

Miðvikudaginn 14. apríl 1937.

Nr. 113/1935. **Magnús V. Jóhannesson**

(Garðar Þorsteinsson)

gegn

Magnúsi Thorlacíus

(Einar B. Guðmundsson).

Talið, að tilgreindum sumarbústað fylgdu slík lóðar-
réttindi, að nauðungaruppboð á honum ætti að
fara fram eftir ákvæðum laga nr. 23/1928.

*Úrskurður uppboðsréttar Gullbringu- og Kjósarsýslu 24.
sept. 1935: Uppboðið skal fram fara.*

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem skotið hefir máli þessu til hæsta-
réttar með stefnu útgefinni 14. október 1935, hefir
krafizt ómerkingar á hinum áfrýjaða uppboðsrétt-
arúrskurði og málskostnaðar fyrir hæstarétti eftir
mati dómsins. Stefndi, sem nú er orðinn eigandi
kröfu þeirrar, sem í máli þessu greinir, hefir krafizt
staðfestingar á úrskurðinum og málskostnaðar fyrir
hæstarétti eftir mati dómsins.

Eins og í hinum áfrýjaða úrskurði segir, lét Völ-
undur nokkur Kristjánsson þann 29. apríl 1935
gera fjárnám í sumarbústað Sigurbergs Einarsson-
ar, svonefndu Árnesi, í landi þjóðjarðarinnar
Hólms í Seltjarnarneshreppi til tryggingar 289,25
króna dómkröfu, ásamt vöxtum og kostnaði. Þann
31. maí s. á. var nauðungaruppboð á sumarbústað
þessum auglýst í 27. tbl. Lögbirtingablaðsins, „sem
er lóðarréttindalaus“, eins og í auglýsingunni segir,
og skyldi uppboðið halda þann 13. júní s. á. En
ekkert varð þó úr uppboðinu þá. Þann 1. ágúst s. á.
var uppboð að nýju auglýst, en að því er telja má,

aðeins í einhverju dagblaðanna í Reykjavík, og átti uppboðið nú að halda þann 9. s. m. Á uppboði þessu var mætt af hendi áfrýjanda, sem var handhafi að 3000.00 króna veðskuldabréfi, útgefnu 3. ágúst 1934 og fyrirfram innrituðu í veðmálalabækur Gullbringu- og Kjósarsýslu 13. okt. s. á., með tryggingu í 2. veðrétti í nefndum sumarbústað. Var uppboðshaldinu mótmælt, með því að sumarbústaðinn ætti að telja fasteign, og hefði uppboðið því ekki verið löglega auglýst samkvæmt ákvæðum laga nr. 23/1928. Uppboðshaldari hratt þessum mótmælum, en með samþykki uppboðsbeiðanda var uppboðinu frestað.

Samkvæmt vottorði Eggerts bónda Norðdahl á Hólmi leigði hann árið 1934 áðurnefndum Sigurbergi Einarssyni einnar dagsláttu lóð undir fyrrnefndan sumarbústað í landi ábylisjarðar sinnar, og átti Sigurberg að hafa lóðina á leigu, meðan Eggert væri ábúandi jarðarinnar. Hefir fyrverandi umboðsmaður jarðarinnar, Magnús sýslumaður Jónsson, vottað þann 29. júlí 1935, að hann hafi veitt Eggert leyfi til þessarar ráðstöfunar. Í byggingarbréfi Eggerts, sem lagt hefir verið fram ódagsett, en er að minnsta kosti eldra en frá 1904, er Eggert bannað að taka nokkurn í sambýli við sig „þannig að hann léni honum hlutdeild í öllum verulegum jarðarafnotum án amtmanns leyfis“ eða „taka húsfólk án þess að umboðsmaður leyfi“ eða „ljá öðrum nokkuð af hlunnindum þeim og landsnytjum, er leigulandi hans fylgja“, nema í skiptum fyrir önnur hlunnindi eða landsnytjar. Því er haldið fram af hálfu stefnda, að áðurnefndur Sigurberg hafi engin lóðarréttindi öðlazzt fyrir leyfi Eggerts Norðdahl og Magnúsar Jónssonar, sýslumanns, árið

1934, því að byggingarbréfið hafi bannað leiguliða að gera áðurnefnda ráðstöfun án samþykkis viðkomandi ráðherra. En bæði er það, að af ákvæðum byggingarbréfsins verður slíkt bann ekki leitt, og svo það, að 3. sbr. 2. gr. laga nr. 30/1913, um umboð þjóðjarða, heimilar umboðsmanni að samþykkja slíka ráðstöfun sem hér greinir, svo að umboðsmaður hafði nú, hvernig sem skilja ber hér að lútandi ákvæði byggingarbréfsins, heimild til að samþykkja áðurnefnda ráðstöfun Eggerts Norðdahl, enda verður að skilja áðurnefnd ákvæði byggingarbréfsins með hliðsjón af reglum löggjafarinnar hverju sinni um meðferð þjóðjarða.

