

Ár 2008, þriðjudaginn 7. október, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, í málinu nr. Z-1/2008:

Bólstaður ehf.

(Jón Ármann Guðjónsson hdl.)

gegn

Rangárþingi eystra

(Ásgeir Jónsson hrl.)

kveðinn upp svofelldur

ú r s k u r ð u r :

Með bréfi, dags. 7. maí 2008, móttæknu 13. maí s.á., fór Jón Ármann Guðjónsson hdl. þess á leit við Héraðsdóm Suðurlands, f.h. Bólstaðar ehf., kt. 000000-0000, að mótmæla framgangi uppboðs á eigninni Gilsbakki 14, fnr. 226-5294, Rangárþingi eystra.

Sóknaraðili er Bólstaður ehf., kt. 000000-0000.

Varnaraðili er Rangárþing eystra, kt. 000000-0000.

Sóknaraðili krefst þess að hafnað verði að uppboð fari fram á eigninni Gilsbakki 14, á grundvelli álagðra gatnagerðargjalda. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar sér til handa að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins á Hvolsvelli frá 9. apríl 2008 um að nauðungarsölu skuli framhaldið á fasteigninni Gilsbakka 14, Rangárþingi eystra, að kröfu varnaraðila vegna vangreiddra gatnagerðargjalda af fasteigninni. Varnaraðili krefst þess jafnframt að honum verði tildæmdur málskostnaður úr hendi sóknaraðila samkvæmt mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Mál þetta var þingfest þann 3. júní sl. og tekið til úrskurðar þann 9. september sl. að aðalmeðferð lokinni.

Málavextir.

Sveitarstjóri varnaraðila gerði, þann 19. september 2002, fyrir hönd varnaraðila, lóðaleigusamning við Ásmund Þór Kristinsson, kt. 000000-0000, um lóðina nr. 14 við Gilsbakka, Hvolsvelli. Með afsali, dagsettu 19. desember 2002, afsalaði Ásmundur einbýlishúsinu nr. 14 við Gilsbakka, Hvolsvelli, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, til Samverjans ehf., kt. 000000-0000. Afsalið var móttakið til þinglýsingar þann 20. desember 2002 og innfært þann 23. desember s.á. Með afsali, dagsettu 23. desember 2002, afsalaði Samverjinn ehf. fasteigninni Gilsbakka 14, Hvolsvelli, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, til Esk ehf., kt. 000000-0000. Í afsalinu er tekið fram að uppgjör vegna opinberra gjalda hefði farið fram á milli aðila. Afsalið var móttakið til þinglýsingar þann 27. desember 2002 og innfært þann 30. desember s.á. Með afsali, dagsettu 25. júní 2003, afsalaði Esk ehf. fasteigninni Gilsbakka 14, Hvolsvelli, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, til sóknaraðila. Í afsalinu er tekið fram að uppgjör vegna opinberra gjalda hefði farið fram á milli aðila. Afsalið var móttakið til þinglýsingar þann 25. júní 2003 og innfært daginn eftir.

