

LANDSRÉTTUR

Úrskurður þriðjudaginn 14. september 2021.

Mál nr. 502/2021:

Magnea Valdimarsdóttir

(Friðbjörn E. Gardarsson lögmaður)

gegn

Valdimar Þ. Valdimarssyni

(Jóhannes S. Ólafsson lögmaður)

Lykilorð

Kærumál. Nauðungarsala. Sameign. Úrskurður héraðsdóms felldur úr gildi.

Útdráttur

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem felld var úr gildi ákvörðun sýslumanns um endursendingu nauðungarsölubeiðni V á grundvelli 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu og lagt fyrir sýslumann að taka nauðungarsölubeiðni V til greina. Með beiðninni fór V fram á nauðungarsölu til slita á sameign hans og M á tilgreindu sumarhúsi ásamt tveimur geymslum. V byggði á því að engin lóðaréttindi fylgdu og að málsaðilar ættu sumarhúsið og geymslurnar að jöfnu í óskiptri sameign. Í úrskurði Landsréttar kom fram að hið umdeilda sumarhús og geymslur fylgdu landinu í þinglýsingabók og þinglýstir eigendur væru sex talsins. Af almennum reglum fjármunaréttar leiddi að sá sem héldi því fram að í þinglýstum eignarheimildum og opinberri skráningu eigna fælust ekki réttar upplýsingar bæri sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu. Að virtum gögnum málsins taldi dómurinn að V hefði ekki tekist að sanna þá fullyrðingu að þrátt fyrir þinglýstar eignarheimildir væru hann og M ein eigendur að hinu umdeilda sumarhúsi og geymslum. Þegar af þeirri ástæðu var talið að sýslumanni hefði verið rétt að endursenda nauðungarsölubeiðni V á grundvelli 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991. Var hinn kærði úrskurður því felldur úr gildi.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Aðalsteinn E. Jónasson, Arnfríður Einarsdóttir og Oddný Mjöll Arnardóttir kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Söknaðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 27. júlí 2021. Greinargerð varnaðila barst réttinum 17. ágúst sama ár. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 14. júlí 2021 í málinu nr. Z-178/2021 þar sem fallist var á kröfu varnaðila um að fella úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Suðurlandi 22. mars 2021 um endursendingu á nauðungarsölubeiðni hans vegna sumarhúss með fasteignanúmerið F-2208048, sem stendur í landi Neðan-Sogsvegur 41 í Grímsnes- og Grafningshreppi, landnúmer L169422. Með úrskurðinum var jafnframt lagt fyrir

sýslumann „að taka nauðungarsölubeiðni [varnaraðila] til greina“. Kæruheimild er í 1. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

- 2 Sónnaraðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins á Suðurlandi 22. mars 2021 um að endursenda nauðungarsölubeiðni varnaraðila. Þá krefst sóknaraðili kærúmálskostnaðar.
- 3 Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar auk kærúmálskostnaðar.

Niðurstaða

- 4 Málsatvikum og málsástæðum aðila er skilmerkilega lýst í hinum kærða úrskurði. Eins og þar greinir liggja fyrir í málinu þrjú afsöl þar sem Valdimar Gíslason afsalar hlutum af landspildu sinni við Álftavatn í Grímsnesi. Annars vegar er um að ræða afsal 30. nóvember 1967 á ¼ hluta landspildunnar til Ólafs Jónssonar og hins vegar er um að ræða tvö samhljóða afsöl 11. júní 1985 til aðila þessa máls á ¼ hluta spildunnar til hvors þeirra um sig. Af síðastnefndum afsölum má ráða að ¼ hluta spildunnar hafi einnig verið afsalað til systur málsaðila, Þórkötlu Valdimarsdóttur, en þar kemur fram að eftir afsalið séu eigendur landspildunnar í óskiptri sameign Ólafur Jónsson að ¼ hluta, málsaðilar að ¼ hluta hvort um sig og Þórkatla Valdimarsdóttir að ¼ hluta. Í öllum þeim þremur afsölum sem lögð hafa verið fram í málinu er sumarbústaðurinn Birkilundur, sem meðal annars er andlag nauðungarsölubeiðni varnaraðila, undanskilinn. Þá liggur fyrir í málinu afsal 31. desember 1997 þar sem Þórkatla Valdimarsdóttir afsalar til málsaðila hlut sínum í „sumarbústað nr. 42 í Norðurkotslandi við Álftavatn Neðan-Sogsvegar og kallaður er Birkilundur“.
- 5 Samkvæmt framangreindu liggur fyrir að eignarhald landspildunnar, sem samkvæmt gögnum málsins hefur nú fasteignanúmerið 220-8048, og sumarbústaðarins Birkilundar fylgdist ekki að þegar aðilar máls þessa fengu afsal fyrir sínum hlutum landspildunnar. Í nauðungarsölubeiðni varnaraðila til sýslumanns 14. janúar 2021 er andlag nauðungarsölnnar tilgreint sem sumarbústaður nefndur Birkilundur með fasteignanúmerið 220-8045, merktur 01-0101 á landinu Neðan-Sogsvegar við Álftavatn í Grímsnes- og Grafningshreppi, þar með taldar tvær geymslur merktar 02-0101 og 03-0101. Nauðungarsölubeiðnin tekur samkvæmt framangreindu einungis til sumarbústaðarins og tveggja geymslna en auðkenni eignanna með fasteignanúmeri virðist hafa verið misritað í beiðninni. Af hálfu varnaraðila er byggt á því að engin lóðarréttindi fylgi og að aðilar málsins eigi sumarbústaðinn og geymslurnar að jöfnu í óskiptri sameign.
- 6 Í framlögðu fasteignayfirliti frá Þjóðskrá 7. júní 2021 yfir fasteignanúmerið 220-8048 eru matseiningar sagðar fimm, það er hinn umdeildi sumarbústaður og geymslur ásamt tveimur sumarbústöðum að auki. Þar kemur jafnframt fram að stærð landsins sé í heild 17.800 fermetrar. Þá greinir að þinglýstir eigendur landsins ásamt öllum framangreindum matseiningum séu sex talsins, það er sóknaraðili og varnaraðili hvor með 25% eignarhluta, Þórkatla Valdimarsdóttir með 25% eignarhluta og erfingjar

