

Föstudaginn 23. október 1992.

Nr. 87/1992. **Ragnhildur Einarsdóttir**

gegn

Gjaldheimtunni í Reykjavík.

Kærumál. Nauðungaruppboð. Lögveð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 26. febrúar 1992. Samkvæmt 4. mgr. 97. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu sætir málið meðferð kærumála fyrir Hæstarétti eftir 1. júlí 1992.

Sóknaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og synjað verði kröfu varnaraðila um nauðungaruppboð á Sogavegi 119 í Reykjavík. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Hinn 13. nóvember 1989 leitaði varnaraðili eftir úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar um gjaldskyldu og gjaldstofn fasteignarinnar nr. 119 við Sogaveg. Yfirfasteignamatsnefnd vísaði málinu frá sér 8. mars 1990 með þeim rökstuðningi, að ekki væri deilt um gjaldstofn og gjaldskyldu vegna fasteignarinnar.

Ágreiningur málsaðila snýst um réttindi samkvæmt erfðafestusamningi frá 10. ágúst 1929 og lögfylgjur uppsagnar hans. Þessi ágreiningur veldur óvissu um réttmæti þeirrar lögveðskröfu, sem uppboðsbeiðni varnaraðila byggist á, sbr. 7. gr. laga nr. 91/1989 um tekjustofna sveitarfélaga, sbr. áður lög nr. 73/1980. Við svo búið skortir fullnægjandi lagaskilyrði til þess, að fasteign sóknaraðila verði seld á nauðungaruppboði til lúkningar umræddri 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.

Samkvæmt þessu ber að fella hinn kærða úrskurð úr gildi.

Rétt þykir, að varnaraðili greiði sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

Það athugast, að rétt var, að varnaraðili væri sóknaraðili í héraði, þar sem hann krafðist uppboðs, sem andmælt var.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er úr gildi felldur.

Varnaraðili, Gjaldheimtan í Reykjavík, greiði sóknaraðila, Ragnhildi Einarsdóttur, 75.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður uppboðsréttar Reykjavíkur 29. janúar 1991.

I. Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 8. þessa mánaðar.

Sóknaraðili er Ragnhildur Einarsdóttir, Sogabletti II, Reykjavík.

Varnaraðili er Gjaldheimtan í Reykjavík, Tryggvagötu 28, Reykjavík.

Sóknaraðili gerir þær kröfur, að krafa varnaraðila um uppboð á Sogabletti II nái ekki fram að ganga. Þá verði sóknaraðila úrskurðaður málskostnaður úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess, að uppboð á eigninni Sogavegi 119, Reykjavík, eign sóknaraðila, nái fram að ganga til lúkningar eftirstöðvum fasteignagjalda 1988 og 1989 og árána 1990 og 1991, samtals 21. nóvember 1991 113.762 kr., auk dráttarvaxta. Krafist er málskostnaðar að mati réttarins.

II. Með uppboðsbeiðnum, dags. 6. júní 1988, 1. júní 1989, 5. júní 1990 og 11. mars 1991, óskaði Gjaldheimtan í Reykjavík nauðungaruppboðs á fasteigninni Sogavegi 119, Reykjavík, til lúkningar eftirstöðvum fasteignagjalda af þeirri eign.

Í uppboðsrétti 9. október sl. komu fram mótmæli Ragnhildar Einarsdóttur gegn sölu eignarinnar. Mótmælin voru tekin fyrir í réttinum 29. sama mánaðar, og var þar ákveðið að reka um ágreininginn sérstakt uppboðsréttarmál, þar sem Ragnhildur Einarsdóttir væri sóknaraðili, en uppboðsbeiðandi væri varnaraðili.

Málsaðilar hafa báðir skilað greinargerðum. Í greinargerð sóknaraðila segir svo, að sóknaraðili hafi allt síðan á árinu 1936 átt réttindi tengd erfðafestulandinu Sogabletti II, Reykjavík. Á áttunda áratugnum muni skipulagi Reykjavíkurborgar hafa verið breytt án samþykkis sóknaraðila, að því er varðar Sogablett II. Eftir það hafi hús sóknaraðila verið nefnt í bókum Reykjavíkurborgar Sogavegur 119 og fasteignagjalda krafist af þeirri eign, en ekki sérstaklega af Sogabletti II. Því sé heimildarlaust að krefjast nauðungaruppboðs á Sogabletti II, þar sem engin gjöld séu þar í vanskilum.

Sóknaraðila beri engin skylda til að greiða fasteignagjöld af fasteigninni

Sogavegi 119, enda sé þar að nokkru um aðra eign að ræða en Sogablett II. Heimildarlaust sé af hálfu borgaryfirvalda og Gjaldheimtunnar í Reykjavík að breyta skráningu eigna þvert á þinglýstar heimildir.

Af hálfu varnaraðila er sjónarmiðum sóknaraðila mótmælt. Beðið hafi verið um uppboð á fasteigninni nr. 119 við Sogaveg, en skipulag þess efnis hafi verið samþykkt í skipulagsnefnd og borgarráði árið 1972.

