

Priðjudaginn 13. október 1998.

Nr. 392/1998.

Jóna Bergjónsdóttir og

Kristján Bergjónsson

(Guðjón Styrkársson hrl.)

gegn

Kristínu Pálmadóttur

Elínu Pálmadóttur

Finnu Pálmadóttur

Einari Pálmasyni

Birni Pálmasyni

Guðmundi Pálmasyni og

Jóhanni E. Pálmasyni

(Agnar Gústafsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Frávísun máls frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 18. september 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 24. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 7. september 1998, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um nauðungarsölu á jörðunum Snóksdal I og Snóksdal II til slita á sameign. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðilar krefjast þess, að heimiluð verði nauðungarsala á fyrrnefndum jörðum til slita á sameign, „en fyrst gefist varnaraðilum skammur frestur til að taka kauptilboði um Snóksdal I eða samþykkja sölutilboð á Snóksdal II, sem sóknaraðilar hafa boðið varnaraðilum að velja á milli fyrir sama verð“, svo sem í kæru segir. Þá krefjast sóknaraðilar kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast þess, að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðilum gert að greiða kærumálskostnað.

Með bréfi 27. apríl 1998 til sýslumannsins í Búðardal kröfðust sóknaraðilar nauðungarsölu á þeim jörðum, sem áður er getið, til

slita á sameign með varnaraðilum. Sýslumaður tilkynnti varnaraðilum um kröfuna með bréfum 10. júní 1998, þar sem greint var meðal annars frá því, að hún yrði tekin fyrir á skrifstofu hans 4. ágúst sama árs. Af hálfu varnaraðila var kröfu sóknaraðila mótmælt með bréfi til sýslumanns 19. júní 1998 og þess óskað, að ágreiningi um hana yrði vísað til Héraðsdóms Vesturlands til úrlausnar. Hinn 24. sama mánaðar sendi sýslumaður lögmanni varnaraðila eintak af gögnum málsins, en lögmaðurinn sendi þau héraðsdómi 30. júlí 1998 ásamt röksemdum fyrir mótmælum sínum. Af gögnum málsins verður ekki ráðið, hvort sýslumaður hafi 4. ágúst 1998 tekið fyrir kröfu sóknaraðila um nauðungarsölu, en fyrir liggur texti auglýsingar um hana frá 25. júní 1998, þar sem ráðgert var, að krafan yrði tekin fyrir þann dag.

Samkvæmt 21. gr. og 2. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991 ber sýslumanni að taka fyrir kröfu um nauðungarsölu á fasteign á þeim stað og tíma, sem hann hefur tilkynnt aðilum hennar um og auglýst í Lögbirtingablaði, meðal annars til að kanna, hvort andmæli komi fram gegn því, að nauðungarsala nái fram að ganga. Sé andmælum haldið uppi, verður sýslumaður að taka afstöðu til þeirra með ákvörðun. Samkvæmt 73. gr. laga nr. 90/1991 verður leitað úrlausnar héraðsdóms um slíka ákvörðun að fullnægðum nánar greindum skilyrðum, sbr. einkum 22. gr. laganna. Ágreiningur um heimild til nauðungarsölu verður hins vegar ekki borinn undir dóm eftir reglum XIII. kafla laga nr. 90/1991, nema sýslumaður hafi áður tekið afstöðu til hans með ákvörðun.

Eins og ráðið verður af því, sem er rakið hér að framan, tók sýslumaður ekki afstöðu til ágreinings málsaðila með ákvörðun um, hvort nauðungarsala skyldi ná fram að ganga samkvæmt kröfu sóknaraðila, heldur báru varnaraðilar ágreiningsefnið beint undir dómstóla án þessarar lögboðnu meðferðar sýslumanns. Til þess skorti heimild samkvæmt áðursögðu. Sökum þess verður ekki komist hjá því að vísa málinu sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Rétt þykir, að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Máli þessu er vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 7. september 1998.**I.***Dómkröfur aðila.*

Mál þetta, sem varðar ágreining við nauðungarsölu og rekið er samkvæmt XIII. kafla laga nr. 90/1991, barst dóminum 4. ágúst 1998. Með bréfi dómsins 18. ágúst 1998 var ákveðið, að aðild málsins yrði með þeim hætti, sem raun er, sbr. 2. mgr. 74. gr. laga nr. 90/1991. Málið var þingfest 1. september 1998 og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 4. sama mánaðar.