Ólafs Jónssonar, þau Kristjana Þórkatla Ólafsdóttir, Anna Valbjörg Ólafsdóttir og Ólafur Kristófer Ólafsson, með 8,33% eignarhluta hvert. Jafnframt liggur frammi í málinu veðbandayfirlit 7. júní 2021 yfir sumarbústað merktan 01-0101, Neðan-Sogsvegur 41 í Grímsnes- og Grafningshreppi, með fasteignanúmerið 220-8048, þar sem fram kemur að eignarhald bústaðarins og 4.450 fermetra lóðar sé hið sama og að framan greinir og að lóðin sem þar er tilgreind sé ¼ hluti af lóð Valdimars Gíslasonar. Ljóst er því að hinn umdeildi sumarbústaður fylgir landinu í þinglýsingabók og er þar skráður í eign sex einstaklinga.

- 7 Samkvæmt 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 verður ákvæðum laganna beitt eftir því sem við getur átt til að ráðstafa eign sem er í óskiptri sameign ef þess er krafist af einum eða fleiri eigendum að henni, en þó ekki þeim öllum, og sýnt er að eigninni verði ekki skipt milli eigenda án verulegs tjóns eða kostnaðar, enda standi hvorki fyrir mæli annarra laga né samnings í vegi fyrir að slík krafa nái fram að ganga. Í 1. mgr. 10. gr. sömu laga er jafnframt kveðið á um að áður en nauðungarsölu verði krafist á framangreindum grundvelli skuli gerðarbeiðandi skora á gerðarþola með minnst eins mánaðar fyrirvara að ganga til samninga við sig um slit á sameign. Skal tekið fram í áskoruninni að nauðungarsölu verði krafist á eigninni að þessum fresti liðnum ef samningar hafa þá ekki tekist um sameignarslit. Þá athugast að samkvæmt 2. tölulið 1. mgr. 2. gr. laganna telst gerðarþoli við nauðungarsölu sá sem verður eftir almennum reglum talinn eigandi að þeirri eign sem nauðungarsalan tekur til. Ljóst er því að nauðungarsölubeiðni og áskorun samkvæmt framangreindum ákvæðum þarf að beinast að öllum þeim sem verða eftir almennum reglum taldir sameigendur gerðarbeiðanda að nauðungarsöluandlaginu.
- 8 Þótt unnt sé að fallast á það með héraðsdómi að opinber skráning fasteigna geti ekki stofnað eða breytt eignarétti er engu að síður til þess að líta að eftir almennum reglum fjármunaréttar gildir sú meginregla að þinglýstar eignarheimildir og opinber skráning eigna veita líkindi fyrir eignarétti. Leiðir af þeirri reglu að sá sem heldur því fram að í slíkri skráningu felist ekki réttar upplýsingar ber sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu.
- 9 Svo sem að framan greinir er samkvæmt þeim afsölum frá Valdimar Gíslasyni sem fyrir liggja í málinu eingöngu afsalað landspildu við Álftavatn í Grímsnesi en sumarbústaðurinn Birkilundur, sem meðal annars er andlag nauðungarsölubeiðni varnaraðila, er í öllum tilvikum undanskilinn. Eina eignarheimildin að sumarbústaðnum Birkilundi eða hinum umdeildu geymslum sem lögð hefur verið fram í málinu er afsal 31. desember 1997 þar sem Þórkatla Valdimarsdóttir, systir málsaðila, afsalar hlut sínum í bústaðnum til þeirra. Í því afsali kemur hins vegar hvorki fram á hvaða grundvelli hún telur til eignar yfir honum né hve stórum eignarhlut hún afsalar til þeirra, en ljóst er að hún getur ekki afsalað sér meiri rétti en hún sjálf á. Að því virtu, og að teknu tilliti til þess að sumarbústaðurinn Birkilundur var undanskilinn er Valdimar Gíslason afsalaði málsaðilum hlutum landspildu sinnar

við Álftavatn í Grímsnesi, hafa ekki verið lögð fram í málinu gögn sem sanna þá fullyrðingu varnaraðila að hann og sóknaraðili eigi hvort um sig helmings hlut í hinum umdeilda sumarbústað og geymslum, en sem fyrr greinir er það í andstöðu við þinglýstar eignarheimildir.

