

# Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 1. júní 2016 í máli nr. Z-1/2016:

**Mosfellsbær**

*(Þorbjörg Inga Jónsdóttir hrl.)*

**gegn**

**A**

*(enginn)*

**Arion banki hf.**

*(Erla Arnardóttir hdl.)*

Mál þetta barst dóminum þann 8. febrúar sl. og var tekið til úrskurðar að lokinni aðalmeðferð 9. maí sl. Málið var endurupptekið 27. maí og tekið til úrskurðar á ný.

Sóknaraðili er Mosfellsbær, Þverholti 2, Mosfellsbæ.

Varnaraðilar eru Arion banki hf., Borgartúni 19, Reykjavík, og A.

Málið varðar úthlutun nauðungarsöluandvirðis fasteignarinnar B. Sóknaraðili krefst þess að úthlutun til hans hækki, sem leiða myndi til skerðingar á úthlutun til varnaraðila Arion banka. Varnaraðili A var gerðarþoli við nauðungarsöluna og telur dómurinn hann því eiga aðild að málinu, þótt hann hafi ekki sótt þing. Ekki er deilt um úthlutun til Vátryggingafélags Íslands hf. og telst félagið ekki aðili að þessu máli.

Sóknaraðili krefst þess að sér verði úthlutað 2.354.632 krónum með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. júlí 2015 til greiðsludags. Til vara krefst hann hækkunar á úthlutun um lægri fjárhæð. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar vegna reksturs málsins hjá sýslumanni og fyrir dómi.

Varnaraðili Arion banki krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að frumvarp sýslumanns að úthlutun frá 30. október 2015 verði óbreytt lagt til grundvallar. Þá krefst þessi varnaraðili málskostnaðar.

Varnaraðili A hefur ekki sótt þing eða gert kröfur.

Fasteignin B var seld nauðungarsölu 1. júlí 2015. Hæstbjóðandi var varnaraðili Arion banki og var boð hans samþykkt.

Sýslumaður lagði fram frumvarp að úthlutun 30. október 2015. Þeir liðir sem deilt er um eru annars vegar úthlutun til sóknaraðila að fjárhæð 1.137.006 krónur og til varnaraðila Arion banka að fjárhæð 24.312.966 krónur. Lýst fjárhæð varnaraðilans var mun hærri, en hækkun úthlutunar til sóknaraðila myndi einungis lækka hlut hans.

Varnaraðili A var eigandi fasteignarinnar og gerðarþoli við nauðungarsölu. Hann hafði sótt um greiðsluaðlögun og þann 27. janúar 2011 gaf umboðsmaður skuldara út yfirlýsingu um að hann hefði mótttekið umsókn varnaraðila A um greiðsluaðlögun og skyldi fresta greiðslum hans samkvæmt 11. gr. laga nr. 101/2010. Þessi frestun greiðslna stóð allt til 5. desember 2013.

Sóknaraðili krafðist nauðungarsölu með beiðni til sýslumanns dags. 31. ágúst 2012, til lúkningar kröfu að höfuðstól 134.970 krónur, auk vaxta og kostnaðar. Svarar sú fjárhæð til fasteignagjalda vegna ársins 2010. Í greiðsluáskorun hafði verið skorað á varnaraðila A að greiða fasteignagjöld árána 2010 og 2011.

Þegar nauðungarsalan fór fram lagði sóknaraðili fram sex kröfulýsingar vegna fasteignagjalda, eina fyrir hvert árána 2010 til 2015. Ágreiningur er einungis um kröfulýsingar vegna árána 2011-2013, en í frumvarpinu var lagt til að kröfur vegna árána 2010, 2014 og 2015 yrðu greiddar.

Samkvæmt kröfulýsingum nemur krafa sóknaraðila 379.100 krónum vegna ársins 2011, 382.765 krónum vegna ársins 2012 og 362.012 krónum vegna ársins 2013. Þessum fjárhæðum er ekki mótmælt, en þær nema samtals 1.123.877 krónum. Sóknaraðili krefst nokkuð meiri hækkunar, en þá reiknar hann dráttarvexti á kröfur sínar fram yfir söludag, sbr. þó 3. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991.

