Fimmtudaginn 8. október 1992.

Nr. 93/1990. **Bæjarsjóður Ísafjarðar**

gegn

Hans W. Haraldssyni.

Kærumál. Nauðungaruppboð. Gatnagerðargjald. Lögveð.

Dómur Hæstaréttar.

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

Máli þessu áfrýjaði sóknaraðili til Hæstaréttar með stefnu 8. mars 1990. 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 fasteignin Urðarvegur 28 á Ísafirði, þinglýst eign varnaraðila, verði seld á nauðungaruppboði til lúkningar B-gatnagerðargjaldi, á lögðu 1987, og sér verði dæmdur málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður.

Varnaraðili krefst staðfestingar úrskurðar uppboðsréttar, málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Aðilar deila um það, hvort sóknaraðila hafi verið heimilt að leggja svokallað B-gatnagerðargjald á varnaraðila vegna gangstéttar, sem lögð var meðfram lóð hans við Urðarveg 28 á Ísafirði sumarið 1987. Voru þá lagðar gangstéttar við nokkrar götur og heildarkostnaði jafnað niður á eigendur húsa við þær án tillits til kostnaðar af framkvæmdum við hverja götu fyrir sig.

Sóknaraðili byggir álagningu umræddrs gatnagerðargjalds á 3. - 5. gr. laga nr. 51/1974 um gatnagerðargjöld og samþykkt nr. 381/1987 um B-gatnagerðargjöld fyrir Ísafjarðarkaupstað. Gatnagerðargjaldi fylgir lögveðsréttur í viðkomandi fasteign samkvæmt 7. gr. laganna. Málsaðila greinir á um ýmis efnisatriði, er varða forsendur gjaldsins og álagningu þess, svo sem skilmerkilega er rakið í hinum kærða úrskurði. Veldur þessi ágreiningur óvissu um réttmæti þeirrar lögveðskröfu, sem uppboðsbeiðni sóknaraðila byggist á. Við svo búið skortir fullnægjandi lagaskilyrði til þess, að áðurnefnd fasteign varnaraðila verði seld á nauðungaruppboði til lúkningar þessari 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.

Samkvæmt þessu ber að staðfesta niðurstöðu hins kærða úrskurðar.

Eftir atvikum er rétt, að sóknaraðili greiði varnaraðila 35.000 krónur í kærumálskostnað. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, bæjarsjóður Ísafjarðar, greiði varnaraðila, Hans W. Haraldssyni, 35.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður uppboðsréttar Ísafjarðar 14. febrúar 1990.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar að loknum aðalflutningi 24. janúar 1990, höfðaði bæjarsjóður Ísafjarðar gegn Hans W. Haraldssyni, kt. 280636-7899, Urðarvegi 28, Ísafirði, með beiðni til uppboðsréttar Ísafjarðar 12. október 1989 um nauðungarsölu á fasteign hans, Urðarvegi 28 á Ísafirði, vegna ógreiddra B-gatnagerðargjalda 1987. Samhliða þessari beiðni var óskað nauðungaruppboðs af sömu ástæðum á fasteignunum Dalbraut 9, þinglesinni eign Kristjáns Friðbjarnarsonar, Heiðarbraut 3, þinglesinni eign Ólafs Friðbjarnarsonar, Heiðarbraut 7, þinglesinni eign Byggingarsjóðs verkamanna, en talinni eign Halldórs Helgasonar, Hjallavegi 8, efri hæð, þinglesinni eign Birgis Valdimarssonar, Urðarvegi 16, þinglesinni eign ríkissjóðs, og Urðarvegi 17, þinglesinni eign Hauks Eggertssonar. Beiðni um uppboð á Urðarvegi 16 var afturkölluð nær samstundis, en beiðni um uppboð á Hjallavegi 8 var afturkölluð 7. nóvember 1989.

