

Fimmtudaginn 24. júní 1948.

Nr. 63/1948. **Stjórn Byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur f. h. félagsins** (Cand. jur. Gunnar A. Pálsson)
gegn

Borghildi Pétursdóttur,
(Hrl. Sigurgeir Sigurjónsson)

Kjartani Sveinssyni og
(Hrl. Magnús Thorlacius)

Borgarfógetanum í Reykjavík
(Hrl. Sigurgeir Sigurjónsson)
og

Kjartan Sveinsson
gegn

Borghildi Pétursdóttur
svo og

Borghildur Pétursdóttir
gegn

Stjórn Byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur f. h. félagsins og Kjartani Sveinssyni.

Setudómari Valdimar Stefánsson sakadómari
í stað hrd. Þórðar Eyjólfssonar.

Um rétt til húseignar byggingarsamvinnufélags.

Dómur hæstaréttar.

Kristján Kristjánsson borgarfógeti hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Aðaláfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til hæstaréttar með stefnu 26. maí þ. á., gerir þessar kröfur:

Aðalkrafa: Að honum verði dæmdur réttur til þess að fá afsal skiptaráðandans í Reykjavík fyrir þeim hluta húseignarinnar nr. 69 við Ásvallagötu í Reykjavík, sem telst eign félagsbús gagnáfrýjanda, Kjartans Sveinssonar og Borghildar Pétursdóttur, ásamt lóðarréttindum og öllu því, sem eigninni fylgir, gegn greiðslu á kr. 127 000.00.

Fyrri varakrafa: Að honum verði dæmdur réttur til að fá afsal skiptaráðanda fyrir nefndum húshluta gegn greiðslu

andvirðis, sem ákveðið sé með nýju mati samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 44/1946, sbr. lög nr. 43/1942.

Önnur varakrafa: Að úrskurður skiptaráðanda verði ómerktur og lagt verði fyrir hann að taka mál þetta til meðferðar af nýju og gefa gagnáfrýjendum, en til vara aðaláfrýjanda, kost á því að láta fara fram nýtt mat á nefndum húshluta, enda verði húshlutinn síðan afsalaður aðaláfrýjanda gegn greiðslu andvirðis samkvæmt því mati. Loks krefst aðaláfrýjandi þess, að gagnáfrýjanda Borghildi Pétursdóttur verði dæmt að greiða honum málskostnað bæði í héraði og fyrir hæstarétti, en til vara, að félagsbú gagnáfrýjenda, Kjartans Sveinssonar og Borghildar Pétursdóttur, verði dæmt að greiða honum málskostnað bæði í héraði og fyrir hæstarétti.

Gagnáfrýjandi Borghildur Pétursdóttir, sem áfrýjað hefur málinu með stefnu 21. júní þ. á., krefst þess, að úrskurðurinn verði staðfestur svo og að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða henni málskostnað bæði í héraði og fyrir hæstarétti.

Gagnáfrýjandi Kjartan Sveinsson, sem áfrýjað hefur með stefnu 21. júní þ. á., tekur undir kröfur aðaláfrýjanda að öðru en því, að hann krefst sýknu af málskostnaðarkröfu hans. Þá krefst gagnáfrýjandi Kjartan málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda Borghildar Pétursdóttur í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Á hendur borgarfógeta Reykjavíkur hafa engar kröfur verið gerðar.

Sannreyna ber á opinberu uppboði, hver boð verða gerð í húshluta þann, sem í málinu greinir. Með þessari athugasemd og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda Borghildi Pétursdóttur kr. 500.00 í málskostnað fyrir hæstarétti, en að öðru leyti fellur málskostnaður fyrir hæstarétti niður.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, stjórn Byggingarsamvinnufélags

Reykjavíkur f. h. félagsins, greiði gagnafryjanda Borg-hildi Pétursdóttur kr. 500.00 í málskostnað fyrir hæstarétti, en að öðru leyti fellur málskostnaður fyrir hæstarétti niður.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður skiptadóms Reykjavíkur 14. maí 1948.