#### *Málsástæður og lagarök sóknaraðila*

Sóknaraðili kveðst ekki hafa sent beiðnir um nauðungarsölu vegna vanskila varnaraðilans A eftir að hann leitaði greiðsluaðlögunar, en í framkvæmd hafi sýslumaður endursent slíkar beiðnir. Sóknaraðili hafi sent beiðni vegna gjalda ársins 2010 þann 31. ágúst 2012 og gert ráð fyrir því að nauðungarsölumeðferð yrði lokið innan árs, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 90/1991. Málsmeðferð hafi hins vegar verið frestað ítrekað með stjórnvaldsfyrirmælum og þess vegna hafi safnast upp vanskil. Telur sóknaraðili að hann eigi ekki að þurfa að tapa kröfum sínum vegna aðgerða stjórnvalda í þágu skuldara, enda hafi hann brugðist við vanskilum þegar í upphafi. Nauðungarsölumeðferð hafi hafist á árinu 2012.

Sóknaraðili segir að gjöld vegna árána 2011, 2012 og 2013 hafi orðið gjaldkræf eftir að nauðungarsölumeðferðar hafði verið krafist. Byggir hann á því að nauðungarsölubeiðnin hafi komið í veg fyrir að síðar gjaldfallnar kröfur fyrntust. Því séu lýstar kröfur sínar ekki fyrndar.

Sóknaraðili byggir á því að gerðarþoli hafi verið í greiðsluskjóli og óheimilt hafi verið að grípa til frekari fullnustugerða. Því séu kröfur sóknaraðila ekki fyrndar. Vísar hann til 11. gr. laga nr. 101/2010. Samkvæmt 4. mgr. 11. gr. fyrnist kröfur sem tryggðar séu með lögveði þegar frestun greiðslna hefjist, undanþegnar

lögbundnum fyrningarfresti. Fleiri beiðnir af hálfu sóknaraðila um nauðungarsölu hefðu verið tilgangslausar og einungis aukið kostnað.

Sóknaraðili byggir á því að kröfur vegna ára 2011-2013 hafi fallið innan greiðsluáðlögunartímabils, enda hafi verið óheimilt að krefjast nauðungarsölu á tímabilinu.

Loks byggir sóknaraðili á því að líta verði svo á að um eina kröfu sé að ræða, áframhaldandi álagningu fasteignagjalda vegna sömu eignar. Nauðungarsölubeiðni vegna eins árs rjúfi fyrningu vegna annarra krafna sem komi til síðar í samræmi við meginreglur um fyrningu kröfuréttinda.

Sóknaraðili vísar til VIII. og XIV. kafla laga nr. 90/1991, 7. gr. laga nr. 4/1995 og 11. gr. laga nr. 101/2010. Loks vísar hann til IV. kafla og 16. gr. laga um fyrningu nr. 150/2007.

#### *Málsástæður og lagarök varnaraðila Arion banka*

Varnaraðili byggir á því að lögveðréttindi vegna fasteignagjalda ára 2011-2013 séu fyrnd. Veðrétturinn fyrnist á tveimur árum samkvæmt 7. gr. laga nr. 4/1995.

Varnaraðili vísar til þess að 4. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010 fjalli um kröfur sem séu tryggðar með lögveði þegar frestun greiðslna hefjist. Lögveðréttur fyrir þeim kröfum fyrnist ekki. Orðalag ákvæðisins sé skýrt og geti aðeins átt við um gjöld vegna ársins 2010, en ekki kröfur sem stofnast hafi síðar.

Varnaraðili byggir á því að nauðungarsölubeiðni sóknaraðila hafi slitið fyrningu á þeim kröfum sem hún lýsti, en ekki öðrum. Sóknaraðili hafi ekki krafist nauðungarsölu vegna gjalda ára 2011-2013 eða slitið fyrningu lögveðréttar á annan hátt. Lögveðréttur fyrir þeim hafi því verið fyrndur þegar þeim kröfum var lýst 1. júlí 2015.

Verði ekki fallist á að lögveðréttur vegna gjalda ársins 2011 sé að öllu leyti fyrndur, byggir varnaraðili á því að kröfur á gjaldaga í febrúar eða síðar séu fyrndar. Um þetta vísar varnaraðili til 4. mgr. 4. gr. og 7. gr. laga nr. 4/1995 og 3. og 4. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010.

Varnaraðili mótmælir því að sóknaraðili hafi tapað kröfum sínum vegna aðgerða stjórnvalda. Sóknaraðili hafi haft tækifæri til að krefjast nauðungarsölu vegna þeirra fasteignagjalda sem voru undanþegin greiðsluáðlögun gerðarþola. Þá hafi sóknaraðili ekki getað gert ráð fyrir því að málsmeðferð yrði lokið innan árs með hliðsjón af 11. gr. laga nr. 101/2010. Sóknaraðili hafi glatað réttindum vegna eigin tómlætis.