Samkvæmt þessu verður að líta svo á, að oftnefndum sumarbústað hafi þegar árið 1934 fylgt lóðarréttindi slíkt er geri það að verkum, að nauðungarsala á honum skuli fara fram eftir ákvæðum þeim, um nauðungaruppboð fasteigna, er í lögum nr. 23/1928 segir. Uppboð það, sem halda átti 9. ágúst 1935 á sumarbústaðnum, er áfrýjandi þurfti ekki, eins og málið liggur hér fyrir, að hlíta, að seldur yrði lóðarréttindalaus, hefir því eigi verið auglýst löglega og mátti því ekki löglega fram fara. Ber því að fella hinn áfrýjaða úrskurð úr gildi samkvæmt kröfu áfrýjanda.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir hæstarétti falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði uppboðsréttarúrskurður er úr gildi felldur.

Málskostnaður fyrir hæstarétti falli niður.

Forsendur hins áfrýjaða úrskurðar hljóða svo:

Uppboðsbeiðandi, Völundur Kristjánsson, gerir þá kröfu fyrir réttinum, að húsið Árnæs í Hólmslandi verði selt á nauðungaruppboði sem lausafé til lúkningar fjárnámi, er hann hefir látið fram fara í eign þessari.

Af hálfu M. V. Jóhannessonar, sem gengið hefir inn í málið sem intervenient, er því mótmælt, að uppboðið fari fram, með þeim rökum, að við auglýsingu hinnar fjárnumdu eignar hafi ekki verið gætt fyrir mæla í lögum nr. 23, 1928, um sölu fasteigna á nauðungaruppboði, enda sé eignin fasteign.

Veltur því mál þetta á því, hvort eignin telst fasteign eða lausafé.

Til þess að hús geti talizt fasteign, þurfa lóðarréttindi að vera þannig úr garði gerð, að réttur sé fenginn til að láta húsið standa áfram á lóðinni um lengri eða skemmri tíma. Hús, sem leyft væri að byggja á lóð með þeim fyrirvara, að það yrði að flytja burt eða rifa, þegar þess yrði krafizt, gæti því ekki talizt fasteign.

Húsið Árnæs stendur á landi þjóðjarðarinnar Hólms í Seltjarnarneshreppi. Leigusamningi á lóð undir húsið hefir ekki verið þinglýst, en hinsvegar er, eftir að uppboðs var beiðzt á húsinu, innrituð til þinglýsingar yfirlýsing ábúanda Hólms um það, að hann hafi samkvæmt munnlegu leyfi fyrrverandi sýslumanns leigt gjörðarþola einnar dagsláttu lóð undir sumarbústaðinn, Árnæs, og er á sama skjali rituð viðurkenning fyrrv. sýslumanns um að yfirlýsingin sé rétt, að því er hann snerti.

Samkvæmt byggingarbréfi ábúanda Hólms er honum óheimilt að veita öðrum rétt yfir landi úr jörð sinni.

Skapar því leyfi hans, eitt út af fyrir sig, ekki þau réttindi, að húsið geti talizt fasteign.

Er því næst að athuga, hvort leyfi ábúandans ásamt leyfi umboðsmanns þjóðjarðarinnar skapi slíkan rétt. Kemur þá til athugunar, hversu vítt umboð hann hefir.

Leigusamningur ábúanda jarðarinnar er staðfestur á skrifstofu Suðुरamtsins. Er það álit réttarins, að til þess að breyta þeim samningi hafi umboðsmaður ekki heimild, nema ráðuneyti það, sem mál þessi heyra undir (atvinnu-málaráðuneytið), samþykki slíka ráðstöfun.

Sé ábúanda Hólms heimilað að leigja öðrum af landi

sinu, er það breyting á byggingarbréfi hans fyrir jörðinni, og er umboðsmanni því aðeins heimilt að gera slíka breytingu, að ráðuneytið samþykki.

Sé slíkt samþykki ekki fyrir hendi, er umbjóðandanum — atvinnumálaráðuneytinu — heimilt að virða að vettugi slíkan samning og getur hvenær sem er skipað fyrir um að flytja húsið af landinu.

Er það því álit réttarins, að hin fjárnumda eign sé lausafé, og ber því að taka kröfu gjörðarbeiðanda til greina.

Föstudaginn 16. apríl 1937.

Nr. 172/1936. **Guðrún Arnalds** (Lárus Jóhannesson)
 gegn

Vigfúsi Þ. Jónssyni (Enginn).

Ómerking fógetaúrskurðar.

Úrskurður fógetaréttar Eyjafjarðarsýslu og Akureyrarkaupstaðar 24. okt. 1936: Fjárnámið á ekki að fara fram.

Dómur hæstaréttar.

Þegar mál þetta var þingfest þann 26. febr. þ. á., var mætt í því af hendi beggja aðilja og var því þá frestað til apríl, en þegar málið skyldi flytja þ. 14. þ. m., var ekki mætt í því af hálfu stefnda, og er það þessvegna flutt skriflega samkvæmt 1. lið 38. gr. hæstaréttarlaganna og dæmt samkvæmt framlögðum skjölum og skilríkjum.

Sá er aðdragandi málsins, að þann 10. okt. 1929 gaf Vigfús Þ. Jónsson, málari á Akureyri, stefndur hér fyrir dómi, út skuldabréf til dánarbús Jóns Laxdal, konsúls í Reykjavík, fyrir kr. 24618.00, og var skuld þessi til orðin vegna kaupa á húseigninni nr. 103 við Hafnarstræti á Akureyri. Var svo kveðið á í skuldabréfinu, að höfuðstóll skuldarinnar skyldi afborgast með kr. 2461.80 árlega næstu 10 ár, þannig