Þar sem vitað var, að ágreiningur yrði um þessar uppboðsbeiðnir, ákvað uppboðshaldari að leysa úr honum, áður en til auglýsinga í Lögbirtingablaði kæmi, svo sem þó er venja. Málin voru því öll þingfest með samþykki aðila án undangenginna auglýsinga 24. október 1989. Ákveðið var að reka málin saman, en taka að lokum eitt þeirra til úrskurðar sérstaklega, en fresta öðrum um óákveðinn tíma. Í þinghaldi 24. janúar 1990 varð það mál fyrir valinu, sem hér er fjallað um.

I.

Réttarkröfur uppboðsbeiðanda, bæjarsjóðs Ísafjarðar, eru þær, að fasteignin Urðarvegur 28 á Ísafirði, þinglesin eign Hans W. Haraldssonar, verði

seld á nauðungaruppboði til lúkningar B-gatnagerðargjöldum 1987 ásamt á föllnum dráttarvöxtum, samtals að fjárhæð 64.223 kr., auk kostnaðar og dráttarvaxta, eins og þeir eru ákveðnir af Seðlabanka Íslands á hverjum tíma, fyrir hvern byrjaðan mánuð eða brot úr mánuði frá 1. október 1989 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Réttarkröfur uppboðsþola, Hans W. Haraldssonar, eru þær, að umbeðið uppboð fari eigi fram og sér verði úrskurðuð málsvarnarlaun samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

II.

Tildrög mála eru þau, að á árinu 1987 ákvað bæjarstjórn Ísafjarðar að láta leggja gangstéttir á þau svæði í bænum, þar sem slíkt hafði eigi áður verið gert. Vegna þessa gerði bæjarstjórn með heimild í lögum nr. 51/1974 sérstaka samþykkt um B-gatnagerðargjöld fyrir Ísafjarðarkaupstað, og var hún staðfest af félagsmálaráðuneyti 29. júlí 1987 og gefin út sem samþykkt nr. 381/1987. Samþykktin var birt í Stjórnartíðindum, B-41, 20. ágúst 1987.

— — —

IV.

Með 3. gr. laga nr. 51/1974 um gatnagerðargjöld er sveitarstjórnum veitt heimild til þess að ákveða með sérstakri samþykkt, sem ráðherra staðfestir, að innheimta sérstakt gjald, sem varið skal til framkvæmda við að setja bundið slitlag á götur í sveitarfélaginu og til lagningar gangstétta. Uppboðsbeiðandi nýtti sér þessa heimild með setningu samþykktar nr. 381/1987 um B-gatnagerðargjöld fyrir Ísafjarðarkaupstað, sem öðlaðist gildi við birtingu í Stjórnartíðindum 20. ágúst 1987. Álagning þessara gjalda, sem njóta lögveðs í viðkomandi fasteignum samkvæmt 7. gr. laganna, sætir þó ýmsum takmörkunum.

Í fyrsta lagi er heimild til þess að leggja á hin svonefndu B-gatnagerðargjöld bundin við það, að sveitarfélagið hafi ekki áður innheimt af viðkomandi fasteign gatnagerðargjald, sem ætlað hefur verið a. m. k. að hluta til bundins slitlags, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 51/1974. Ekkert er fram komið, sem bendir til þess, að þessu lagaskilyrði sé ekki fullnægt í því máli, sem hér er til úrlausnar.

Í öðru lagi verður að athuga, að í 4. gr. laga nr. 51/1974, sbr. lög nr. 31/1975, segir beinlínis, að gjald samkvæmt 3. gr. megi innheimta af öllum fasteignum við þær götur, sem bundið slitlag hefur verið sett á og þar sem gangstéttir hafa verið lagðar. Þetta ákvæði verður að skýra svo, að ekki sé heimilt að jafna kostnaði við tilteknar framkvæmdir samkvæmt 3. gr.

niður á alla íbúa sveitarfélags, heldur megi einungis innheimta hin sérstöku gjöld af fasteignum við þær götur, sem bundið slitlag hefur verið sett á og þar sem gangstéttir hafa verið lagðar. 1. gr. samþykktar nr. 381/1987, sem heimilar innheimtu B-gatnagerðargjalda af öllum húsum á Ísafirði, hvort sem þau eru á eignar- eða leigulóðum, verður að skilja með hliðsjón af framangreindri takmörkun á 4. gr. laga nr. 51/1974.

