðgerð til slita á sameign er leyfð á ábyrgð uppboðsbeiðanda á eigninni Bræðratungu, húsi og landi, í landi Reykjahvols í Mosfellshreppi.

Málskostnaður fellur niður.