

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Austurlands mánudaginn 28. júní 2010 í máli nr. Q-1/2010:

K

(Berglind Svavarsdóttir hrl.)

gegn

M

(Kristján Stefánsson hrl.)

Með bréfi dags. 8. febrúar 2010, sem barst dóminum 22. sama mánaðar, beindi skiptastjóri ágreiningi, sem risið hafði við opinber skipti til fjárlita á milli aðila, til héraðsdóms með vísan til 112. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl, sbr 122. gr. sömu laga. Málið var þingfest 6. apríl 2010 og tekið til úrskurðar að afloknum munnlegum málflutningi 9. júní 2010.

Sóknaraðili er K, [...].

Varnaraðili er M, [...].

Sóknaraðili krefst útlagningar fasteignarinnar A án þess að sérstök greiðsla komi fyrir. Þá krefst hún málskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað og honum úrskurðaður málskostnaður.

Bú málsaðila var tekið til opinberra skipta með úrskurði 7. mars 2006 og Bjarni G. Björgvinsson hrl. skipaður skiptastjóri.

Þá var með dómi Hæstaréttar í máli nr. 445/2007 sem kveðinn var upp 8. maí 2008 staðfestur dómur Héraðsdóms Austurlands, 7. júlí 2007, sem m.a. kvað á um lögskilnað þeirra og að sóknaraðili skyldi fara með forsjá tveggja dætra þeirra.

I

Í bréfi skiptastjóra til dómsins kveður að á skiptafundi 5. febrúar 2010 hafi skiptastjóri ákveðið að vísa til héraðsdóms ágreiningi aðila málsins um ráðstöfun fasteignarinnar A, fastanúmer [...], við hin opinberu skipti.

Kemur fram í bréfinu að ágreiningur aðila lúti að meðferð fasteignarinnar en fasteignin sé eina eign búans sem komi til skipta, en ekki sé ágreiningur um önnur atriði. Sóknaraðili hafi búið á fasteigninni frá samvistaslitum ásamt tveimur dætrum málsaðila, sem hún hafi forsjá yfir og hafi greitt af fasteigninni alla skatta og skyldur og greitt af áhvílandi veðlánnum Íbúðalánasjóðs. Maðurinn hafi frá árinu 2005 ekki búið á [...].

Ekki hafi reynst unnt að ljúka opinberum skiptum á búi aðila, en eina eignin sem ágreiningur sé um sé umrædd fasteign. Haldnir hafi verið skiptafundir og reynt að setta sjónarmið aðila en án árangurs. Á skiptafundi þann 17. apríl 2009 hafi verið ákveðið að aðilar reyndu sættir utan skiptafunda og þess yrði freistað að ljúka skiptunum. Hafi lögmaður sóknaraðila sent lögmanni varnaraðili sáttatillögur sem ekki hafi verið svarað. Skiptastjóri hafi boðað lögmenntil skiptafundar 5. febrúar 2010 til þess að freista þess að ljúka skiptunum, en að öðrum kosti yrði að vísa ágreiningi aðila til héraðsdóms, skv. 112. gr. 1. nr. 20/1991. Lögmaður mannsins hafi ekki mætt til fundarins en hafi haft símasamband við skiptastjóra þegar fundi hafi verið lokið og hafi tjáð skiptastjóra að mistök hafi valdið því að hann hafi ekki mætt til fundar. Skiptastjóri hafi bókað á skiptafundinum að ágreiningi aðila yrði vísað til héraðsdóms.

Sóknaraðili hafi óskað eftir því að búa áfram með dætrum þeirra á fasteigninni A. Hún hafi staðið straum af öllum rekstri og viðhaldi fasteignarinnar frá árinu 2005. Hafi hún óskað þess að maðurinn afsali til hennar og/eða dætra þeirra eignarhluta sínum í fasteigninni án endurgjalds. Sóknaraðili telji að eignin standi ekki nema fyrir andvirði áhvílandi lána, sem nemi um 4.450.000 krónum en eignina hafi þau keypt á árinu 2005 á 3.400.000 krónur. Ekki hafi farið fram verðmat á eigninni á árinu 2010. Fasteignamatssverð eignarinnar nemi 8.020.000 krónum.

Varnaraðili hafi á skiptafundi 17. apríl 2009 lýst sig tilbúinn til þess að leysa til sín fasteignina á sama hátt og konan með yfirtöku áhvílandi veðskulda án greiðslu. Lögmaður varnaraðila hafi sett fram þá tillögu á þeim skiptafundi að aðilar ættu fasteignina áfram í sameign í eitt ár og þá yrði hún seld.

Framangreind sjónarmið hafi ekki tekist að setta og því sé ágreiningi um meðferð fasteignarinnar við opinber skipti til fjárslita milli aðila skotið til héraðsdóms skv. ákvæðum 112. gr. laga nr. 20/1991.