Sóknaraðilar, Jóna Bergjónsdóttir, kt. 161127-2569, Holtsgötu 19, Reykjavík, og Kristján Bergjónsson, kt. 031032-2539, Dalbraut 6, Búðardal, krefjast þess, að nauðungarsala á jörðunum Snóksdal I og Snóksdal II, Dalabyggð, nái fram að ganga. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati dómsins.

Varnaraðilar, Kristín Pálmadóttir, kt. 190230-3099, Dvergabakka 8, Reykjavík, Elín Pálmadóttir, kt. 270232-3029, Byggðarenda 8, Reykjavík, Finna Pálmadóttir, kt. 030833-3339, Melbraut 7, Garði, Einar Pálmason, kt. 220436-4629, Sóltúni 5, Keflavík, Björn Pálmason, kt. 030141-4059, Álfhólsvegi 131, Kópavogi, Guðmundur Pálmason, kt. 031144-4939, Kvennabrekku, Dalabyggð, og Jóhann E. Pálmason, kt. 010749-2399, Hlíð, Dalabyggð, gera þá kröfu, að synjað verði um nauðungarsölu og þeim úrskurðaður málskostnaður úr hendi sóknaraðila að mati dómsins.

Ekki var grundvöllur fyrir sáttum í málinu.

II.*Málavextir.*

Með beiðni, dagsettri 27. apríl 1998, beiddust sóknaraðilar þess af sýslumanninum í Búðardal, að jarðirnar Snóksdalur I og Snóksdalur II í Dalasýslu ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign yrðu seldar nauðungarsölu til slita á sameign aðila málsins. Samkvæmt beiðni sóknaraðila fengu aðilar, hvorir um sig, jarðirnar í arf eftir foreldra sína, sóknaraðilar Snóksdal I, en varnaraðilar Snóksdal II.

Samkvæmt gögnum málsins eignaðist Pálmi Jónsson, faðir varnaraðila, 1/4 hluta jarðarinnar Snóksdals með afsali, dagsettu 18. apríl 1929, og 1/4 hluta jarðarinnar með afsali, dagsettu 17. apríl 1945, og var þá orðinn eigandi að helmingi jarðarinnar, Snóksdals II. Samkvæmt afsalinu frá 17. apríl 1945 var Bergjón Kristjánsson, faðir sóknaraðila, eigandi að helmingi jarðarinnar, Snóksdals I. Samkvæmt afsalinu og landamerkjabréfi, dagsettu sama dag, ákváðu eigendur skipti á túni og engjum, en stærstur hluti af

landi jarðanna var í óskiptri sameign, að mestu leyti beittaland á svonefndum Snóksdalshálsi. Þá er í óskiptri sameign svonefndur Dalahólmi eða Snóksdalshólmi í Miðá.

Samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 2. maí 1911, var hjáleigan Gilsbakki frá Snóksdal seld. Í kaupsamningnum segir m. a.: „Uppi á Snóksdalshálsi er óskipt beittaland, sem báðar jarðirnar Snóksdalur og Gilsbakki mega nota í samfélagi sumar og vetur í hlutfalli við stærð þessara jarða.“

III.

Málsástæður aðila.

Sóknaraðilar reisa kröfur sínar aðallega á því, að með lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991 sé sameigendum gefinn kostur á að velja milli aðferða við slit á sameign, og séu ákvæði laganna þar að lútandi til fyllingar eldri ákvæðum í kaupabálki Jónsbókar og landskiptalögum nr. 46/1941. Samkvæmt lögnum um nauðungarsölu sé ekki áskilið, að eignir þurfi að vera óskiptanlegar, eins og áður virðist hafa verið. Sóknaraðilar kveða ljóst, að sameign Snóksdalsjarðanna verði ekki skipt á milli aðila málsins án verulegs tjóns og kostnaðar, en aðilar séu ekki sammála um neitt, er varðar jarðirnar, eða neitt, sem að skiptum þeirra lýtur. Sóknaraðilar segja, að úttektarmenn og mat muni kosta verulegar fjárhæðir. Þá sé sýnilegt, að yfirmats yrði krafist, og fylgdi því enn meiri kostnaður.

Í greinargerð lögmanns sóknaraðila er vikið að helstu ágreiningsefnum aðila málsins:

1) Dalahólmi (Snóksdalshólmi). Sóknaraðilar kveðast hafa ræktað þar upp æðarvarp á síðustu 20 árum án afskipta eigenda Snóksdals II, allt þar til að dúntekjur urðu verulegar, en þá hafi varnaraðilum tekist „að fá sér dæmdan eignarrétt að hálfu á Dalahólma“. Sóknaraðilar segja hólma þennan vera 2.200 fermetra og að allra mati óskiptanlegan.

