

Fimmtudaginn 27. janúar 1994.

Nr. 31/1994.

Landsbanki Íslands

(Sveinn H. Valdimarsson hrl.)

gegn

Borgþóri Jónssyni

(Atli Gíslason hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Veð. Óðalsréttur. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 6. janúar 1994, sem barst réttinum 19. sama mánaðar. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Hann krefst þess, að hrundið verði þeirri ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði 1. október 1993 að stöðva nauðungarsölu jarðarinnar Hvamms í Vallahreppi, Suður-Múlasýslu. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Héraðsdómari hefur sent Hæstarétti athugasemdir sínar.

Málsatvik eru rakin í hinum kærða úrskurði. Þegar varnaraðili hér fyrir dómi mótmælti framgangi nauðungarsölu á Hvammi í Vallahreppi 1. október 1993, lagði hann fram bréf til sýslumanns, dags. 30. september 1993, þar sem segir svo: „Leitað mun verða nú þegar til héraðsdóms Austurlands um úrlausn á réttmæti fyrrnefndrar veðsetningar og þar með heimildar Landsbanka Íslands til þess að krefjast nauðungarsölu á óðalsjörðinni Hvammi í Vallahreppi, og er þess því krafist, að nauðungarsölumeðferð verði frestað, þar til niðurstaða héraðsdóms liggur fyrir.“ Í bókun sýslumanns segir: „Aðgerðir við nauðungarsölu þessa eru stöðvaðar, uns niðurstaða er fengin um þrætuna hjá Héraðsdómi Austurlands.“ Í greinargerð sinni til héraðsdómara 7. október 1993 lýsti sýslumaður því, að ákvörðun sín um frestun hefði byggst á vafa um nauðungarsöluheimild sóknaraðila. Líta verður svo á, að sýslumaður hafi með þessu í raun tekið ákvörðun um, að nauðungarsala færi ekki fram,

sbr. 2. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991. Sóknaraðili samþykkti 26. október, að „leitað verði úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun sýslumanns“.

Skilja verður kröfugerð og málflutning sóknaraðila svo, að hann haldi ekki til streitu andmælum gegn því, eins og gert var í greinargerð hans í héraði, að í málinu verði fjallað um gildi veðsetningar í jörðinni samkvæmt veðskuldabréfi frá 7. september 1990, enda verður eigi kveðið á um framgang uppboðsins án þess að meta gildi uppboðsheimildarinnar.

Með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Pegar litið er til aðdraganda máls þessa og þáttar varnaraðila í því, þykir rétt, að kærumálskostnaður falli niður.

Hæstarétti hafa borist kærumálgögn í fjórum heftum. Frágangi er ábótavant að því leyti, að fjöldi þeirra er í tveimur eintökum á mismunandi stöðum í heftunum, og er framsetningin ruglingsleg.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður á að vera óraskaður.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Austurlands 31. desember 1993.

I.

Föstudaginn 31. desember 1993 er á dómþingi Héraðsdóms Austurlands, sem haldið er í skrifstofu dómsins að Lyngási 15, Egilsstöðum, af Bernhard Bogasyni fulltrúa, kveðinn upp úrskurður í málinu nr. Z-2/1993: Úrlausn um réttmæti nauðungarsölumeðferðar jarðarinnar Hvamms í Vallahreppi.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi þann 3. desember sl.

II.

Dómkröfur.

Sóknaraðili málsins, Landsbanki Íslands, Egilsstöðum, kt. 660177-1249, hefur í máli þessu gert þær kröfur að ómerkt verði með úrskurði dómsins sú ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði að stöðva nauðungarsölumeðferð jarðarinnar Hvamms í Vallahreppi og að í úrskurði verði kveðið á um að veðskuldabréf, út gefið 7. september 1990 af Borgþóri Jónssyni með veði í

nauðungarsöluandlaginu, sé gild nauðungarsöluheimild. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Varnaraðili málsins, Borgþór Jónsson, kt. 060757-4459, Hvammi, Vallahreppi, S.-Múlasýslu, hefur gert þær kröfur, að nauðungarsölumeðferð jarðarinnar Hvamms í Vallahreppi verði felld niður með úrskurði dómsins og að í úrskurði verði kveðið á um að veðsetning jarðarinnar til handa sóknaraðila skv. veðskuldabréfi því, er Borgþór Jónsson gaf út 7. september 1990, sé ógild. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

III.

Málavextir.