II

Í greinargerð sóknaraðila er málavöxtum lýst með þeim hætti að málsaðilar hafi slitið samvistir í september 2004. Sóknaraðili hafi höfðað mál til lögskilnaðar við varnaraðila 24. nóvember 2005 en 2. desember sama ár hafi hún krafist opinberra skipta. Úrskurður um opinber skipti hafi verið kveðinn upp 7. mars 2006, en með dómi Hæstaréttar 8. maí 2008 hafi verið staðfestur dómur Héraðsdóms Austurlands um lögskilnað, meðal annars.

Í mars 2004 hafi málsaðilar keypt fasteignina A, fyrir 3.400.000 krónur. Þau hafi greitt 340.000 krónur í peningum en hafi fengið 90% lán, að fjárhæð 3.060.000 krónur. Í febrúar 2010 hafi lánið staðið í u.þ.b. 4.500.000 krónum og fasteignin metin á allt að 5.000.000 krónur sbr. framlagt verðmat dags. 4. febrúar 2010.

Varnaraðili hafi búið í fasteigninni frá september 2004 til júní 2005 en frá þeim tíma hafi sóknaraðili búið þar ásamt tveimur dætrum þeirra. Frá því í júní 2005 hafi sóknaraðili staðið straum af öllum útgjöldum vegna fasteignarinnar. Hún hafi greitt af áhvílandi lánum, fasteigna og brunabótaiðgjöld og hafi séð ein um viðhald fasteignarinnar. Sóknaraðili stundi vinnu á [...] og dætur hennar gangi þar í skóla. Varnaraðili búi á höfuðborgarsvæðinu.

Meðan á máli þessu hafi staðið hafi varnaraðili sýnt af sér eindæma óbilgirni og þvermóðsku. Hann hafi ekki viljað ganga að neinum þeim tillögum sem uppi hafi verið, hvorki af hálfu sóknaraðila né skiptastjóra og aldrei sýnt af sér neinn vilja til sáttu. Mál þetta sé ekki flókið og snúist um hvor eigi að fá fasteignina í sinn hlut, en fyrir liggi að nettóverðmæti eignarinnar sé nær ekkert.

Í greinargerð sinn kveðst sóknaraðili byggja á til stuðnings kröfum sínum að réttur hennar til að fá fasteignina útlagða sér sé mun sterkari en varnaraðila. Hún og dætur þeirra beggja búi á [...], hún stundi þar sína vinnu og dætur hennar gangi þar í skóla. Sóknaraðili hafi því mun meiri þörf fyrir eignina en varnaraðili sbr. 3. og 4. mgr. 110. gr. laga nr. 20/1991, enda búi hann ekki á staðnum og hafi væntanlega ekkert með fasteignina að gera. Það að hann sé andvígur því að sóknaraðili fái fasteignina í sinn hlut komi hins vegar ekkert á óvart og lýsi eingöngu þeirri stífni og ósveigjanleika sem hann hafi kosið að viðhafa í máli þessu.

Skiptastjóri hafi lagt fram sáttatillögu 7. febrúar 2008 þess efnis, meðal annars að sóknaraðili fengi fasteignina í sinn hlut gegn tiltekinni greiðslu til varnaraðila. Sóknaraðili hafi samþykkt þá sáttatillögu skiptastjóra en varnaraðili hafi ekki látið í ljós sína afstöðu fyrr en á skiptafundi 17. apríl 2009 og hafi þá hafnað sáttatillögunni.

Sóknaraðili vísi til núverandi efnahagsástands og byggi þar af leiðandi núna á því að hún eigi rétt til að fá eignina útlagða sér án frekari greiðslu eða endurgjalds af hennar hálfu. Hún árétti að hún ein hafi séð um greiðslu alls kostnaðar af fasteigninni öll þessi ár. Hún hafi ein staðið straum að greiðslu fasteigna- og brunabótaiðgjalda og áhvílandi veðskulda aukinheldur sem hún hafi ein séð um allt viðhald á fasteigninni sem sé orðin mjög gömul og viðhaldsfrek. Varnaraðili hafi aldrei verið til viðræðu um lausn málsins og sóknaraðili bendi á að honum sé um að kenna að skiptin hafi dregist úr hömlu.

Þá sé allur málartilbúnaður varnaraðila með eindæmum óskýr og óljós og erfitt sé að átta sig á því hverjar kröfur hans séu í raun og veru. Eins og fram hafi komið á skiptafundi 17. apríl 2009 hafi hann óskað eftir því að leysa til sín eignina með því að yfirtaka áhvílandi lán án frekari greiðslu kaupverðs. Sóknaraðili geti ekki annað en skilið þann málartilbúnað svo að sammæli séu með aðilum um að verðmæti eignarinnar sé í raun ekkert umfram áhvílandi veðskuldir.