Í þriðja lagi má eigi lengri tími vera liðinn en fimm ár, frá því að slitlag var sett eða gangstétt lögð, þar til gjald er lagt á, sbr. 4. gr. laganna, eins og henni var breytt með lögum nr. 31/1975. Ekki skiptir hér máli, þótt hús hafi verið reist fyrir gildistöku laga nr. 51/1974, enda er hin afturvirka álagningarheimild almenn og án annarra takmarkana en í lögunum sjálfum greinir eða leiddar verða af 67. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Þá skiptir ekki heldur máli, þótt samþykktir um B-gatnagerðargjöld séu settar, eftir að framkvæmdir eru hafnar eða eftir að þeim lýkur, en tímamörk miðast við gildistöku samþykkta. Ekki er ágreiningur um, að þær framkvæmdir, sem þetta mál er sprottið af, séu innan þannig settra marka.

Í fjórða lagi mega á lögð B-gatnagerðargjöld ekki nema hærri fjárhæð en meðalkostnaði við framkvæmdir, sbr. 4. gr. laga nr. 51/1974. Þetta ákvæði verður að skýra þannig, að átt sé við meðalkostnað vegna framkvæmda við hlutaðeigandi götu, sbr. og 2. mgr. 6. gr. sömu laga. Við álagninguna verður hins vegar að taka tillit til allra þeirra þátta, sem haft gætu áhrif til lækkunar gjalda einstakra fasteignaeigenda, svo sem óbyggðra lóða eða frestunar innheimtu hjá elli- og örorkulífeyrisþegum, sbr. 4. gr. samþykktar nr. 381/1987. Samkvæmt framburði fjármálastjóra uppboðsbeiðanda fyrir réttinum var ekki gert ráð fyrir tekjum vegna óbyggðra lóða við niðurjöfnun gjalda 1987. Gjöld á óbyggðar lóðir hefði þó mátt áætla miðað við ætlað rúmmál fyrirhugaðra bygginga og fresta gjaldtöku, þar til byggingarleyfi væri gefið út. Þá er ljóst, að ekki er heimilt að gera ráð fyrir öðrum kostnaði en þeim, sem beinlínis leiðir af gangstéttarlagningu. Því verður kostnaður við að bæta úr því, sem vangert kann að hafa verið við undirbyggingu gatna, ekki felldur undir framkvæmdakostnað í skilningi 1. mgr. 3. gr. laga nr. 51/1974, sbr. 2. gr. laganna. Í fram lagðri útboðslýsingu segir í lýsingu verksvæða um Heiðarbraut: „Skipta þarf um jarðveg í allri götunni." Ekki verður annað ráðið af gögnum málsins en kostnaður vegna þessa sé inni í þeim heildarkostnaði, sem á lögðum gjöldum er ætlað að mæta, þ. á m. á lögðum gjöldum á eigendur fasteigna við Urðarveg, svo sem uppboðsþola.

Í fimmta lagi skal við ákvörðun B-gatnagerðargjalda miða við lóðarstærð og/eða rúmmál bygginga, eftir því sem nánar er ákveðið í samþykkt, sbr. 5. gr. laga nr. 51/1974. Í 2. gr. samþykktar nr. 381/1987 er kveðið

svo á, að B-gatnagerðargjöld skuli miðast við ákveðinn hundraðshluta byggingarkostnaðar á rúmmetra. Þessi álagningarregla verður ekki talin brjóta í bága við 5. gr. laga nr. 51/1974, sbr. dóm Hæstaréttar frá 12. apríl 1984 í máli Vestmannaeyjakaupstaðar gegn Kaupfélagi Vestmannaeyja. Hún er hins vegar háð þeirri takmörkun samkvæmt 4. gr. laganna, að gjaldið má ekki fara fram úr meðalkostnaði við framkvæmdir.