Með bréfi sveitarstjóra varnaraðila, dagsettu 8. febrúar 2006, var sóknaraðila tilkynnt að gatnagerðargjöld á Samverjann ehf. vegna fasteignarinnar Gilsbakka 14, að fjárhæð kr. 949.850, væru ógreidd. Meðal gagna málsins er reikningur að fjárhæð kr. 949.850, útgefinn 20. september 2005 af varnaraðila á hendur sóknaraðila vegna gatnagerðargjalda fyrir fasteignina Gilsbakka 14. Með samkomulagi um greiðsludreifingu, dagsettu 31. maí 2006, lofaði sóknaraðili að greiða varnaraðila skuld vegna ógreiddra gatnagerðargjalda, m.a. vegna fasteignarinnar Gilsbakka 14. Skuldin skyldi greiðast með jöfnum afborgunum með 15 daga millibili, í fyrsta sinn þann 1. júní 2006. Sóknaraðili greiddi eina afborgun en hætti síðan greiðslum. Með bréfi sýslumannsins á Hvolsvelli, dagsettu 21. janúar sl., var sóknaraðila tilkynnt að sýslumanni hefði borist beiðni varnaraðila um nauðungarsölu á fasteigninni Gilsbakka 14, Rangárþingi eystra, vegna vangoldinna gatnagerðargjalda. Með bréfi sýslumannsins á Hvolsvelli, dagsettu 7. mars sl., var sóknaraðila tilkynnt að sýslumanni hefði borist beiðni varnaraðila um nauðungarsölu á fasteigninni Gilsbakka 14, Rangárþingi eystra, vegna vangoldinna fasteignagjalda. Þann 9. apríl sl. voru beiðnirnar teknar fyrir hjá sýslumanninum á Hvolsvelli. Af hálfu sóknaraðila var þá mótmælt framgangi uppboðsins hvað varðaði kröfu um gatnagerðargjöld. Af hálfu varnaraðila var framkominni kröfu um frestun mótmælt. Fulltrúi sýslumanns hafnaði kröfu sóknaraðila og var gerðinni framhaldið. Af hálfu sóknaraðila var því lýst yfir að sóknaraðili myndi leita úrlausnar héraðsdómara þar sem þess yrði krafist að nauðungarsalan yrði felld úr gildi þar sem lögveðsréttur væri fallinn niður. Að kröfu varnaraðila var ákveðið að uppboð byrjaði á fasteigninni Gilsbakka 14 á skrifstofu sýslumanns miðvikudaginn 11. júní sl. kl. 10:30. Ekki liggja fyrir í málinu frekari gögn um nauðungarsöluna og hvort aðgerðum við hana sé nú lokið.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðili byggir í fyrsta lagi á því að kröfu varnaraðila sé beint að röngum aðila. Með bréfi sveitarstjóra varnaraðila, dagsettu 8. febrúar 2006, hafi sóknaraðila verið tilkynnt að gatnagerðargjöld Samverjans ehf. væru ógreidd. Þegar bréfið sé lesið verði ekki annað séð en að gatnagerðargjöld hafi verið lögð á

Samverjann ehf. Engu að síður hafi fylgt bréfinu reikningur vegna gatnagerðargjalda, útgefinn 20. september 2005, á nafn sóknaraðila. Miðað við efni bréfsins verði að miða við að gatnagerðargjöldin hafi verið lögð á Samverjann ehf., þá á árinu 2002 eða 2003, meðan eignirnar hafi enn verið í eigu þess félags.

Í maí 2006 hafi reikningurinn verið settur í innheimtu og sóknaraðila kynnt að skuldin hvíldi á honum, tryggð með lögveði og sóknaraðili yrði að borga. Sóknaraðili hafi trúað fullyrðingum varnaraðila um slíkt, gert samkomulag um að greiða gatnagerðargjöldin og hafi greitt eina innborgun inn á þá skuld. Eftir nánari skoðun telji sóknaraðili að hann hafi verið blekktur til að greiða annarra skuld og að engin skylda hvíli á sóknaraðila að taka yfir þessa skuld og því síður að krafan geti verið tryggð með lögveði í fasteigninni Gilsbakka 14.

Í lögum nr. 17/1996 um gatnagerðargjald, sem hafi verið í gildi þegar úthlutun lóðarinnar Gilsbakki 14 átti sér stað, hafi komið fram í 1. gr. að sveitarstjórn væri heimilt að innheimta gatnagerðargjald og að það yrði fyrst gjaldkræft við úthlutun lóðar, sem væri í eigu sveitarfélagsins. Sveitarstjórn skyldi ákveða í gjaldskrá sinni hvenær gjaldið yrði innheimt. Ekki hefði verið í ákvæðinu sérstakur „lokagjalddagi“ fyrir sveitarstjórn að ákveða innheimtu.

Þegar óskað hafi verið eftir upplýsingum um gjaldskrá gatnagerðargjalda hafi varnaraðili sent reglugerð um gatnagerðargjöld í Hvolshreppi. Sú reglugerð sé úrelt, miðað við lög nr. 17/1996. Þar sé kveðið á um A- og B- tegund gatnagerðargjalda, sem ekki séu til í lögum 17/1996. Þá sé ákvæði um gjalddaga gjaldanna verulega óljóst, þar sem í 1. mgr. 6. gr. reglugerðarinnar sé skilgreint, hvernig gjalddagar „skuli vera“ en í næstu greinum á eftir sé fjallað um heimildarákvæði varðandi gjalddaga. Í 11. gr. reglugerðarinnar komi fram að lögveð sé fyrir gatnagerðargjöldum, án þess að skilgreint sé, hversu lengi það lögveð kunní að vera til staðar.