- 10 Þegar nauðungarsölubeiðni hefur borist sýslumanni kannar hann meðal annars hvort réttilega sé greint frá gerðarþola ef heimild yfir eigninni er þinglýst eða skráð með samsvarandi hætti og hvort réttilega hafi verið staðið að áskorun til gerðarþola, sbr. 1. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991. Í 2. mgr. ákvæðisins er jafnframt kveðið á um að telji sýslumaður atvik vera fyrir hendi sem valda því að beiðni verði hafnað á þessum grundvelli eða af öðrum sambærilegum ástæðum endursendi hann beiðnina þegar í stað ásamt stuttum rökstuðningi fyrir ákvörðun sinni.
- 11 Af því sem að framan er rakið er ljóst að ef miðað er við þinglýstar eignarheimildir er ranglega greint frá gerðarþolum í nauðungarsölubeiðni varnaraðila. Þá hefur honum ekki tekist að sanna að þrátt fyrir þinglýstar eignarheimildir séu aðilar máls þessa ein eigendur að hinum umdeilda sumarbústað og geymslum. Þegar af þeirri ástæðu verður talið að sýslumanni hafi verið rétt að endursenda nauðungarsölubeiðni varnaraðila á grundvelli 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991. Þá athugast að samkvæmt framangreindu verður ekki talið að áskorun til sóknaraðila 18. september 2020 og 16. október 2020 um að ganga til samninga um slít á sameign geti samkvæmt 1. mgr. 10. gr. laga nr. 90/1991 lagt grundvöll að nauðungarsölubeiðni varnaraðila þar sem hún beindist að sóknaraðila einum auk þess sem hún var send í nafni barna varnaraðila án þess að tiltekið væri að það væri í hans umboði.
- 12 Samkvæmt öllu framangreindu verður hinn kærði úrskurður felldur úr gildi og staðfest ákvörðun sýslumannsins á Suðurlandi 22. mars 2021 um að endursenda nauðungarsölubeiðni varnaraðila.
- 13 Varnaraðila verður gert að greiða sóknaraðila kærumálskostnað svo sem í úrskurðarorði greinir.
- 14 Það athugast að eftir að málsaðilar lögðu fram greinargerðir fyrir Landsrétti lagði sóknaraðili fram bókun vegna greinargerðar varnaraðila. Fyrir þessum skriflega málflutningi sóknaraðila er engin lagaheimild.

Úrskurðarorð:

Ákvörðun sýslumannsins á Suðurlandi 22. mars 2021 um að endursenda varnaraðila, Valdimar Þ. Valdimarssyni, nauðungarsölubeiðni hans frá 14. janúar 2021, er staðfest.

Varnaraðili greiði sóknaraðila, Magneu Valdimarsdóttur, 300.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 14. júlí 2021

Mál þetta barst dóminum 13. apríl 2021, var þingfest 26. maí 2021 og tekið til úrskurðar 16. júní 2021 að loknum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili er Valdimar Þ. Valdimarsson, kt. [...], [...], Reykjavík.

Varnaraðili er Magnea Valdimarsdóttir, kt. [...], [...], Garðabæ.

Dómkröfur sóknaraðila eru að ákvörðun Sýslumannsins á Suðurlandi, dags. 22. mars 2021, um höfnun og endursendingu á nauðungarsölubeiðni sóknaraðila vegna sumarhúss með fasteignanúmer F-2208048 sem stendur á landi Neðan-Sogsvegur 41, í Grímsnes- og Grafningshreppi, 801 Selfossi með landeigendanúmer: L169422 verði hrundið og lagt verði fyrir sýslumann að taka nauðungarsölubeiðni sóknaraðila til greina. Við munnlegan málflutning gerði sóknaraðili jafnframt kröfu um að sér yrði dæmdur málskostnaður úr hendi varnaraðila, en af hálfu varnaraðila var því mótmælt að sú krafa kæmist að í málinu.

Dómkröfur varnaraðila eru að staðfest verði ákvörðun sýslumanns, dags. 22. mars 2021, um að hafna nauðungarsölubeiðni sóknaraðila, dags. 14. janúar 2021, vegna sumarbústaðar með fastanúmerið 220-8045, merkt 01-0101 á landinu Neðan-Sogsvegur við Álftavatn, í Grímsnes- og Grafningshreppi, 801 Selfossi, þ.m.t. tvær geymslur merktar 02-0101 og 03-0101. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar að skaðlausu úr hendi sóknaraðila.

Málavextir

Með afsali, dags. 30. nóvember 1967, seldi Valdimar Gíslason 1/4 af landspildu sinni við Álftavatn í Grímsnesi, sem hann hafði keypt af Kristjáni Jónssyni og Friðbirni Kristjánssyni þann 14. mars 1959. Var kaupandinn Ólafur Jónsson. Í afsalinu segir að ekki fylgi hlutdeild í sumarbústað „sem á landinu er og kallaður er Birkilundur“. Skyldu Valdimar og Ólafur eiga spilduna í óskiptri sameign þannig að Valdimar ætti 3/4 en Ólafur 1/4. Var tekið fram að kaupanda væri heimilt að byggja sumarbústað á hinni seldu spildu.

Þann 11. júní 1985 seldi og afsalaði Valdimar, með þremur samhljóða afsölum til Þórkötlu Valdimarsdóttur, Valdimars Valdimarssonar og Magneu Valdimarsdóttur, 1/4 hverju af landspildunni sem hann hafði keypt á árinu 1959. Er tekið fram að ekki fylgi „hlutdeild í sumarbústað sem á landinu er og kallaður er Birkilundur.“ Segir í framhaldinu í afsalinu að eigendur landspildunnar í óskiptri sameign séu því Ólafur Þ. Jónsson að 1/4 hluta, Magnea Valdimarsdóttir, þ.e. varnaraðili þessa máls, að 1/4 hluta, Valdimar Valdimarsson, þ.e. sóknaraðili þessa máls, að 1/4 hluta og Þórkatla Valdimarsdóttur að 1/4 hluta. Er sú kvöð að kaupanda sé óheimilt að selja, veðsetja eða leigja hina seldu spildu meðan Valdimar afsalsgjafi er á lífi. Þá sé kaupanda heimilt að byggja sumarbústað á hinni seldu spildu.

Þann 31. desember 1997 gaf Þórkatla Valdimarsdóttir út afsal til systkina sinna, Magneu Valdimarsdóttur og Valdimars Valdimarssonar, þ.e. aðila þessa máls, fyrir hlut sínum „í sumarbústað nr. 42 í Norðurkotslandi við Álftavatn Neðan-Sogsvegur og kallaður er Birkilundur“. Skyldi hluturinn skiptast milli þeirra að jöfnu.