Í sjötta lagi er þess að gæta, að B-gatnagerðargjöld skulu þá fyrst gjaldkræf, þegar lagningu bundins slitlags eða gangstéttar við hlutaðeigandi götu er lokið, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 51/1974. Samkvæmt 3. gr. samþykktar nr. 381/1987 falla þessi gatnagerðargjöld á Ísafirði í gjalddaga einum mánuði eftir, að framkvæmdum lýkur. Í ákvæði 4. gr. laga nr. 51/1974 felst það, að sérstakt gjald samkvæmt 3. gr. verður ekki lagt á, fyrr en verki er lokið og allur kostnaður liggur fyrir, svo að unnt sé að gæta þess, að á lögð gjöld fari ekki fram úr hámarki samkvæmt lokamálslið 4. gr. Af hálfu uppboðsbeiðanda er fram komið, að þeirri gangstéttarlagningu, sem boðin var út í mars 1987, hafi ekki verið að fullu lokið fyrr en í nóvember s. á. Engu að síður var uppboðsþola fyrst sent kröfubréf 15. september 1987. Ekki verður séð, að lagaskilyrði hafi á þeim tíma verið til álagningar og innheimtu hinna umdeildu gatnagerðargjalda.

Auk þess, sem fram er komið um takmarkanir á álagningu B-gatnagerðargjalda samkvæmt lögum nr. 51/1974, er á það að líta, að uppboðsþola virðist í upphafi ekki hafa verið gerð viðhlítandi grein fyrir forsendum og útreikningi álagningar á hann sérstaklega. Úr þessu hefur ekki verið bætt með nægjanlegri nákvæmni við meðferð málsins, og misræmi er í fram lögðum gögnum um tekjur uppboðsbeiðanda af B-gatnagerðargjöldum árið 1987.

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, er ljóst, að uppboðsbeiðandi hefur ekki að öllu leyti gætt þeirra sjónarmiða, sem gæta bar við álagningu og innheimtu hins sérstaka gatnagerðargjalds á uppboðsþola. Þótt heildarálagning gjalda hafi ekki farið fram úr raunverulegum kostnaði við gangstéttarlagningu á Ísafirði árið 1987, er skylda uppboðsþola til greiðslu hins umkrafða gatnagerðargjalds ekki svo skýr og ótvíræð, eins og málið liggur fyrir, að beitt verði heimild laga nr. 49/1951 um sölu lögveða án undangengins lögtaks. Verður því að synja um framgang hins umbeðna uppboðs.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að uppboðsbeiðandi greiði uppboðsþola málskostnað, og þykir hann hæfilega ákveðinn 80.000 kr.

Af hálfu lögmanns uppboðsþola hefur þetta mál verið rekið með þeim hætti, að mjög er aðfinnsluvert. Í þinghaldi 7. nóvember 1989 lagði hann fram greinargerð, sem varðaði umfram allt annan gjaldanda en uppboðsþola, auk þess sem frágangi hennar var stórlega ábótavant. Í næsta þinghaldi, 21. nóvember, var eftirfarandi bókað: „Þar sem greinargerð lög-

manns uppboðsþola fullnægir ekki ákvæðum réttarfarslaga, er honum með samþykki uppboðsbeiðanda gefinn kostur á að bæta úr því.“ Lögmaðurinn lagði fram nýja greinargerð 28. nóvember 1989. Frágangur hennar var enn til vansa og tilvísanir í réttarskjöl rangar og ófullnægjandi. Þá er verulegt misræmi milli þeirra sjónarmiða uppboðsþola, sem fram koma í aðilaskýrslu hans, og þeirra málsástæðna og lagaraka, sem lögmaðurinn teflir fram í greinargerð sinni. Allur þessi framgangur brýtur mjög í bága við ákvæði réttarfarslaga um skýran og ótvíræðan málflutning, en hefur þó eftir atvikum eigi verið látinn varða uppboðsþola réttarspjöllum.

Pétur Kr. Hafstein bæjarfógeti kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Synjað er um framgang uppboðs á fasteigninni Urðarvegi 28 á Ísafirði.

Uppboðsbeiðandi, bæjarsjóður Ísafjarðar, greiði uppboðsþola, Hans W. Haraldssyni, 80.000 kr. í málskostnað innan fimmtán daga frá birtingu þessa úrskurðar að viðlagðri aðför að lögum.