Um lagarök sé vísað til hjúskaparlaga nr. 31/1993 svo og ákvæða laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., sérstaklega 20. og 110. gr. þeirra laga.

Málskostnaðarkröfu sína styðji sóknaraðili við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sérstaklega 130. gr. og krafa sé gerð um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun á grundvelli laga nr. 50/1988. Sóknaraðili sé ekki virðisaukaskattskyld og því sé henni nauðsyn á að fá skattinn tildæmdan úr hendi varnaraðila.

III

Í greinargerð sóknaraðila kemur fram að hann telji málavöxtum ágætlega lýst í bréfi skiptastjóra til dómsins. Varnaraðili byggir kröfu sína á því að sérstakar aðstæður hafi verið ríkjandi á fasteignamarkaði að undanfögnu, sem keyrt hafi fasteignaverð niður úr öllu valdi. Leiða megi líkur að því að fasteignamarkaður geti rétt nokkuð úr kútnum á næstunni. Það að úrskurða öðrum málsaðila hina umþrættu fasteign til eignar gæti auðveldlega á skömmum tíma leitt til óeðlilegs hagnaðar viðkomandi vegna eignaaukningar í kjölfar leiðréttingar á fasteignaverði. Sömuleiðis sé uppi óvissa um afdrif áhvílandi veðkrafna en verulegur þrýstingur sé á stjórnvöld að bregðast við með almennum hætti til leiðréttingar á hækkun slíkra krafna í kjölfar efnahagshrunsins. Þessi óvissa leiði til þess að varnaraðili telji eðlilegast að ofangreind fasteign verði áfram í sameign aðila. Kjósi annar hvor aðili það, sé við aðrar og betri aðstæður, unnt að fara fram á sölu á eigninni og losa þannig um hlutinn báðum aðilum til hagsbóta frá því sem nú sé.

Í greinargerð varnaraðila var að auki höfð uppi krafa um að honum yrði útlögð umrædd fasteign með sömu kjörum og krafa sóknaraðili kveði á um. Er sú krafa í greinargerðinni sögð byggð á því að þar sem fram hafi komið undir rekstri málsins að sóknaraðili telji að eignin þarfnist viðhalds en hafi ekki ráðist í þær framkvæmdir sé eðlileg niðurstaða að varnaraðili taki við eigninni en losi sóknaraðila undan þeim veðskuldum sem á hvíli og geti sóknaraðili þá fundið sér húsnaði sem betur henti, en varnaraðili nýtt fasteignina. Við munnlegan málflutning féll varnaraðili frá síðastgreindri kröfu.

Varnaraðili byggir á ákvæðum skiptalaga nr. 20/1991, einkum XIV. og XVII. kafla og hjúskaparlaga nr. 31/1993, m.a. 2., 6. og 101. gr. Krafa um málskostnað sé byggð á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991.

Þá gerir varnaraðili fyrirvara í greinargerð sinni við sönnunargildi dómskjals nr. 5 sem lagt hafi verið fram af hálfu sóknaraðila. Sé þar um að ræða verðmat á fasteigninni. Sé matið unnið af fasteignasölunni INNI en eignatengsl sé milli þess fyrirtækis og lögmannsstofunnar Regula sem fari með mál sóknaraðila.

IV

Í máli þessu deila aðilar um hvernig fara skuli með fasteign búans, sem virðist vera eina eign þess sem eftir stendur, við opinber fjárskipti til fjárlita milli þeirra. Af gögnum málsins má sjá að varnaraðili hafði umráð bifreiðar sem undir skiptin skyldi falla og seldi hana fyrir 120.000 krónur, en þeir fjármunir munu ekki hafa komið til búans. Sóknaraðili býr í fasteigninni að A og heldur þar heimili með tveimur dætrum málsaðila sem hún fer með forræði yfir. Er eldri dóttirin fædd 1997 en sú yngri 2001. Varnaraðili býr í B. Er því augljóst að ætla má að sóknaraðili hafi meiri þörf fyrir að eignina í skilningi 3. mgr. 110. gr. laga nr. 20/1991. Liggur þá fyrir að ákveða hvort verðmæti eignarinnar fari fram úr því sem sóknaraðili á rétt á að fá úthlutað samkvæmt 3. og 4. mgr. 109. gr. sömu laga. Í samræmi við 101. gr. laga nr. 31/1993 skal miða verðmæti eigna við þann tíma er sýslumaður hafi fyrst tekið fyrir umsókn um leyfi til skilnaðar, dómsmál var höfðað til skilnaðar eða ógildingar hjúskapar eða héraðsdómari hafi fyrst tekið fyrir kröfu um opinber fjárskipti milli hjóna. Liggur fyrir í málinu að þetta tímamark er þegar stefna í skilnaðarmáli var birt varnaraðila 24. nóvember 2005. Fyrir liggur í ítarlegri sáttatillögu skiptastjóra sem dagsett er 7. febrúar 2008 að hann telur að verð fasteignarinnar miðað við 24. nóvember 2005 hafi verið 4.400.000 krónur. Voru áhvílandi lán á sama tíma 3.244.847 krónur og hrein eign því 1.155.153 krónur. Miðað við nánar greindar forsendur taldi skiptastjóri þá að sóknaraðila bæri að greiða varnaraðila 575.066 krónur og skyldi þá fá fasteigninni afsalað til sín gegn því að auki að yfirtaka áhvílandi skuldir.