Stjórn Byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur, þeir Guðlaugur Rosenkranz framkvæmdarstjóri, Ólafur Jóhannesson prófessor, Pétur Jónsson gjaldkeri, Guðmundur Gíslason múrarameistari og Þorsteinn J. Sigurðsson kaupmaður, allir til heimilis hér í bænum, hafa í máli þessu gegn Kjartani Sveinssyni og Borghildi Pétursdóttur, eigendum hluta húseignarinnar nr. 69 við Ásvallagötu hér í bæ, gert á hendur þeim svofelldar kröfur:

Aðalkrafa: Að Byggingarsamvinnufélagi Reykjavíkur verði afsöluð húseignin nr. 69 við Ásvallagötu hér í bænum, hluti félagsbús varnaraðilja Kjartans Sveinssonar og fyrrverandi konu hans, varnaraðilja Borghildar Pétursdóttur, ásamt lóðarréttindum og öllu því, er nefndri eign fylgir og fylgja ber, gegn greiðslu síðargreindrar matsfjárhæðar, kr. 127 000.00.

Varakrafa: Að Byggingarsamvinnufélagi Reykjavíkur verði afsöluð greind eign gegn greiðslu matsfjárupphæðar samkvæmt nýju mati, er varnaraðiljum yrði gefinn kostur á að láta fram fara, áður en úrskurður gengur í máli þessu.

Þá hefur sóknaraðili og krafizt málskostnaðar í máli þessu úr hendi varnaraðilja eða búinu samkvæmt lágmarksgjaldskrá Lögmannafélags Íslands eða síðar framlögðum reikningi.

Varnaraðili Borghildur Pétursdóttir hefur mótmælt öllum kröfum sóknaraðilja í máli þessu og krafizt málskostnaðar eftir mati skiptaréttarins.

Varnaraðili Kjartan Sveinsson hefur samþykkt, að tekin verði til greina aðalkrafa sóknaraðila á dskj. nr. 1, en mótmælt málskostnaðarkröfu hans að því erúið og sig snerti, og loks hefur hann krafizt þess, að varnaraðilja Borghildi Pétursdóttur verði gert að greiða sér málskostnað eftir mati réttarins.

Ágreiningur þessi var tekinn undir úrskurð 8. þ. m.

Varnaraðili Kjartan Sveinsson, sem var einn af stofnendum Byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur, eignaðist húsið nr. 69 við Ásvallagötu, sem reist var á vegum félagsins, og var hann þá ókvæntur. Við giftingu hans og varnaraðiljans Borghildar Pétursdóttur kom hann með húseign þessa í húið, og var hún því hjúskapareign hans. Síðar munu hafa verið byggðar viðbætur við húsið og eigninni þá

skipt til notkunar á milli varnaraðilja og Axels Sveinssonar verkfræðings, bróður varnaraðiljans Kjartans, og er nú enginn ágreiningur um, hver hluti eignarinnar það er, sem sóknaraðili krefst afsals fyrir.

Snemma á árinu 1946 munu varnaraðiljar, Kjartan Sveinsson og Borghildur Pétursdóttir, hafa slitið samvistum. Varð eigi samkomulag um skiptingu eignanna, og var búið því afhent skiptaráðandanum til meðferðar. Þegar við uppskrift, sem hófst 30. marz 1946, kom fram ágreiningur milli aðiljanna um það, hvort húseignin öll skyldi renna í búið, og féll um það úrskurður í skiptarétti Reykjavíkur 15. okt. 1946 á þá leið, að búið skyldi teljast eigandi allrar fasteignarinnar nr. 69 við Ásvallagötu.

Þann 11. apríl 1946 hafði, samkvæmt beiðni varnaraðilja Kjartans Sveinssonar, farið fram mat á þeim hluta húseignarinnar, sem hann taldi eign búsins, og var sá hluti hennar metinn á kr. 110 000.00. Varnaraðili Borghildur Pétursdóttir taldi mat þetta of lágt, og fór því fram yfirmat samkvæmt beiðni hennar, og var eign þessi þann 20. febrúar 1947 metin á kr. 127 000.00.