Málavextir eru þeir að jörðin Hvammur í Vallahreppi var gerð að óðalsjörð með yfirlýsingu Þórðar Helgasonar, dagsettri 9. júlí 1956. Með skipta-gerð, dagsettri 2. janúar 1986, varð Borgþór Jónsson óðalsréttarhafi jarðarinnar en Borgþór er dóttursonur óðalsstofnanda, Þórðar Helgasonar. Upplýst er í málinu að á jörðinni var stundaður hefðbundinn kvikfjárbúskapur en þann 15. apríl 1986 lagði Borgþór Jónsson niður þann búskap og seldi Framleiðnisjóði landbúnaðarins ærgildi jarðarinnar. Hafði Borgþór þá í hyggju að hefja loðdýrarækt en ekkert varð úr því. Á árinu 1993 gerði Borgþór Jónsson samning við Héraðsskóga um nytjaskógrækt á jörðinni.

Þann 7. september 1990 gaf Borgþór Jónsson út veðskuldabréf til Samvinnubanka Íslands með veði í óðalsjörðinni. Bréfinu var þinglýst athugasemdalaust hjá sýslumanninum í Suður-Múlasýslu þann 10. september 1990. Þann 31. ágúst 1990, þegar lánsumsókn Borgþórs Jónssonar var til skoðunar hjá Samvinnubankanum, hafði verið gefið út veðbókarvottorð jarðarinnar hjá sama embætti þar sem ekki kom fram að um óðalsjörð væri að ræða, og liggur afrit þess vottorðs frammi í máli þessu. Ekki er upplýst í hvaða skyni varnaraðili tók ofangreint lán hjá Samvinnubankanum.

Þann 24. september 1991 setti sóknaraðili máls þessa fyrst fram beiðni um uppboð á jörðinni á grundvelli þess ákvæðis veðskuldabréfsins, sem kveður á um, að ef vanskil verði á bréfinu, megi selja veðið á nauðungaruppboði án frekari fyrirvara. Sú uppboðsmeðferð féll niður. Þann 15. desember 1992 setti sóknaraðili máls þessa fram beiðni um nauðungarsölu jarðarinnar á sama grundvelli. Við meðferð þeirrar beiðni hjá sýslumanninum á Seyðisfirði þann 1. október sl. var svohljóðandi bókun færð í gerðabók:

Gerðarþoli er sjálfur mættur ásamt lögmanni sínum, Bjarna G. Björgvinssyni hdl. Þeim eru kynnt framlögð gögn. Hilmar Gunnlaugsson stud.

junis. (sic) f.h. Sveins Hauks Valdimarssonar hrl., v/Landsbanka Íslands, Egilsstöðum, krefst sölu og að byrjað verði uppboð á eigninni. Bjarni G. Björgvinsson hdl. mótmælir framgangi uppboðsins og vísar til 2. og 3. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu og krefst þess að aðgerðir við nauðungarsölu verði stöðvaðar og að leitað muni verða úrlausnar héraðsdóms um réttmæti nauðungarsölu á óðalsjörðinni Hvammi í Valla-hreppi. . . .

Var síðan lögð fram greinargerð Bjarna G. Björgvinssonar hdl. en því næst bókaði sýslumaður eftirfarandi:

. . . Aðgerðir við nauðungarsölu þessa eru stöðvaðar uns niðurstaða er fengin um þrætuna hjá Héraðsdómi Austurlands. Gísli M. Auðbergsson lögfræðingur óskar þess nú að verða bókaður mættur f.h. Ingibjargar Þórðardóttur. Hann kveðst mótmæla framkvæmd gerðarinnar og vísar aðallega til 2. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991. . . .

Þann 7. október sl. barst dóminum síðan bréf Bjarna G. Björgvinssonar hdl. f.h. Borgþórs Jónssonar, þar sem þess var krafist að nauðungarsölumeðferðin yrði felld niður með úrskurði dómsins og jafnframt að dæmd yrði ómerk sú veðsetning jarðarinnar sem nauðungarsölumeðferðin var grundvölluð á. Sama dag barst greinargerð sýslumannsins á Seyðisfirði skv. 6. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991. Þann 26. október sl. barst dóminum bréf Sveins Hauks Valdimarssonar hrl. f.h. gerðarbeiðandans, Landsbanka Íslands, þar sem samþykkt var að leitað yrði úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun sýslumanns. Dómurinn boðaði þá til þinghalds skv. 3. mgr. 74. gr. laga nr. 90/1991 eftir að hafa ákveðið að Landsbanki Íslands skyldi vera sóknaraðili máls þessa en Borgþór Jónsson varnaraðili. Jafnframt var skiptastjóra þrotabús Borgþórs Jónssonar tilkynnt um þinghaldið og Gísli M. Auðbergssyni lögfræðingi vegna Ingibjargar Þórðardóttur o.fl., þar sem hann hafði mætt við nauðungarsölumeðferðina og haft þar uppi kröfu. Ekki voru gerðar kröfur í máli þessu af hálfu þessara aðila en skiptastjóri þrotabúsins upplýsti dóminn um að skiptameðferð þrotabús Borgþórs Jónssonar hefði verið lokið, með vísan til 155. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., þar sem engar eignir hefðu fundist í búinu, og er afrit skiptalokaauklýsingar meðal gagna málsins. Jafnframt kvað skiptastjórinn það hafa verið afstöðu búsins að jörðin Hvammur væri ekki eign búsins þar sem um óðalsjörð væri að ræða.