Ágreiningur um mörk þessarar lóðar og erfðafestulandsins Sogabletts II eigi ekkert erindi fyrir uppboðsrétti. Fasteignagjöld hafi verið greidd af Sogavegi 119 a. m. k. síðan 1975. Engin fasteignagjöld hafi hins vegar verið lögð á Sogablett II, og hafi því giróseðlar, sem hafi borist frá sóknaraðila, verið færðir sem greiðsla fasteignagjalda af fasteigninni Sogavegi 119. Innborganir á gjöld gangi fyrst til lækkunar á elstu gjöldum, enda sé sú regla hagstæðust gjaldanda. Gjaldandi geti ekki ákveðið sjálfur, hvaða fasteignagjöld hann eigi að greiða fyrir tiltekin ár. Fasteignagjöld séu lögð á umrædda eign í samræmi við lög nr. 90/1991 um tekjustofna sveitarfélaga.

III. Niðurstaða.

Hinn 10. ágúst 1929 var gerður leigusamningur um erfðafestuland til ræktunar, sem nefnt var Sogablettur II. Sóknaraðili öðlaðist með framsali 23. mars 1936 réttindi samkvæmt leigusamningi þessum, enda hafði bæjarráð Reykjavíkur þá hafnað forkaupsrétti.

Með bréfi, dags. 4. apríl 1959, var sóknaraðila tilkynnt, að samkvæmt ályktun bæjarráðs yrði Sogablettur II tekinn úr erfðafestu vegna fyrirhugaðra byggingarframkvæmda, og yrði endurgjald greitt skv. erfðafestubræfinu. Í 7. gr. erfðafestusamningsins er ákvæði þess efnis, að leigutaka sé skylt, hvenær sem leigusali telji sig þarfnast landsins til eigin þarfa, að láta erfðafesturétt sinn af hendi gegn tilteknu endurgjaldi af landi í fullri túnrækt. Annað land skuli greitt eftir mati dómkvaddra matsmanna.

Í kjölfar þessa var erfðafestulandið skipulagt og það skipulag samþykkt í skipulagsnefnd. Samkvæmt því skipulagi varð Sogablettur II gerður að tveimur lóðum, annars vegar Sogavegur 119 og hins vegar Borgargerði 7. Sóknaraðili mun ekki hafa sætt sig við þetta fyrirkomulag, og hefur ekki enn verið gerður við hann nýr lóðarsamningur.

Allt frá árinu 1975 hafa fasteignagjöld verið lögð á eignir þessar, þ. e. annars vegar á lóðina Sogaveg 119 og hús á þeirri lóð, sem er hús sóknaraðila, og hins vegar á lóðina Borgargerði 7, sem er án húss og er eign Reykjavíkurborgar. Sóknaraðili hefur neitað að greiða fasteignagjöld af húsi sínu á lóð nr. 119 við Sogaveg. Á hinn bóginn hefur sóknaraðili sent varnaraðila greiðslu með giróseðlum, þar sem tiltekið er, að greidd séu fasteignagjöld vegna Sogabletts II, og jafnframt tiltekið, fyrir hvaða ár. Ágreiningslaust er í máli þessu, að þær greiðslur hafa allar verið tekju-

færðar hjá varnaraðila á fasteignagjöld vegna Sogavegar 119. Sóknaraðili hefur haft það fyrirkomulag við greiðslu að afla sér upplýsinga frá borgaryfirvöldum um upphæð fasteignagjalda og sent varnaraðila að frádreginni lóðarleigu, eftir því sem fram kom við munnlegan flutning málsins. Varnaraðili hefur síðan ráðstafað greiðslum þannig, að fyrst er greitt inn á eldri skuldir af Sogavegi 119. Myndaðist þannig mismunur, auk þess sem til féll kostnaður vegna uppboðsmeðferðar fasteignarinnar.

Það er álit uppboðsréttar, að sóknaraðila hafi verið það ljóst, að honum bæri að greiða fasteignagjald af eign sinni, svo sem lög um tekjustofna sveitarfélaga geri ráð fyrir. Ágreiningur sá, sem hér er um, fjallar í raun um það, hvort sóknaraðila sé skylt að greiða fasteignagjöld af fasteign sinni, sem í skjölum varnaraðila ber annað heiti en sóknaraðili sættir sig við.

Það er ekki uppboðsréttar að endurskoða uppsögn borgaryfirvalda á erfðafestusamningi sóknaraðila né heldur samþykkt skipulagsyfirvalda um skipulag á Sogabletti II, enda ekki séð, að það sé bersýnilega rangt. Leiðir þetta af þeirri aðalreglu um málsmeðferð fyrir uppboðsrétti, að henni ber að hraða og gagnaöflun verður þar ekki leyfð nema að takmörkuðu leyti.

Af hálfu sóknaraðila er ekki gerður efnislegur ágreiningur í máli þessu á útreikningum á uppboðskröfu varnaraðila. Þar sem krafa varnaraðila telst að öðru leyti fullnægja skilyrðum laga til að teljast traustur uppboðsgrundvöllur, skal hið umbeðna nauðungaruppboð fara fram.

Rétt þykir, að sóknaraðili greiði varnaraðila 35.000 kr. í málskostnað. Valtýr Sigurðsson borgarfégeti kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, Ragnhildar Einarsdóttur, um, að uppboð á fasteigninni Sogavegi 119 nái ekki fram að ganga, er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Gjaldheimtunni í Reykjavík, 35.000 kr. í málskostnað.