Varnaraðili mótmælir staðhæfingum um vinnulag sýslumanns sem þýðingarlausum og ósönnuðum.

### *Niðurstæða*

Samkvæmt 3. gr. laga nr. 4/1995 skal leggja fasteignaskatt á fasteignir árlega. Samkvæmt 7. gr. fylgir skattinum lögveð sem „skal ásamt dráttarvöxtum í tvö ár ganga fyrir öllum öðrum veðkröfum“. Líta verður svo á að lögveðréttur falli niður á álagningu hvers árs þegar tvö ár eru liðin frá gjalddaga, að álagning hvers árs sé sjálfstæð krafa. Því verði í samræmi við almennar reglur að slíta fyrningu á lögveðrétti fyrir hverri kröfu um sig, en slit fyrningar vegna einnar kröfu dugi ekki til að slíta fyrningu vegna þeirra allra.

Lög um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 gilda samkvæmt orðanna hljóðan ekki um það tilvik er lögveðréttur fellur niður. Í samræmi við dómvenju verður þó að beita reglum laganna um slit fyrningar lögveðréttar. Sóknaraðili krafðist ekki nauðungarsölu til lúkningar fasteignaskatti sem lagður var á fyrir árin 2011-2013. Beiðni hans um nauðungarsölu vegna skattsins fyrir árið 2010 slítur ekki fyrningu á öðrum kröfum og heldur ekki greiðsluáskorun vegna skatts ársins 2011. Lögveðréttur sem fylgdi kröfum vegna álagningar þessara ára var því fallinn niður samkvæmt 7. gr. laga nr. 4/1995 þegar sóknaraðili lýsti kröfunum í nauðungarsöluandvirðið.

Gerðarþoli var í svokölluðu greiðsluskjóli samkvæmt lögum nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga. Umsókn hans var móttækin hjá umboðsmanni skuldara þann 27. janúar 2011. Samkvæmt 11. gr. laganna hefst þá tímabundin frestun greiðslna. Þannig er samkvæmt c-lið 1. mgr. óheimilt að selja eignir skuldara nauðungarsölu. Þær takmarkanir sem tífundaðar eru í 1. mgr. gilda þó ekki um kröfur sem verða til eftir áðurgreint tímamark, sbr. 3. mgr. Takmarkanir á heimildum kröfuhafa skv. 1. mgr. gilda í þessu tilviki ekki um kröfur sem stofnuðust eftir 27. janúar 2011. Fasteignagjöld fyrir árið 2011, að mestu, og öll síðari ár voru því ekki til umfjöllunar við greiðsluaðlögun varnaraðila A.

Regla 4. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010 gildir samkvæmt orðanna hljóðan einungis um þær kröfur sem stofnast hafa þegar frestun greiðslna tekur gildi. Því hindrar hún ekki að lögveðréttur fyrir yngri kröfum falli niður.

Þótt litið sé á fasteignagjöld hvers árs sem eina kröfu, er greiðslu hennar skipt á nokkra gjalddaga. Ein afborgun fasteignagjalda ársins 2011 féll í gjalddaga 15. janúar, áður en frestun greiðslna tók gildi. Því var greiðslu þessarar afborgunar frestað með ákvörðun umboðsmanns skuldara og var hún því enn tryggð með lögveðrétti þegar sóknaraðili lýsti kröfum sínum. Eindagi kröfunnar var þó ekki kominn og því voru öll gjöld ársins ekki fallin í gjalddaga, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995. Bar að úthluta upp í kröfuna 16.359 krónum með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga frá 15. janúar 2011 til 30. júní 2015, sbr. 3. mgr.

50. gr. laga nr. 90/1991. Verður mælt fyrir um breytingu á frumvarpi sýslumanns um þetta atriði, en að öðru leyti er kröfum sóknaraðila hafnað.

Kröfum sóknaraðila er hafnað að mestu og málsástæðum hans einnig. Þótt kröfur hans séu teknar til greina að hluta verður ekki hjá því komist að gera honum að greiða varnaraðila hluta málskostnaðar hans. Er greiðsla þessi ákveðin 250.000 krónur og er virðisaukaskattur þar innifalinn.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð**

Frumvarpi að úthlutun söliverðs fasteignarinnar B skal breytt þannig að úthlutun til sóknaraðila Mosfellsbæjar hækki um sem nemur 16.359 krónum með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 15. janúar 2011 til 30. júní 2015.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Arion banka hf., 250.000 krónur í málskostnað.

Jón Finnbjörnsson