2) Sóknaraðilar segja varnaraðila eða fyrri eigendur Snóksdals II hafa ræktað óskiptar engjar og hagnýtt sem slægjur án samþykkis eigenda Snóksdals I.

3) Samkvæmt kaupsamningi um Gilsbakka eigi Snóksdalur rétt til hrossabeitar að vetrarlagi í flóanum fyrir neðan Gilsbakka. Telja sóknaraðilar, að varnaraðilar noti flóann fyrir sumarreit hrossa, og sé því enginn möguleiki á vetrarreit.

4) Eigi aðilar allt að jöfnu á jörðunum, beri þeim öllum að sjá m. a. um kirkjuna, t. d. heimreið og bifreiðastæði. Eigendur Snóksdals I hafi hins vegar einir séð um þetta.

5) Sóknaraðilar eigi allar girðingar á milli eigna aðila, og hafi varnaraðilar aldrei lagt þar neitt af mörkum.

6) Sóknaraðilar kveða skipti á Snóksdal óviðkomandi Gilsbakka. Ákvæði í kaupsamningi um Gilsbakka um óskipt beitoland á Snóksdalshálsi haldi gildi sínu, hvort sem Snóksdalsjarðirnar séu ein eða tvær. Þá eigi ábúandi Snóksdals rétt til hrossabeitar að vetrarlagi á flóanum fyrir neðan Gilsbakka. Þetta atriði snerti ekki skipti milli Snóksdals og Gilsbakka, heldur hafi eigendur Snóksdals II nýtt þetta land til sumarbeitar án samráðs við eigendur Snóksdals I.

7) Sóknaraðilar segja, að Snóksdalur I hafi verið auglýstur til sölu í janúar 1997, en enginn viljað kaupa vegna meðeigendanna. Þá hafi sóknaraðilar boðið varnaraðilum Snóksdal I til kaups fyrir 5.000.000 króna, en þeir ekki viljað kaupa. Enn fremur hafi sóknaraðilar boðist til að kaupa Snóksdal II fyrir sama verð, en því hafi ekki verið svarað.

Sóknaraðilar segjast hafa beint áskorun til varnaraðila, sbr. 10. gr. laga nr. 90/1991, í þeim tilgangi að fá þá til að semja um slit á sameigninni. Varnaraðilar hafi þá viljað skipta á öðrum grundvelli. Sóknaraðilar segjast alls ekki vilja né geta átt umrædda jörð í sameign með varnaraðilum. Eignin sé sóknaraðilum fjárhagslegur baggi og engar horfur á, að tilraunir til sölu á almennum markaði beri árangur.

Sóknaraðilar kveða ljóst, að ekki sé hægt að skipta sameigninni, þar sem arðbærasti hlutinn, Dalahólmi, sé ekki skiptanlegur vegna smæðar hans og jarðirnar séu landlitlar, með melum og klettum. Verulegur kostnaður myndi falla á við skipti, sem væri í raun engin lausn, þar sem deilur aðila myndu halda áfram.

Varnaraðilar segjast ekki mótmæla því, að sameignarlandi jarðanna Snóksdals I og Snóksdals II verði skipt. Þeir mótmæla því hins vegar, að uppboð fari fram til slita á sameigninni. Ákvæði laga nr. 90/1991 eigi aðeins við, þegar um óskiptanlega sameign sé að ræða, en þannig sé ekki ástætt í þessu máli. Varnaraðilar segja, að skipti á sameiginlegu landi og hugsanlegum hlunnindum eigi að fara fram samkvæmt landskiptalögum nr. 46/1941.

Varnaraðilar segja, að þar sem í kaupsamningi um Gilsbakka segi, að Snóksdalur og Gilsbakki eigi óskipt beitoland á Snóksdalshálsi, eins og fyrr greinir, varði skiptin einnig eiganda Gilsbakka, sem verði þá að vera aðili að skiptunum.

Varnaraðilar segja, að mestur hluti jarðar þeirra sé óskoruð eign þeirra og ekki í sameign, en krafist sé sölu á jörðum aðila í heild. Engin heimild sé fyrir því í lögum að krefjast sölu á þeim hluta jarðar varnaraðila, sem ekki sé í sameign með sóknaraðilum. Það sé hæfur vandi að skipta sameiginlegu landi aðila án verulegs tjóns eða kostnaðar.