Þann 10. mars 2008 lýsti lögmaður sóknaraðila hana samþykka tillögu skiptastjóra. Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir til að fá fram afstöðu varnaraðila til tillögunnar fékkst hún ekki fram fyrr en á skiptafundi 17. apríl 2009, en þá var tillögunni hafnað af hálfu varnaraðila, sem lagði fyrst til að aðilar ættu eignina í sameign og sóknaraðili greiddi leigu af hluta varnaraðila, en þau greiddu sameiginlega af áhvílandi veðlánnum. Lýsti lögmaður sóknaraðila því þá að hún hafnaði þessu og lýsti því jafnframt yfir að vegna efnahagsástandsins í landinu hefðu áhvílandi lán hækkað um eina milljón króna frá því sáttatillagan hafi verið sett fram, en á sama tíma hafi verðmæti fasteigna hrunið. Leggi hún til að varnaraðili afsali eignarhluta sínum til sóknaraðila án endurgjalds og sóknaraðili taki jafnframt við áhvílandi lánnum. Hafnaði lögmaður varnaraðili þessu boði en lýsti sig reiðubúinn til að leysa eignina til sín með sömu skilmálum, en til vara yrði tillögu hans hafnað að skiptastjóri fengi áháðan löggiltan fasteignasala til þess að meta verðmæti fasteignarinnar og skyldi varnaraðili eiga forkaupsrétt að eigninni á matsverði en vilji hann ekki nýta hann skuldbindi hann sig til þess að selja sóknaraðila eignarhlut sinn á því matsverði. Lögmaður sóknaraðila leggi til að aðilar eigi eignina áfram í sameign í eitt ár en þá verði hún seld. Konan hafi afnot eignarinnar, greiði af henni skatta og skyldur án leigugreiðslna. Yrði þessi leið samþykkt yrðu skiptin felld niður og skiptakostnaður greiddur.

Í málinu liggur fyrir að eftirstöðvar láns sem hvílir á viðkomandi fasteign nam 3. febrúar 2010 4.450.105 krónum og eru engin vanskil á láninu. Af gögnum máls þessa má sjá að skipti hafa staðið yfir lengi og mun lengur en ástæða er til miðað við umfang búans. Verður að fallast á það með sóknaraðila að henni verði ekki um þetta kennt. Það sama er ekki að segja um varnaraðila. Hann hefur hafnað mati skiptastjóra á verðmæti umræddrar fasteignar en frá því á fundi 17. apríl 2009, fyrir ríflega ári síðan verður ekki séð að hann hafi reynt að ýta máli þessu áfram eða halda fram kröfu sinni um að eignin yrði metin, en honum stóð það næst þar

sem hann einn vefengdi það mat sem skiptastjóri framkvæmdi og byggði á í sáttatillögu sinni. Eru skuldir sem hvíla á umræddu húsi orðnar að mun hærri en þegar sáttatillaga var sett fram, en af gögnum má sjá að sóknaraðili hefur greitt skilvíslega af þessum skuldum, sem þrátt fyrir það standa í 4.450.105 krónum miðað við 3. febrúar sl. Er það mat dómsins að eins og atvikum í máli þessu er háttað, með tilliti til þess tómlætis sem varnaraðili hefur sýnt af sér um framgang málsins, verði að fallast á með sóknaraðila að yfirtaka hennar á skuldbindingu sóknaraðila, sem er greiðsluskyldu hans að helmingi umrædds láns, sé fullnægjandi greiðsla fyrir eignarhlut hans í umræddri fasteign. Verður krafa sóknaraðila því tekin til greina eins og hún er fram sett.

Í ljósi þessar niðurstöðu verður varnaraðili úrskurðaður til að greiða sóknaraðila 150.600 krónur í málskostnað, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Halldór Björnsson dómstjóri kveður upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Við opinber skipti til fjárlita milli sóknaraðila, K, og varnaraðila M, fær sóknaraðili sér útlagða fasteignina A, fastanúmer [...], gegn yfirtöku veðskulda sem á eigninni hvíla, en án frekari greiðslu.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 150.600 krónur í málskostnað.

Halldór Björnsson