Þann 29. júlí 1947 krafðist Borghildur Pétursdóttir því næst, að öll húseignin nr. 69 við Ásvallagötu yrði seld á opinberu uppboði með tilvisun til fyrrgreinds úrskurðar. Lýsti Kjartan Sveinsson því þá yfir, að bróðir sinn, Axel Sveinsson, myndi áfrýja þessum úrskurði til hæstaréttar, þar sem hans eign í húsinu með úrskurðinum væri dregin inn í búið, en sjálfur krafðist hann þess, að hluti búsins í húseigninni yrði lagður sér út með yfirmatsverðinu, kr. 127 000.00. Var því í þessu réttarhaldi samkomulag um, að fresta frekari aðgerðum í máli þessu þar til 29. ágúst 1947, en þá var það tekið fyrir aftur hér í skiptaréttinum, og féll Borghildur Pétursdóttir þá frá kröfu sinni um sölu á allri húseigninni, Ásvallagötu 69, og gerði hún aðeins kröfu til þess, að seld yrði á opinberu uppboði ca. $\frac{1}{2}$ húseignin, þ. e. öll efri hæð gamla hússins, 4 íbúðarherbergi, bað og W.C. og á neðri hæð forstofa, eldhús, búr og ein stofa auk einnar stofu í nýbyggingu svo og í kjallara einn geymsluklefi og þvottahús að hálfu og lóðarréttindi að hálfu, en í greinargerð hennar í málinu er þess krafizt, að sannreynt verði með opinberu uppboði, hver sé raunveruleg markaðsverð á eign þessari, og verði krafa Kjartans Sveinssonar um útlagningu tekin til greina, þá verði verð eignarinnar miðað við hæsta boð á hinu opinbera uppboði, enda verði það herra en matsverð. Í þessari sömu greinargerð bauðst Borghildur Pétursdóttir til þess að kaupa eign þessa fyrir kr. 180 000.00, en því boði var hafnað.

Máli þessu lauk með úrskurði skiptaréttarins, sem féll þann 4. október 1947, og varð niðurstaðan sú, að sannreynt skyldi með opinberu uppboði, hvert væri raunverulegt markaðsverð á hluta Kjartans Sveinssonar og Borghildar Pétursdóttur í húseigninni nr. 69 við Ásvallagötu hér í bænum, en krafa Kjartans Sveinssonar um útlagn-

ingu var ekki tekin til greina. Úrskurði þessum var síðan áfrýjað til hæstaréttar, og var hann staðfestur þar með dómi réttarins 4. marz 1948.

Stjórn byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur byggir réttarkröfur sínar í máli þessu á því, að varnaraðilinn Kjartan Sveinsson sé félagsmaður i félaginu og einn stofnandi þess. Umrædd húseign hafi verið reist á vegum félagsins hans vegna og verði varnaraðiljar því að lúta lögum þess um sölu hennar. Telur stjórnin, að söluvilji aðiljanna sé fyrir hendi og sé því forkaupsréttur félagsins virkur. Mat hafi þegar farið fram á eigninni, bæði undirmat og yfirmat, og sé stjórnin sammála um að kaupa hluta hússins i eigninni fyrir yfirmatsverðið, kr. 127 000.00.

Hafi varnaraðilinn Kjartan Sveinsson þegar samþykkt þessa sölu og slíkt verði varnaraðilinn Borghildur Pétursdóttir að gera líka, þar sem engin önnur ráðstöfun sé möguleg fyrir hana vegna hins mikla ágreinings, sem ríkir á milli þeirra, enda komi sameign þeirra á eigninni eigi til greina.

Varnaraðilinn Borghildur Pétursdóttir hefur hins vegar haldið því fram, að þótt Byggingarsamvinnufélag Reykjavíkur eigi lögum samkvæmt forkaupsrétt, ef slíkar eignir sem þessar séu seldar, þá sé rétturinn þó ekki fortakslaus. Telur hún, að varnaraðiljarnir i máli þessu geti hvort um sig yfirtekið eign þessa fyrir hvaða verð sem er, án þess að forkaupsréttur félagsins komi til greina. Hún hafi öðl-
azt við hjónabandið sama rétt til eignarinnar og eiginmaðurinn og verði hún eigi svipt þeim rétti, þótt þau slíti samvistir. Hér sé aðeins að ræða um skiptingu eignanna innbyrðis milli hjónanna og forkaupsréttur sóknaraðila geti þá fyrst komið til greina, ef selja á 3ja manni eignina. Enginn söluvilji sé fyrir hendi hjá sér, enda þyki henni matið alltof lágt, og hafi hún því boðizt til að kaupa eignina fyrir kr. 180 000.00, en uppboðs hafi hún krafizt aðeins til þess að fá úr því skorið, hvert væri raunverulegt markaðsverð eignarinnar.