Ólafur Þ. Jónsson lést á árinu 2010. Við 25% eignarhlut hans tók Anna Margrét Ólafsdóttir. Anna féll frá á árinu 2019 og þrír erfingjar hennar, þ.e. Ólafur K. Ólafsson, Kristjana Þórkatla Ólafsdóttir og Anna Valbjörg Ólafsdóttir fengu þriðjungshlut í fjórðungshlutnum, þ.e. 8,33% hvert.

Þann 24. júlí 2018 sendu aðilar þessa máls sameiginlega bréf til Sýslumannsins á Suðurlandi þar sem segir að þau séu „skráðir eigendur í fasteignaskrá að sumarbústað (ásamt geymslum) Neðan-Sogsvegur 42, í Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanúmer 220-8045.“ Óska þau þess í bréfinu að verða skráðir þinglýstir eigendur að ofangreindri eign og sé eignarhlutur hvors um sig 50%. Var synjað um þinglýsinguna.

Fram hafa verið lagðir álagningarseðlar fasteignagjalda árin 2010 og 2017 fyrir fasteignina 220-8045, Neðan-Sogsvegur 42, sumarbústaður 48,3 fermetrar, og 2 geymslur, önnur 3,7 fermetrar og hin 11,5 fermetrar þar sem fram kemur að sóknaraðili og varnaraðili séu helmingseigendur hvort. Jafnframt tilkynning um fasteignamat 31. desember 2010 þar sem fram kemur að aðilar þessa máls sé að jöfnu

eigendur Neðan-Sogsvegur 42, fastanúmer 220-8045, með 3 matshlutum, þ.e. sumarbústaður 48,3 fermetrar og áðurgreindar 2 geymslur. Jafnframt ódagsett útprentun úr fasteignaskrá Þjóðskrár, þar sem fram kemur að aðilar þessa máls eigi að jöfnu Neðan-Sogsvegur 42 í Grímsnes- og Grafningshreppi með landnúmerinu 169421, nánar til tekið sumarbústað 152 fermetra sagður byggður 1983 og 2 geymslur líka byggðar 1983, önnur 6 fermetrar og hin 22 fermetrar.

Þá liggur fyrir fasteignayfirlit Þjóðskrár, útprentað 7. júní 2021, um fasteignanúmerið F2208048, Neðan-Sogsvegur 41, Grímsnes- og Grafningshreppi. Þinglýstir eigendur séu sóknaraðili og varnaraðili þessa máls, hvor eigandi að 25%, Þórkatla M Valdimarsdóttir 25% og Kristjana Þórkatla Ólafsdóttir, Anna Valbjörg Ólafsdóttir og Ólafur Kristófer Ólafsson, hvert eigandi að 8,33 %. Landeigendur eru sagðir þeir sömu og í sömu hlutföllum. Eru matseiningar sagðar 5 talsins, þ.e. sumarbústaður byggður 1963 52,9 fermetrar, sumarbústaður byggður 1983 48,3 fermetrar, sumarbústaður byggður 1998 66,9 fermetrar og 2 geymslur byggðar 1983, önnur 3,7 fermetrar og hin 11,5 fermetrar. Samkvæmt veðbandayfirliti útprentuðu 7. júní 2021 um fasteignanúmer F2208048, Neðan-Sogsvegur 41, lýsing fasteignar sumarbústaður 01-0101, landnúmer 169422, eru þinglýstir eigendur og landeigendur hinir sömu og síðast greinir og í sömu hlutföllum.

Fyrir liggur að ósætti mun hafa verið með ofangreindu fólki. Með bréfi 18. september 2020 til varnaraðila þessa máls óskuðu Kristján, Sigrún og María Valdimarsbörn eftir að kaupa 50% eignarhluta varnaraðila í sumarbústaðnum og gerðu henni tilboð um það. Var tekið fram að hvort sem tilboðinu yrði tekið eða ekki þá væri skorað á varnaraðila að ganga til samninga um slit á sameigninni, en ella yrði krafist slita á sameigninni með nauðungarsölu. Var erindi þetta ítrekað með bréfi til varnaraðila 16. október 2020. Kveður sóknaraðili að þessum erindum hafi ekki verið sinnt.

Þá liggur fyrir í málinu samkomulag um forkaupsrétt, dags. 5. apríl 2008, þar sem Ólafur Þ. Jónsson, varnaraðili og sóknaraðili þessa máls, og Þórkatla Valdimarsdóttir, gera með sér samkomulag þar sem segir að þau eigi umrætt land í óskiptri sameign. Vilji einhver selja eignarhlut sinn skuli hann fyrst bjóða öllum hinum sinn eignahluta til kaups og hafi þeir þá forkaupsrétt að honum. Vilji enginn þeirra kaupa hlutann megi hann selja hann frjálstri sölu.

Með beiðni, dags. 14. janúar 2021, fór sóknaraðili fram á það við Sýslumanninn á Suðurlandi að „Sumarbústaður (nefndur Birkilundur) með fastanúmerið: 220-8045, merktur 01-0101 á landinu Neðan-Sogsvegur við Álftavatn, í Grímsnes- og Grafningshreppi, 801 Selfossi, þ.m.t. tvær geymslur merktar 02-0101 og 03-0101“ yrðu seldar nauðungarsölu til slita á sameign, sbr. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991. Var einkum vísað til IV. kafla laga nr. 90/1991 þannig að eignin teldist vera fasteign, en til vara var vísað til XI. kafla laganna ef talið yrði að eignin teldist vera lausafé. Var í nauðungarsölubeiðni aðeins tilgreindur einn gerðarþoli, þ.e. varnaraðili þessa máls.