Gjaldskrá um gatnagerðargjöld í Rangárþingi Eystra, nr. 923/2004, hafi verið samþykkt þann 11. nóvember 2004, eða um 8 árum eftir að lög nr. 17/1996 skylduð sveitarfélög til að setja sér gjaldskrá. Í 6. gr. gjaldskrárinnar sé skilgreint hvernig gjalddagi skuli ákveðinn og tekið fram að heimilt sé að semja um greiðslukjör. Í 10. gr. gjaldskrárinnar, sbr. 2. gr. reglugerðar nr. 543/1996, komi skýrt fram að lóðarhafi beri ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalda. Ekki sé hægt að skýra ákvæðið öðruvísi en svo, að þar sé átt við upphaflegan lóðarhafa. Því telji sóknaraðili að útgáfa reikninga á nafn sóknaraðila árið 2005, eða þremur árum eftir úthlutun lóðarinnar Gilsbakka 14, hafi verið óheimil. Rétt málsmeðferð hjá varnaraðila hefði verið að leggja gatnagerðargjöld á Samverjann ehf. og eftir atvikum þinglýsa kvöð á fasteignina, ef samið hefði verið um að veita greiðslufrest á gatnagerðargjöldum. Í 10. gr. gjaldskrárinnar segi að lögveðsréttur haldist þótt veittur sé greiðslufrestur og skuli þess getið í skilmálum. Ekkert slíkt liggir þó fyrir af hálfu varnaraðila.

Sóknaraðili kveðst telja að sönnunarbyrði um hvernig staðið hafi verið að innheimtu gatnagerðargjalda af fasteigninni Gilsbakka 14, hvað samið hafi verið um og hvers vegna varnaraðili telji sig hafa heimild til að leggja gjöldin á árið 2005, hvíli alfarið á varnaraðila, enda sé hann eini aðili málsins sem geti útvegað þau gögn. Sóknaraðili byggir á því, að innheimta gatnagerðargjalda vegna fasteignarinnar Gilsbakka 14 hjá honum sé ólögmat. Sóknaraðili sé ekki greiðandi

gjaldanna, enda ekki aðili að samningi um að fá úthlutað lóðum eða heimildum til að skipta lóðum út úr landi og byggja. Sóknaraðili hafi keypt fullbúin hús og hafi mátt treysta því að öll opinber gjöld hefðu verið greidd, enda eignarhald seljanda athugasemdalaust samkvæmt opinberri skráningu. Þá kveðst sóknaraðili telja að varnaraðili hafi fyrst átt að reyna innheimtu gjaldanna hjá greiðanda, Samverjanum ehf., en engin gögn liggi fyrir um að það hafi verið reynt.

Í öðru lagi telur sóknaraðili að ekki sé til staðar lögveðréttur í fasteigninni Gilsbakka 14, vegna ógreiddra gatnagerðargjalda af þeirri eign. Horfa verði til þess að sóknaraðili hafi keypt fullbúnar eignir árið 2003. Samkvæmt veðbókarvottorði hvíli engar kvaðir á fasteigninni Gilsbakka 14, né heldur sé getið um ógreidd gatnagerðargjöld. Engar innheimtuaðgerðir hafi þá verið í gangi vegna ógreiddra gatnagerðargjalda og svo virðist sem varnaraðili hafi á þeim tímavarki ekki verið búinn að leggja gjöldin á. Sóknaraðili hafi mátt treysta því að öll gjöld væru greidd vegna eignanna. Í því sambandi verði að horfa til traustfangsreglna þinglýsingarréttar, varðandi eignarétt aðila, kröfuréttindi veðhafa og almennt varðandi viðskipti milli aðila.