Varnaraðili Kjartan Sveinsson hefur fallizt á kröfu sóknaraðilja i máli þessu, annað en málaskostnaðarkröfuna. Telur hann, að samkvæmt 64. gr. skiptalaganna liggi ekki annað fyrir en að selja þessa eign, þar sem sameigendur hafi eigi getað komið sér saman um að ráðstafa henni á annan veg. Hafi sér verið neitað um útlagningu eignarinnar fyrir matsverð, kr. 127 000.00, og sjái hann því eigi annað en forkaupsréttur Byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur að eign þessari sé orðinn virkur. Samkvæmt þessari afstöðu sinni i málinu telur hann, að hvorki sér né félagsbúinu beri að greiða sóknaraðilja málaskostnað i máli þessu.

Í lögum nr. 44 frá 7. maí 1946, 2. kafla, eru ákvæði um byggingarsamvinnufélög, en samkvæmt 2. mgr. 20. greinar þessara laga fer um sölu húsa, sem reist eru af byggingarsamvinnufélagi fyrir 1. jan. 1946, eftir ákvæðum laga nr. 43 frá 30. júní 1942, en hús það,

er hér um ræðir, er einmitt reist fyrir þann tíma, og fer því um ráðstöfun þess eftir þeim lögum.

Húseign sú, sem ágreiningur í þessu máli er risinn af, er hluti þeirra verðmæta, sem uppskrifuð voru í búi Kjartans Sveinssonar og Borghildar Pétursdóttur í sambandi við skilnað þeirra að borði og sæng. Hafði Kjartan Sveinsson komið með þessa eign í búið og er hún því hjúskapareign hans, sem skipta ber samkvæmt lögum nr. 20 frá 20. júní 1923 um réttindi og skyldur hjóna.

Í úrskurði skiptaréttarins frá 4. okt. 1947 var niðurstaðan sú, eins og að framan segir, að sannreynt skuli með opinberu uppboði, hvert sé raunverulegt markaðsverð á hér um ræddum húshluta. Með þeirri niðurstöðu virðist ekki á nokkurn hátt vera skertur forkaupsréttur Byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur, enda kemur forkaupsréttur þess fyrst til greina lögum samkvæmt, þegar sala hefur verið ákveðin. Varnaraðiljar hafa hvort um sig viljað yfirtaka eignina, en ekkert samkomulag um það orðið. Er því eigi önnur leið fær en að sannreyna með opinberu uppboði, hver boð aðiljar vilja gera, og verður að telja, að þau hvort um sig hafi forgangsrétt fyrir Byggingarsamvinnufélagi Reykjavíkur til að yfirtaka eignina við búskiptin með því verði, sem þau bjóða á uppboðinu, enda verða skyldur þeirra gagnvart félaginu þær sömu. Hins vegar verður að telja, að forkaupsréttur Byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur verði þá fyrst virkur, ef selja ætti eignina 3ja manni á uppboði eða utan uppboðs.

Samkvæmt þessu verður aðalkrafa sækjanda þessa máls eigi tekin til greina að svo stöddu.

Af sömu ástæðu kemur varakrafan eigi til álita, enda hefur ekkert nýtt mat farið fram.

Eftir atvikum þykir rétt, að Byggingarsamvinnufélag Reykjavíkur greiði varnaraðilja Borghildi Pétursdóttur kr. 800.00 upp í málskostnað.

Að öðru leyti fellur málskostnaður niður.

Því úrskurðast:

Krafa stjórnar Byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur f. h. félagsins um afsal fyrir húshluta varnaraðilja, Kjartans Sveinssonar og Borghildar Pétursdóttur á Ásvallagötu 69, Reykjavík, verður eigi að svo stöddu tekin til greina.

Byggingarsamvinnufélag Reykjavíkur greiði Borghildi Pétursdóttur kr. 800.00 upp í málskostnað innan 15 daga frá birtingu þessa úrskurðar að viðlagðri aðför að lögum.

Að öðru leyti fellur málskostnaður niður.