Með ákvörðun sýslumanns, dags. 22. mars 2021, var beiðni um nauðungarsölu hafnað og hún endursend skv. 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991. Í ákvörðun sýslumanns var vísað til þeirrar almennu skilgreiningar í íslenskum rétti að fasteign sé afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við það skeytt. Í þessu tilviki sé um að ræða sumarhús sem hafi verið sett niður og beri ytri frágangur mannvirkisins það með sér að það sé varanlega skeytt við landið. Ljóst sé að heimild til að láta mannvirkið standa á lóðinni sé til staðar, enda eigendur mannvirkisins og lóðarinnar þeir sömu. Í þessu ljósi verði ekki fallist á að um sé að ræða lausafé, heldur skoðist lóðin og þau mannvirki sem varanlega eru við hana skeytt sem ein heildstæð fasteign. Samkvæmt fasteignaskrá samanstandi fasteigninni Neðan-Sogsvegur 41, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanúmer 220-8048, af 1,78 fermetra sumarbústaðalandi, þremur sumarhúsum og tveimur geymslum. Tilgreint andlag nauðungarsölubeiðninnar sé aðeins þrjú matshlutar eða eindir fasteignarinnar, þ.e. matshluti 010101, 070101 og 080101. Geti sýslumaður ekki fallist á að einstakir matshlutar eða eindir fasteignar geti verið sjálfstæð andlög sem ráðstafað verði með nauðungarsölu. Þannig telji sýslumaður óheimilt að ráðstafa einstökum mannvirkjum á lóð sjálfstætt með nauðungarsölu, t.d. bílskúr sem stæði við einbýlishús á lóð í þéttbýli eða gestahúsi sem stæði við sumarhús á sumarhúsalóð.

Þá tekur sýslumaður fram í synjun sinni að andlag beiðninnar sé hluti fasteignarinnar Neðan-Sogsvegur 41, fastanúmer 220-8048. Samkvæmt þinglýsingabók sé fasteignin í óskiptri sameign sex aðila,

þ.e. sóknaraðila, varnaraðila, Þórkötlu Valdimarsdóttur og Ólafs, Kristjönu og Önnu Ólafsbarna. Samkvæmt 2. t. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 90/1991 sé gerðarþoli sá sem eftir almennum reglum verði talinn eigandi að þeirri eign sem nauðungarsala tekur til. Í tilviki fasteigna séu það þeir sem hafi þinglýsta eignarheimild hverju sinni, en í 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 komi fram að þinglýsta eignarheimild hafi sá sem þinglýsingabók nefni eiganda hverju sinni. Af þessu leiði að ef til stæði að krefjast nauðungarsölu á fasteigninni í heild þyrfti að tilgreina alla eigendur hennar, utan gerðarbeiðanda, sem gerðarþola í beiðninni.

Í niðurlagi ákvörðunar sýslumanns segir að í ljósi þeirrar afstöðu sýslumanns að ekki sé heimilt að krefjast nauðungarsölu á einstökum matshlutum eða eindum fasteignar án tillits til annarra matshluta eða einda verði að skoða beiðnina sem beiðni um nauðungarsölu á fasteigninni í heild sinni. Miðað við þær forsendur sé ekki réttilega greint frá gerðarþolum og beri því að hafna beiðninni og endursenda hana skv. 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila

Af hálfu sóknaraðila er í upphafi vísað til þess að í fyrrnefndri ákvörðun Sýslumannsins á Suðurlandi sé ekki kveðið á um að nauðungarsölubeiðni sóknaraðila sé haldin öðrum annmörkum en þeim að ekki sé réttilega greint frá gerðarþolum í beiðninni og að þinglýsta eignarheimild á sumarhúsin skorti svo hægt sé verða við kröfu um slita á umræddri sameign. Því verði ekki hafðar uppi aðrar kröfur í máli þessu en fjallað sé um í ákvörðun embættisins, sbr. 2. mgr. 75. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Í því samhengi sé rétt að nefna að í fyrrnefndri ákvörðun sýslumanns sé lagt til grundvallar að nauðungarsölubeiðni sóknaraðila hafi að öllu öðru leyti uppfyllt skilyrði III. kafla laga nr. 90/1991.

Að framansögðu virtu kveðst sóknaraðili byggja mál sitt á neðangreindum málsástæðum.

Í fyrsta lagi byggir sóknaraðili á því að ákvörðun sýslumanns standist ekki nánari skoðun þar sem óumdeilt sé að nauðungarsölubeiðni sóknaraðila taki ekki til ofangreindrar landareignar, líkt og lagt sé til grundvallar í ákvörðun sýslumanns, heldur til umrædds sumarhúss. Ótvírætt sé að gerðarþoli sé þar réttilega tilgreindur. Óumdeildar eignarheimildir kveði skýrt á um að málsaðilar séu einu eigendur sumarhússins og það sé í helmingseigu hvors þeirra.

Í öðru lagi byggir sóknaraðili á því að hvergi sé að finna ákvæði í lögum sem kveði á um að fasteign þurfi að hafa þinglýsta eignarheimild svo hægt sé að krefjast nauðungarsölu á henni, þ.m.t. ákvæði laga nr. 90/1991, ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978 og laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Í þriðja lagi byggir sóknaraðili á því að skráningarreglur hins opinbera geti ekki skert eignarrétt aðila með afturvirkum hætti þar sem eignarheimildir á umræddu sumarhúsi hafi í fjölmörg ár verið skráðar í opinberar bækur. Megi t.a.m. benda á viðurkenningu varnaraðila þess efnis eins og skýrt sé kveðið á um á skjali, dags. 24. júlí 2018, þar sem sóknaraðili og varnaraðili lýsi yfir helmingseign sinni í sumarbústaðnum, en skjal þetta hafi fylgt með nauðungarsölubeiðni.