Í þinghaldi þann 10. nóvember sl. settu aðilar fram framangreindar kröfur auk þess sem sóknaraðili krafðist þess að varnaraðili setti fram málskostnaðartryggingu honum til handa. Varnaraðili mótmælti þeirri kröfu og var henni hafnað með úrskurði dómsins sama dag. Aðilar lögðu síðan fram

greinargerðir í þinghaldi þann 3. desember sl. og var málið munnlega flutt sama dag.

IV.

Málsástæður og lagarök.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á því, að veðskuldabréf það, er varnaraðili gaf út 7. september 1990, sé gild nauðungarsöluheimild skv. ákvæðum bréfsins, sem vísa til þágildandi uppboðslaga nr. 57/1949, sbr. nú 2. tl. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. 2. mgr. 98. gr. sömu laga. Þá byggir sóknaraðili á því, að 57. gr. jarðalaga nr. 65/1976 beri að skýra þröngt. Þar sem ekki sé kveðið á um bann við öðrum veðsetningum í ákvæðinu en þar eru tilgreindar, verði að telja að aðrar veðsetningar séu heimilar. Sóknaraðili hefur enn fremur byggt á því, að varnaraðili hafi fyrirgert óðalsrétti sínum, sbr. a- og b-lið 68. gr. jarðalaga nr. 65/1976, og því sé veðskuldabréf máls þessa fullgild heimild til að knýja fram nauðungarsölu á jörðinni Hvammi.

Varnaraðili byggir kröfur sínar á því, að 57. gr. jarðalaga nr. 65/1975 hafi að geyma tæmandi talningu þeirra aðila sem óðalsréttarhafi getur veitt veð í óðalsjörð til tryggingar skuldum. Veðsetning til Landsbanka Íslands sé því ekki gild og bankinn geti ekki knúið fram nauðungarsölu á eigninni á grundvelli þeirrar veðsetningar. Varnaraðili byggir einnig á því að ákvæði 60. gr. jarðalaga, sem kveður m.a. á um, að unnt sé að selja ættaróðal til lúkningar áhvílandi veðskuldum, eigi einungis við um þær skuldir, sem heimilað er skv. 57. gr. jarðalaga, að tryggja með veði í ættaróðulum. Þá byggir varnaraðili á því, að hann hafi ekki fyrirgert óðalsrétti sínum. Gjaldþrot hans sjálfs leiði ekki til þess og þá hafi til þess bærir stjórnsýsluaðilar engan reka gert að því að fella óðalsréttinn niður vegna annarra atvika.

V.

Forsendur og niðurstaða.

Sóknaraðili máls þessa hefur m.a. byggt málatilbúnað sinn á því að varnaraðili hafi fyrirgert óðalsrétti sínum.

Þótt óðalsbóndi fyrirgeri óðalsrétti sínum verður ekki talið að þar með leysist óðalið frá óðalsákvæðum jarðalaga nr. 65/1976. Í slíkum tilvikum hvílir hins vegar sú skylda á viðeigandi stjórnsýsluaðilum að hafast að til að stuðla að áframhaldandi byggingu óðalsins.

Með hliðsjón af ofangreindu, kröfugerð sóknaraðila og með skírskotun til 2. mgr. 75. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu verður að telja að úrlausn máls þessa lúti að ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði frá 1. október 1990 og því, hvort veðskuldabréf það, sem nú er í eigu Landsbanka Íslands eftir samruna Samvinnubanka Íslands við þann banka, sé fullgild heimild til

að krefjast nauðungarsölu á jörðinni Hvammi, en jörðin lýtur ákvæðum VI. kafla núgildandi jarðalaga.

