

Miðvikudaginn 28. september 1994.

Nr. 317/1994.

Gjaldheimtan í Reykjavík

(Þorvaldur Lúðvíksson hrl.)

gegn

Kauppingi hf.

Fjárfestingarfélaginu Skandia hf.

Sameinaða lífeyrissjóðnum

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.) og

Tónco hf.

Kærumál. Nauðungarsala. Ómerking. Heimvísun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili hefur með heimild í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skotið málinu til Hæstaréttar með kæru 28. júní 1994, sem barst réttinum 11. júlí sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 16. júní 1994 um úthlutun á söluandvirði eignarhluta úr fasteigninni Starmýri 2 í Reykjavík, sem seldur var nauðungarsölu 30. september 1993. Krefst sóknaraðili þess, að honum verði hrundið og breytt á þá leið, að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 30. desember 1993 um úthlutunina verði ómerkt og sóknaraðila úthlutað 1.545.466 krónum af söluandvirðinu í samræmi við frumvarp til úthlutunargerðar frá 3. sama mánaðar. Hann krefst og málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilarnir Kauppingi hf., Fjárfestingarfélagið Skandia hf. og Sameinaði lífeyrissjóðurinn krefjast staðfestingar á hinum kærða úrskurði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilinn Tónco hf., sem var þinglýstur eigandi hins selda eignarhluta við nauðungarsöluna, hefur ekki látið kærumálið til sín taka.

Við fyrrgreinda nauðungarsölu gerði sóknaraðili kröfu um greiðslu af söluandvirðinu á samtals 1.545.466 krónum fyrir fasteignagjöldum til Reykjavíkurborgar, á lögðum 1992 og 1993, er nytu lögveðsréttar í hinum selda eignarhluta. Í máli þessu hefur hann skotið til úrlausnar dómstóla þeirri ákvörðun sýslumannsins í

Reykjavík að takmarka úthlutun vegna þessarar lögveðskröfu við 1.258.514 krónur. Var sú ákvörðun tekin vegna mótmæla varnar- aðilanna Kaupþings hf., Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. og Sam- einaða lifeyrissjóðsins, er áttu samhliða samningsveð í eignarhlutan- um með 1. veðrétti.

Af hálfu samningsveðhafanna er einkum á því byggt, að eignar- hlutinn hafi verið seldur, eins og honum var lýst í eignarskiptasamn- ingi, sem dagsettur er 9. apríl 1991 og var áritaður af byggingar- fulltrúanum í Reykjavík og Fasteignamati ríkisins 15. október sama ár, en afhentur til þinglýsingar 24. þess mánaðar. Hafi eigninni verið lýst á sama hátt í veðbréfum þeirra, sem út voru gefin í byrjun októ- ber 1991 og afhent til þinglýsingar samtímis samningnum. Hin álögðu fasteignagjöld séu hins vegar miðuð við stærri hluta af fast- eigninni en þessu nemi. Afstaða sóknaraðila er einkum sú, að ekki skipti máli, hvort eignarhlutinn hafi breyst með umræddum samn- ingi, þar sem lögveð vegna allra gjaldanna hafi hvílt á honum allt að einu.

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 varð- ar, 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 nauð- syn frekari skýringar, sbr. 3. mgr. 101. gr. og 104. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Verður þannig ekki hjá því komist að ómerkja hinn kærða úrskurð og meðferð málsins í héraði frá og með munnlegum flutningi þess í þinghaldi 25. maí 1994 og leggja fyrir héraðsdómara að taka það til löglegrar meðferðar og úrskurð- ar að nýju.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

Hinn kærði úrskurður og meðferð máls þessa í Héraðsdómi Reykjavíkur frá og með 25. maí 1994 eiga að vera ómerk, og er málinu vísað heim til löglegrar meðferðar og úrskurðar að nýju.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 16. júní 1994.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 25. maí sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili málsins er Gjaldheimtan í Reykjavík, kt. 570169-0849, Tryggvagötu 28, Reykjavík.