Í fjórða lagi byggir sóknaraðili á því að samkvæmt meginreglu eignaréttar eigi hver sameigandi afdráttarlausan rétt til þess að fara fram á slit á sameign. Þá sé óumdeilt að sá réttur sé stjórnarskrárvarinn og fullljóst að hann gangi framur en skráningarreglur hins opinbera á eignarheimildum, þ.m.t. ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978. Verði litið svo á, að áratugalöng framkvæmd hins opinbera á skráningum í fasteignabækur, hafi ekki verið í samræmi við ákvæði laga sé með öllu ótækt að eignaréttur aðila verði skertur vegna þessa og að þeir skuli bera hallann af því.

Í fimmta lagi byggir sóknaraðili á því að sú túlkun að eignaréttur aðila á fasteign sé bundin við þinglýsta eignarheimild, líkt kveðið sé á um í fyrrnefndri ákvörðun sýslumanns, leiði til þess að ómöguleiki sé til staðar fyrir þá aðila sem krefjast nauðungarsölu á sameign þegar annar sameigandi hafnar því að semja um slit, sem hann hafi ávallt kost á að gera og óumdeilt að um ræði meiriháttar ráðstöfun. Gangi það þvert gegn tilgangi ákvæða laga nr. 90/1991, almennra reglna eignaréttarins og annarra réttarreglna.

Í sjötta lagi byggir sóknaraðili á því, verði ekki fallist á að krefjast megi slita á sumarhúsinu þar sem hún falli ekki undir IV. kafla laga nr. 90/1991, sem taki til nauðungarsölu á fasteignum, þá komi ekki annað til greina en að eignin skoðist sem lausafé í skilningi XI. kafla nefndra laga og ekkert sé því til fyrirstöðu að krefjast slita á umræddu sumarhúsi á grundvelli framangreinds kafla laganna.

Að öðru leyti vísar sóknaraðili til röksemda þeirra er fram koma í umræddri nauðungarsölubeiðni. Sóknaraðili byggir mál sitt einkum á ákvæðum laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu og á almennum reglum eignaréttar.

Málsástæður og lagarök varnaraðila

Varnaraðili mótmælir þeim röksemdum sem fram koma í beiðni sóknaraðila til sýslumanns og tekur undir röksemdir sýslumanns í bréfi embættisins frá 22. mars 2021, þar sem beiðni sóknaraðila var hafnað.

Varnaraðili kveður einsýnt að andlag beiðni sóknaraðila til sýslumanns sé ekki lausafé, heldur fasteign eða öllu heldur matshlutar / eindir fasteignar. Um það vísar sóknaraðili til skilgreiningar fasteignahugtaksins í eignar- og fasteignakauparétti, sbr. m.a. 2. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002 og 3. gr. laga um skráningu og mat á fasteignum nr. 6/2001. Mannvirki þau sem eru andlag beiðni sóknaraðila séu varanlega við landið skeytt. Þar sem eigendur þess eigi landið einnig liggi enn fremur fyrir að heimild til þess að hafa mannvirkin þar sé ágreiningslaus. Engin rök hnígi að því að um lausafé sé að ræða. Hins vegar uppfylli andlag beiðni sóknaraðila ekki skilyrði þess að vera fasteign sem seld verði nauðungarsölu.

Varnaraðili byggir á því að ef krafist er nauðungarsölu þurfi allir eigendur viðkomandi fasteignar, sem ekki eru gerðarbeiðendur, að hafa stöðu gerðarþola, sbr. 2. tl. 2. gr. laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991. Í því máli sem er til úrlausnar sé staðan hins vegar sú að gerðarbeiðandi sé einn af sex eigendum fasteignarinnar Neðan-Sogsvegur 41, Grímsnes- og Grafningshreppi, fastanr. F2208048. Þannig liggi fyrir að eigendur samtals 50% fasteignarinnar, þ.e. Þórkatla M. Valdimarsdóttir, Kristjana Þórkatla Ólafsdóttir, Anna Vilbjörg Ólafsdóttir og Ólafur Kristófer Ólafsson, séu hvorki gerðarbeiðendur né gerðarþolar. Þegar af þessari ástæðu geti beiðni sóknaraðila ekki náð fram að ganga og hafi sýslumanni verið rétt að hafna beiðninni og endursenda hana með vísan til 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991. Í tengslum við framangreint bendir varnaraðili á að ítrekun sóknaraðila, sbr. bréf dags. 16. október 2020, um að ganga til samninga um slit á sameign, sé einungis beint til varnaraðila en ekki fjögurra annarra sameigenda.

Þá byggir varnaraðili á því að andlag beiðni sóknaraðila uppfylli ekki skilyrði til nauðungarsölu. Andlagið sé þrjú af fimm matshlutum eða eindum fasteignar með fastanr. F2208048. Ekki sé því um að ræða sjálfstæða fasteign sem hæf sé til sölu eða ráðstöfunar og gildi þar einu þótt krafist sé nauðungarsölu. Kveður varnaraðili að einstakar eindir fasteignar verði ekki nauðungarseldar. Bendir varnaraðili á að hvergi í nauðungarsölulögum sé gert ráð fyrir öðru en að nauðungarseld sé fasteign í heild og þá samkvæmt því sem undir viðkomandi fastanr. fellur, í þessu tilviki F2208048. Þótt beiðni sé sett fram á grundvelli þess að slíta sérstakri sameign sé ekki heimild til þess að víkja frá framangreindu þannig að nauðungarseldir verði einstakir matshlutar eða eindir, þ.e. hlutar fasteignar sem í reynd geti ekki gengið kaupum og sölum, sbr. 1. mgr. 17. gr. laga nr. 90/1991. Um þetta vísar varnaraðili einnig til reglna sem lúta að því að selja fasteign nauðungarsölu á almennum markaði.