Í greinargerð lögmanns varnaraðila er fjallað um fyrrgreind ágreiningsatriði, sem lögmaður sóknaraðila vísar sérstaklega að í greinargerð sinni:

1) Varnaraðilar segja Dalahólma í sameign aðila, og hafi hann verið nýttur af eigendum Snóksdals I og Snóksdals II, frá því að faðir varnaraðila keypti Snóksdal II. Eftir að faðir varnaraðila lést, hafi móðir þeirra setið í óskiptu búi, og þá hafi faðir sóknaraðila bannað ekkjunni að nýta hólmann og hún ekki treyst sér til að fylgja rétti sínum eftir. Eftir lát móður varnaraðila hafi sprottið af þessu dómsmál, og með dómi Hæstaréttar í desember 1996 hafi hlutur varnaraðila verið réttur. Varnaraðilar segja það ósannað, að ekki sé hægt að skipta hólmanum, en það sé þó eini hluti jarðanna, sem einhver vafi leiki á, að sé skiptanleg eign.

2) Varnaraðilar segja, að faðir þeirra hafi ræktað tún á hluta þess lands, sem hann keypti af föður sóknaraðila. Þar hafi ekki verið um ræktun á óskiptu landi að ræða, heldur ræktun á séreignarlandi hans. Varnaraðilar kveða það einkennilega staðhæfingu hjá sóknaraðilum nú, að ræktunin hafi verið í óleyfi, en ræktunin hafi blasað við þeim í áratugi án athugasemda. Þessi hluti hafi verið nýttur af eigendum Snóksdals II frá 1945. Varnaraðilar segja þessa ræktun ekki heimila uppboð til slita á sameign.

3) Varnaraðilar segja, að engum hrossum frá Snóksdal II hafi verið beitt að sumri til á flóa í landi Gilsbakka. Ekki verði séð, þótt svo hafi verið, að það heimili nauðungarsölu á báðum jörðunum.

4) Varnaraðilar segjast aldrei hafa heyrt um ágreining um kostnað við heimreið og bifreiðastæði við kirkjuna. Þótt ágreiningur sé um þetta, heimili hann ekki nauðungarsölu á eigninni.

5) Varnaraðilar mótmæla þeirri staðhæfingu sóknaraðila, að þau eigi allar girðingar á milli jarða aðila og varnaraðilar aldrei lagt þar neitt af mörkum. Þótt þessi staðhæfing væri rétt, heimilaði hún ekki nauðungarsölu á eigninni til slita á sameign.

6) Varnaraðilar segja, að eigandi Gilsbakka eigi hlut í sameiginlegu landi aðila. Því sé nauðsynlegt, að hann gerist aðili að málinu.

7) Varnaraðilar segja sér ekki um að kenna, að sóknaraðilum hafi ekki tekist að selja jörð sína. Ástæða þess sé væntanlega sú, að þeir hafi haldið verði hennar of háu, en varnaraðilum beri engin skylda til að kaupa jörð sóknaraðila, og varnaraðilum sé ekki skylt að selja sóknaraðilum jörð varnaraðila. Varnaraðilar segjast ekki hafa verið reiðubúnir til að kaupa jörð sóknaraðila fyrir 5.000.000 króna, en þeir hafi hins vegar boðið 4.000.000 króna, sem sóknaraðilar hafi hafnað.

Um lagarök vísa varnaraðilar til laga um landskipti nr. 46/1941, 1. mgr. 1. gr., laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og laga um nauðungarsölu nr.

90/1991. Kröfu sína um málskostnað reisa varnaraðilar á 21. kafla laga nr. 91/1991.

IV.

Forsendur og niðurstaða.

Í hæstaréttardómi í málinu nr. 323/1995, upp kveðnum 7. nóvember 1996, var leyst úr ágreiningi aðila þessa máls um eignarráð yfir Dalahólma (öðru nafni Snóksdalshólma). Þar segir:

„Í héraðsdómi er greint frá afsali, sem leiddi til þess, að Kristján Jónsson, afi áfrýjenda [þ. e. sóknaraðila þessa máls, – innskot dómara], varð eigandi allrar jarðarinnar Snóksdals á árinu 1896. Einnig er þar greint frá kaupsamningi Kristjáns á árinu 1927 við Pálma Jónasson, föður stefndu [þ. e. varnaraðila], um fjórðung jarðarinnar, sem Pálma var gefið afsal fyrir 1929, og afsali Bergjóns Kristjánssonar, föður áfrýjenda, til Pálma á árinu 1945 fyrir öðrum fjórðungi jarðarinnar. Í tengslum við afsalið 1945 gerðu Bergjón og Pálmi svokallað landamerkjabréf um tún og engjar jarðarinnar. Í afsalinu var vísað til þess, að þeir hefðu sett ákveðin merki milli eignarhluta sinna, en tekið var þó fram, að beitoland væri óskipt, svo og, að annars skyldu öll gögn og gæði jarðarinnar, til lands og vatns, fylgja hvorum eignarhluta hlutfallslega.“