Varnaraðilar málsins eru Kaupþing hf., kt. 560882-0419, Kringlunni 5, Reykjavík, Sameinaði lífeyrissjóðurinn, kt. 620492-2809, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík, Fjárfestingarfélagið Skandia hf., kt. 590789-2089, Hafnarstræti 7, Reykjavík, og Tónco hf., Hamratanga 10, Mosfellsbæ.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að úthlutunargerð uppboðshaldarans í Reykjavík frá 30. desember 1993 verði ómerkt og að sóknaraðila verði úthlutað úr uppboðsandvirði fasteignarinnar að Starmýri 2, Reykjavík, 1.545.466 kr. í samræmi við „frumvarp til úthlutunar á söluverði“, dagsett 3. desember 1994. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu in solidum úr höndum varnaraðila.

Dómkröfur varnaraðila Kaupþings hf., Sameinaða lífeyrissjóðsins og Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. eru þær, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 30. desember 1993 að hækka úthlutun af uppboðsandvirði til Kaupþings hf., Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðsins, en lækka úthlutun til sóknaraðila. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Ekki var sótt þing af hálfu varnaraðila Tónco hf. og engar kröfur voru hafðar uppi af hans hálfu.

IV.

Ágreiningur er með aðilum máls þessa um réttmæti þeirrar ákvörðunar sýslumannsins í Reykjavík frá 30. desember 1993 að hækka úthlutun uppboðsandvirðis til varnaraðila Kaupþings hf., Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðsins, en lækka úthlutun til sóknaraðila að sama skapi.

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 úthlutun á uppboðsandvirði eignarhlutans var gert ráð fyrir að greiða sóknaraðila 1.545.466 kr. samkvæmt lögveðskrófu hans vegna álagðra fasteignagjalda af eignarhlutanum. Fram er komið, að sú álagning er miðuð við 54,8% heildareignarinnar að Starmýri 2. Samkvæmt þinglýstum eignarskiptasamningi fyrir eignina að Starmýri 2, sem gerður er samkvæmt fyrir-mælum í lögum um fjölbýlishús nr. 59/1976, er umræddur eignarhluti skráður vera 44,6251, og við þann hundraðshlutaútreikning var miðað, er eignarhlutinn var seldur á nauðungaruppboðinu. Sóknaraðili hefur ekki mótmælt því sérstaklega, að hið selda hafi verið stærri hluti eignarinnar, og virðist það vera óumdeilt.

Þykir því verða að fallast á það með varnaraðilum Kaupþingi hf., Fjárfestingarfélaginu Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðnum, að miða beri úthlutun til sóknaraðila við þann hundraðshluta heildareignarinnar, sem seldur var á nauðungaruppboðinu, enda ber varnaraðilum að greiða fasteignagjöld af eign sinni, en ekki öðrum eignarhlutum hússins. Breytir hér engu, þótt sóknaraðili hafi við álagningu fasteignagjaldanna miðað við annað hundraðshlutfall eignarinnar, það er að segja 54,8%. Þá verður ekki heldur talið, að mat forstöðumanns skráningardeildar fasteigna hjá Reykjavíkurborg í yfirlýsingu, dagsettri 20. janúar sl., hafi úrslitaáhrif í þessu máli.

Með vísan til framanritaðs þykir verða að hafna kröfu sóknaraðila í máli þessu og fallast á þá kröfu varnaraðila Kaupþings hf., Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðsins að staðfesta þá ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 30. desember 1993 að hækka úthlutun af uppboðsandvirði til þeirra, en lækka úthlutun til sóknaraðila, eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Sóknaraðili greiði varnaraðilum 50.000 kr. í málskostnað.

Arnfríður Einarsdóttir dómarafulltrúi kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Staðfest er sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 30. desember 1993 að hækka úthlutun til veðhafa á 1. veðrétti Kaupþings hf., Fjárfestingarfélagsins Skandia hf. og Sameinaða lífeyrissjóðsins um 286.952 kr., en lækka úthlutun til Gjaldheimtunnar í Reykjavík sem því nemur.

Sóknaraðili greiði varnaraðilum 50.000 kr. í málskostnað.