Bendir varnaraðili á að gagnstæð niðurstaða myndi leiða til þess að andlag nauðungarsölu yrði selt nauðungarsölu til þriðja aðila sem hefði eigi að síður ekki útskipt land undir mannvirkjum. Á sama hátt og ekki sé að óbreyttu unnt að ráðstafa matshlutunum einum og sér óháð fasteigninni F2208048 sem slíkri, með sölu og þinglýsingu, geti nauðungarsala ekki farið fram. Bendir varnaraðili á hversu augljóst þetta sé þegar litið er til veðbanda sem hvílt geti á eignum og þær reglur sem gilda um afdrif veðkrafna við nauðungarsölu, sbr. 3. tl. 2. mgr. 31. gr. og 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991. Um þetta vísar varnaraðili einnig til reglna veðréttarins, sbr. lög um samningsveð nr. 75/1997.

Varnaraðili kveðst mótmæla því að sóknaraðili eigi stjórnarskrárvarinn rétt til nauðungarsölu einstakra matshluta / einda fasteignarinnar og áréttar að rangt sé að skylda standi ekki til þinglýsingar réttinda yfir fasteignum. Liggi raunar sektir við því að yfirfærslugerningum sé ekki þinglýst í tíma.

Varnaraðili kveður að skilyrði 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 sé m.a. að sýnt sé að eigninni verði ekki skipt milli eigenda án verulegs tjóns eða kostnaðar, enda standi hvorki fyrir mæli annarra laga né samnings í vegi fyrir að slík krafa nái fram að ganga. Varnaraðili bendir á að sóknaraðili haldi því fram, andstætt ákvæðum laga, að heimilt sé að nauðungarselja einstakar eindir fasteignarinnar og þannig skipta

eigninni og ráðstafa vissum hlutum hennar. Kveður varnaraðili að sóknaraðili virðist þannig byggja á því að hægt sé að skilja vissa matshluta frá eigninni, án þess að tjón eða sérstakur kostnaður hljóti af. Þetta sé í andstöðu við framangreind skilyrði laganna og komi varnaraðila spáskt fyrir sjónir.

Byggir varnaraðili á því að í framangreindu sambandi verði einnig að líta til þess að þann 5. apríl 2008 hafi aðilar málsins, ásamt Þórkötlunni Valdimarsdóttur og Ólafi Þ. Jónssyni, sem Kristjana Þórkatla, Anna Valbjörg og Ólafur Kristófer leiði rétt sinn frá, gert samkomulag um forkaupsrétt sem varnaraðili leggi fram í málinu ásamt skiptayfirlýsingu. Varnaraðili telur að ef ætlun sé að knýja fram nauðungarsölu til slita á sameign felist í því sá ráðhagur sóknaraðila að selja hlut sinn. Af samkomulaginu leiði að honum beri þá að bjóða varnaraðila eða öðrum forkaupsréttarhöfum eignarhlut sinn til sölu. Það hafi hann hins vegar ekki gert.

Með vísan til framanritaðs, hvers um sig og saman, séu ekki efni til annars en að staðfesta ákvörðun sýslumanns og dæma sóknaraðila til greiðslu málskostnaðar.

Um lagarök vísar varnaraðili til laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991, laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, reglna fasteignakaupréttar og eignarréttar. Einnig vísar hann til laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

Forsendur og niðurstaða

Í máli þessu gerir sóknaraðili kröfu um að úr gildi verði felld ákvörðun Sýslumannsins á Suðurlandi um að hafna og endursenda nauðungarsölubeiðni sóknaraðila vegna sumarhúss með fasteignanúmeri 220-8048 sem stendur á landi Neðan-Sogsvegur 41 með landeigendanúmeri L169422 og að lagt verði fyrir sýslumann að taka nauðungarsölubeiðni sóknaraðila til greina.

Í nauðungarsölubeiðni er hins vegar vísað til fastanúmersins 220-8045, auk tveggja geymslna sem ekki er vikið að í kröfum sóknaraðila fyrir dómi. Í synjun sýslumanns er fjallað um hluta eða eindir fasteignar með fastanúmerinu 220-8048, en ekki 220-8045. Þetta misræmi þykir þó ekki girða fyrir að úr málinu verði leyst.

Að ofan er gerð grein fyrir því hvernig eignarhaldi á umræddu landi er háttað. Upphaflega var landið allt í eigu Valdimars Gíslasonar. Hann seldi 1/4 hluta þess til Ólafs Jónssonar á árinu 1967, en sumarbústaðurinn Birkilundur var undanskilinn, en hann er skv. gögnum málsins byggður árið 1963. Ólafur K. Ólafsson, Kristjana Þ. Ólafsdóttir og Anna V. Ólafsdóttir leiða öll rétt sinn frá Ólafi Jónssyni og geta ekki hafa öðlast meiri rétt en hann sjálfur átti, nema með öðrum og síðari gerningum. Ekki hefur hins vegar verið rennt undir það neinum stöðum hvort og þá hvernig, eða með hvaða gerningum, þau geti hafa eignast hluta í téðum bústað, sem skv. gögnum fasteignaskrár var byggður árið 1963 eins og áður segir. Sú staðreynd að sumarbústaðurinn, sem og önnur mannvirki, séu nú skráð ásamt landinu undir einu og sama fasteignanúmerinu í opinberum skrá, getur ekki breytt þessu, enda getur slík skráning ekki stofnað eða breytt eignarrétti.