Sóknaraðilar krefjast þess í máli þessu, að „nauðungarsala á jörðunum Snóksdal I og Snóksdal II nái fram að ganga“. Samkvæmt beiðni þeirra um nauðungarsölu frá 27. apríl sl. er þess krafist, að jarðirnar Snóksdalur I og Snóksdalur II í Dalasýslu „ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign verði seldar við nauðungarsölu til slita á sameign gerðarþola og gerðarbeiðanda um þær“. Samkvæmt gögnum málsins, þ. á m. greinargerðum aðila, svo og tilvitnuðum hæstaréttardómi, er jörðin Snóksdalur annars vegar skipt land með húsum (íbúðarhúsum), þ. e. eignarland hvorra aðila um sig, og hins vegar land í óskiptri sameign aðila. Krafa sóknaraðila um nauðungarsölu til slita á sameigninni, sem reist er á 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991, lýtur því ekki samkvæmt framansögðu aðeins að hinum óskipta hluta jarða aðila. Verður að fallast á það með varnaraðilum, að skýr lagarök skorti, til að sóknaraðilar geti krafist uppboðs á séreign varnaraðila.

Í kaupsamningi um jörðina Gilsbakka frá 2. maí 1911 segir, eins og fyrr greinir: „Uppi á Snóksdalshálsi er óskipt beitoland, sem báðar jarðirnar, Snóksdalur og Gilsbakki, mega nota í samfélagi sumar og vetur í hlutfalli við stærð þessara jarða.“ Þótt ekki sé að fullu ljóst, hvaða réttindi eigandi Gilsbakka á samkvæmt þessu, er þó sýnilegt, að um eignarréttindi er að ræða og að hann hefur hagsmuna að gæta við sölu á óskiptu landi Snóks-

dals I og Snóksdals II. Eigandi Gilsbakka er hins vegar ekki í fyrrgreindri beiðni sóknaraðila um nauðungarsölu talinn aðili að málinu, sem þó hefði rétt verið. Þessu breytir ekki, þótt lögmenn aðila hafi upplýst, að einn varnaraðila, Guðmundur Pálmason, sé einn eigandi Gilsbakka.

Eftir landskiptalögum nr. 46/1941 geta m. a. komið til skipta að nokkru eða öllu leyti heimalönd sveitajarða og afréttarlönd og hlunnindi. Varnaraðilar hafa samkvæmt málsgögnum margsinnis lýst yfir vilja sínum til þess, að hinni óskiptu sameign verði skipt samkvæmt lögum þessum. Ekki verður ráðið af gögnum málsins, þ. á m. uppdrætti af landi jarða aðila og jörðinni Gilsbakka, að hin óskipta sameign aðila sé óskiptanleg. Ósönnuð er sú fullyrðing sóknaraðila, að Dalahólmi sé óskiptanlegur, en jafnvel þótt svo væri, hindrar það ekki jöfn skipti hinnar óskiptu sameignar. Sóknaraðilar hafa ekki sýnt fram á eða gert sennilegt, að af skiptum á hinni óskiptu sameign hljótist verulegur kostnaður eða tjón fyrir aðila.

Pegar allt framanritað er virt, þykir dóminum sóknaraðilar ekki hafa sýnt fram á, að lagaskilyrði séu samkv. 8. gr. laga nr. 90/1991 eða öðrum lagaákvæðum til þess, að selja megi nauðungarsölu jarðirnar Snóksdal I og Snóksdal II. Því ber að hafna kröfum sóknaraðila, en fallast á kröfur varnaraðila í máli þessu.

Eftir úrslitum máls er rétt, að sóknaraðilar greiði varnaraðilum 40.000 krónur í málskostnað auk virðisaukaskatts.

Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, Kristjáns Bergjónssonar og Jónu Bergjónsdóttur, um nauðungarsölu á jörðunum Snóksdal I og Snóksdal II, Dalabyggð, til slita á sameign er hafnað.

Sóknaraðilar greiði varnaraðilum, Kristínu Pálmadóttur, Elínu Pálmadóttur, Finnu Pálmadóttur, Einari Pálmasyni, Birni Pálmasyni, Guðmundi Pálmasyni og Jóhanni E. Pálmasyni, in solidum 40.000 krónur í málskostnað auk virðisaukaskatts.