Samkvæmt 57. gr. jarðalaga nr. 65/1976 er óðalsbónda heimilt að taka lán með veði í óðali til húsbóta eða annarra varanlegra umbóta á jörðinni í Stofnlánadeild Búnaðarbanka Íslands, í Orkusjóði og Lífeyrissjóði bænda samkvæmt þeim reglum, er um slík lán gilda á hverjum tíma. Telja verður að um sé að ræða tæmandi talningu á þeim aðilum sem óðalsbónda er heimilt að veita veði í óðalsjörð.

Samkvæmt 60. gr. jarðalaga má eigi gera aðför í ættaróðali eða selja það til lúkningsar skuldum öðrum en áhvílandi veðskuldum eða opinberum sköttum, er hvíla á eigninni sjálfri. Samkvæmt 47. gr. jarðalaga verður jörð ekki gerð að ættaróðali, hvíli aðrar skuldir á jörðinni en þær, sem framangreind 57. gr. jarðalaganna vísar til. Því verður að telja að með áhvílandi veðskuldum í 60. gr. sé einungis átt við þær skuldir, sem heimilt er, að hvíli á jörðinni við stofnun óðalsins, og þær skuldir, sem síðar er hægt að tryggja með veði í jörðinni.

Nefndar greinar jarðalaganna takmarka eignarráð óðalsbónda yfir óðalsjörð. Síðan lög voru fyrst sett um óðalsjarðir hér á landi hafa verið í gildi takmarkanir á heimildum óðalsbónda til veðsetningar óðalsjarðar. Áður voru takmarkanirnar með þeim hætti, að veðskuldir máttu ekki fara yfir ákveðið hámark. Með lögum nr. 16/1950, er breyttu lögum nr. 116/1943 um ættaróðul o.fl., var þessu breytt þannig, að heimilt var að taka lán hjá tilteknum lánastofnunum. Sýnt þykir af ákvæðum nú- og áðurgildandi laga um óðul og frumvörpum með þeim, að tilgangur löggjafans með þessum takmörkunum hafi verið að tryggja að ekki söfnuðust upp óheyrilegar veðskuldir á óðalsjarðir, svo að búrekstur á þeim myndi ekki bera sig. Telja verður, að stefnt hafi verið að því, að reglur um lánastofnanir þær, sem heimilt er að veita veði í óðalsjörð, myndu veita nauðsynlegt aðhald í þá átt, að ekki yrði um óheyrilegar veðskuldir að ræða og að lánin yrðu tekin í því skyni sem núgildandi 57. gr. jarðalaga vísar til. Þá verður að telja að ætlun löggjafans varðandi óðalsjarðir almennt hafi verið að stuðla að áframhaldandi byggingu jarða í sveitum og að reyna að tryggja, að óðalsjarðirnar gengju mann fram af manni í sama ástandi, enda hefur verið litið svo á að óðalsjörð megi líkja við sjálfseignarstofnun í umráðum óðalsbónda, eins og fram kemur í frumvarpi til laga um ættaróðul o.fl. er varð að lögum nr. 102/1962. Ákvæði þeirra laga um óðalsjarðir voru síðan tekin upp lítið breytt í núgildandi jarðalögum.

Þótt búskaparhættir og aðstæður landbúnaðarins hafi breyst mikið hafa lagaákvæði um óðalsjarðir ekki tekið teljandi breytingum á síðustu áratug-

um og ofangreindar takmarkanir eru því enn í gildi. Því verður að telja að varnaraðila máls þessa hafi verið óheimilt að semja við Samvinnubanka Íslands um, að bankinn gæti látið selja jörðina Hvamm við opinbert uppboð til fullnustu skuldar varnaraðila við bankann, yrði ekki staðið í skilum með greiðslur skuldarinnar. Vegna þessarar vanheimildar og með skírskotun til 60. gr. jarðalaga nr. 65/1976 verður því að telja, að veðskuldabréf það, sem um ræðir í máli þessu, sé ekki gild heimild til að krefjast nauðungarsölu á jörðinni Hvammi í Vallahreppi. Staðfesta ber þá ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði að stöðva nauðungarsölu jarðarinnar og rétt er að nauðungarsölumeðferðin falli niður.

Rétt þykir að aðilar beri hvor sinn kostnað af málinu.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Staðfest er ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði hinn 1. október 1993 um að stöðva nauðungarsölu á fasteigninni Hvammi í Vallahreppi í Suður-Múlasýslu.

Veðskuldabréf, út gefið af Borgþóri Jónssyni hinn 7. september 1990 til Samvinnubanka Íslands með veði í jörðinni Hvammi, er ekki gild heimild til að krefjast nauðungarsölu jarðarinnar.

Málskostnaður falli niður.