Þeir hlutar landsins sem eftir standa eru óumdeilanlega í sameiginlegri eigu sóknaraðila, varnaraðila og Þórkötlunni Valdimarsdóttur. Hins vegar liggur jafnljóst fyrir að eigendur Birkilundar eru aðeins sóknaraðili og varnaraðili, en í gögnum málsins er afsal, dags. 31. desember 1997, eins og áður segir, þar sem Þórkatla afsalar sínum hlut í téðum bústað, sem kallaður er Birkilundur, til systkina sinna, Valdimars og Magneu, þ.e. sóknar- og varnaraðila þessa máls. Hún afsalaði hins vegar ekki sínum hluta af landinu. Segir í afsalinu að hluturinn skiptist milli þeirra að jöfnu. Er þannig ljóst að margnefndur sumarbústaður er aðeins í eigu sóknaraðila og varnaraðila þessa máls, en engum stöðum hefur verið rennt undir það að aðrir eigi hlut í honum. Eins og áður segir getur opinber skráning ekki breytt þessu, en engir löggerningar eða eignarheimildir hafa verið lagðar fram í málinu um að aðrir en sóknaraðili og varnaraðili þessa máls eigi hluta af Birkilundi. Fer þannig ekki fyllilega saman eignarhaldið á landinu og Birkilundi sjálfum.

Af hálfu varnaraðila hefur verið vísað til þess að landið, ásamt þeim mannvirkjum sem á því standa, sé allt saman ein fasteign skv. opinberum skrá og verði ekki selt, hvorki í frjálsri sölu né á nauðungarsölu, nema sem ein heild og í einu lagi. Á þetta er ekki unnt að fallast. Í 2. þætti laga nr. 90/1991

er fjallað um nauðungarsölu á fasteignum o.fl. Í 1. mgr. 17. gr. laganna, sem er í 2. þætti þeirra, segir að [a]luk fasteigna taka ákvæði þessa þáttar til nauðungarsölu á lóðarleiguréttindum, kaupleiguréttindum, erfðafesturéttindum, erfðaábúðarréttindum og öðrum samsvarandi réttindum yfir fasteign, að því leyti sem þau geta gengið kaupum og sölu, svo og mannvirkjum sem eru skeytt við land annars manns. Í lögskýringargögnum segir nánar um þetta að [í] 17. gr. er talið upp í þremur málsgreinum hverjar þær eignir séu sem verður ráðstafað með nauðungarsölu eftir reglum 2. þáttar. Í 1. mgr. 17. gr. eru taldar til í þessum efnum fasteignir, ýmis afbrigði réttinda yfir fasteign og mannvirki sem eru skeytt við land annars manns en verða þó ekki seld með landinu. Er þannig í umræddu lagaákvæði beinlínis gert ráð fyrir að andlag nauðungarsölu geti verið mannvirki sem skeytt er við land annars manns, en verði þó ekki selt með landinu. Er þannig ekki unnt að fallast á þann málalíbúnað varnaraðila, sem staðfestur var af Sýslumanninum á Suðurlandi, að einungis sé unnt og heimilt að selja nauðungarsölu í einu lagi land og öll mannvirki sem við það eru skeytt og að ekki sé heimilt að selja slíkri sölu einstaka mannvirki sem við landið eru skeytt. Opinber skráning fasteigna og möguleg eftirfarandi vandkvæði við þinglýsingu og eða veðsetningu slíkrar eignar geta ekki breytt þessu, gegn skýru ákvæði 1. mgr. 17. gr. laga nr. 90/1991. Þá getur heldur engu breytt sá vandræðagangur sem af því getur hlotist að selja bústaðinn nauðungarsölu til þriðja aðila, sem hefði þó ekki útskipt land undir bústaðinn.

Í málalíbúnaði varnaraðila, sem staðfestur var af sýslumanni, er byggt á því að í nauðungarsölubeiðni hafi borið að tilgreina sem gerðarþola alla þá sem að ofan eru taldir sem eigendur landsins, sbr. 2. tl. 2. gr. laga nr. 90/1991. Um þetta er það að segja að nauðungarsölubeiðni lýtur ekki að landinu, heldur einungis að umræddum bústað, en fyrir liggur að ekki eru aðrir eigendur að honum en sóknaraðili og varnaraðili, sbr. það sem áður segir. Bar því enga nauðsyn til að tilgreina í nauðungarsölubeiðni aðra en sameigendur sóknaraðila að sumarbústaðnum, en það er eins og áður segir einungis varnaraðili.

Þá hefur varnaraðili vísað til áður nefnds samkomulags um forkaupsrétt og að sóknaraðila hafi borið að bjóða öllum eigendum landsins bústaðinn til kaups áður en hann sendi nauðungarsölubeiðni til sýslumanns. Á þetta er ekki fallist, enda liggur í fyrsta lagi fyrir að forkaupsréttarsamkomulagið á aðeins við um landið sjálft, en í öðru lagi verður ekki fram hjá því horft að eigendur andlags nauðungarsölubeiðni sóknaraðila eru aðeins hann sjálfur og varnaraðili. Bar því sóknaraðila ekki skylda til að bjóða öðrum en sóknaraðila sinn hluta til kaups, en fyrir liggur að hann hefur ítrekað og árangurslaust reynt að ná samkomulagi við varnaraðila um þetta.

Verður því fallist á kröfu sóknaraðila í málinu og lagt fyrir sýslumann að taka nauðungarsölubeiðni sóknaraðila til greina.

Krafa sóknaraðila um málskostnað er of seint fram komin, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991, og verður ekki tekin til greina.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Fallist er á kröfu sóknaraðila, Valdimars Þ. Valdimarssonar, um að hrinda ákvörðun Sýslumannsins á Suðurlandi, dags. 22. mars 2021, um höfnun og endursendingu á nauðungarsölubeiðni sóknaraðila vegna sumarhúss með fasteignanúmer F-2208048 sem stendur á landi Neðan-Sogsvegur 41, í Grímsnes- og Grafningshreppi, 801 Selfossi með landeigendanúmer: L169422. Er jafnframt lagt fyrir sýslumann að taka nauðungarsölubeiðni sóknaraðila til greina.