Sóknaraðili kveðst alfarið hafna því að heimilt sé að leggja gjöld á hvenær sem er, eftir hentugleika, en slíkt myndi valda verulegum vandræðum í öllum viðskiptum með fasteignir. Sóknaraðili bendir á að í nýjum lögum um gatnagerðargjöld, nr. 153/2006, sé lögveðréttur takmarkaður við 2 ár frá gjalddaga og gjalddaga gatnagerðargjalda sé sniðinn þröngur stakkur í tíma. Ljóst sé að grandlaus þriðji aðili, eins og sóknaraðili, eigi ekki að þurfa að sæta því að gatnagerðargjöld séu fyrst innheimt þremur árum eftir að úthlutun lóða á sér stað, á hendur aðilum, sem keypt hafa eignir af upphaflegum eiganda, auk þess sem að aðgerðir á grundvelli lögveðsréttar, séu fyrst hafnar nærri 6 árum eftir að lóð er úthlutað. Sóknaraðili telur að setja verði sveitarfélögum þröngan stakk varðandi slíkar kröfur. Í nýjum lögum um gatnagerðargjöld, nr. 153/2006, sé skýrt kveðið á um að gatnagerðargjald skuli lagt á þegar sveitarstjórn úthlutar eða selur lóð eða byggingarrétt á lóð, eindagi slíkra gjalda sé 30 dögum eftir gjalddaga og lögveðsréttur gildi í tvö ár frá gjalddaga. Í þessu máli hafi lóðum verið úthlutað á árinu 2002, en beðið hafi verið um uppboð vegna gjaldanna í janúar 2008. Ljóst sé, jafnvel þó að litið yrði svo á að sveitarfélög hafi haft rýmri heimildir samkvæmt eldri lögum til álagningar gjalda, að lögveðréttur geti ekki verið teygður í meira en fimm ár frá úthlutun. Í lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, sé gildistími lögveðréttar tvö ár. Ekki sé óeðlilegt að horfa til þeirra laga við mat á því hversu lengi lögveðréttur geti gilt, enda sé um að ræða gjaldstofn sveitarfélaga sem sé skyldur gatnagerðargjaldi. Sóknaraðili telur ljóst að um verulega íþyngjandi álagningu sé að ræða og því verði að túlka allar heimildir mjög þröngt.

Um lagarök vísar sóknaraðili til laga um gatnagerðargjald, bæði til laga nr. 17/1996, og til laga nr. 153/2006 til túlkunar, og til reglugerðar nr. 543/1996 um gatnagerðargjald. Sóknaraðili vísar einnig til almennra traustfangsreglna, almennra sjónarmiða um eignarrétt og til þinglýsingarlaga nr. 39/1978, stjórnsýslulaga nr. 37/1993, laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Sóknaraðili segir málið vera rekið eftir reglum laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Málskostnaðarkröfu sína styður sóknaraðili við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili tekur fram að hann hafi lagt gatnagerðargjald á fasteign sóknaraðila að Gilsbakka 14 í Rangárþingi eystra, íbúð, bílskúr og lóð, samtals að fjárhæð 949.850 krónur samkvæmt reikningi varnaraðila á hendur sóknaraðila dags. 20. september 2005. Á þeim tíma hafi gilt lög um gatnagerðargjald, nr. 17/1996, sem eigi við í máli þessu. Sett hafi verið reglugerð nr. 543/1996 um gatnagerðargjald samkvæmt heimild í 6. gr. laga nr. 17/1996, sem hafi tekið gildi á sama tíma og lögin, þann 1. janúar 1997. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 17/1996 hafi gjaldið fyrst orðið gjaldkræft við úthlutun lóðar ef sveitarfélag væri sjálft eigandi lóðar. Sveitarfélögum hafi verið veitt rúm heimild samkvæmt framangreindri lagagrein til að ákveða hvenær gjaldið væri innheimt. Í 6. gr. laganna hafi meðal annars komið fram að reglugerð skyldi sett sem kvæði nánar á um álagningu gatnagerðargjalds og að sveitarstjórn skyldi setja sér gjaldskrá þar sem kveðið væri nánar á um álagningu gjaldsins og innheimtu þess. Í 3. gr. reglugerðar sem hafi verið sett á grundvelli laga nr. 17/1996 hafi komið fram að sveitarstjórn skyldi ákveða í gjaldskrá sinni hvenær það skuli innheimt og í c-lið 11. gr. hafi komið fram að sveitarstjórn skyldi ákveða í gjaldskrá greiðsluskilmála gatnagerðargjalds. Sóknaraðili viðurkenni í greinargerð sinni að sveitarfélag geti innheimt gatnagerðargjald síðar en við úthlutun lóðar í eigu sveitarfélags, sbr. þau ummæli að „Ekki er settur sérstakur „lokagjalddagi“ fyrir sveitarstjórn að ákveða innheimtu“.

Samkvæmt áður gildandi lögum um gatnagerðargjöld, nr. 51/1974, hafi gatnagerðargjöld skipst í A- og B-gjald fram að gildistöku laga nr. 17/1996, en eftir það hafi bara verið um eitt gatnagerðargjald að ræða. Varnaraðili hafi aldrei nýtt sér heimild til að innheimta B-hluta gatnagerðargjalds. Hins vegar hafi verið viðhöfð sú regla hjá varnaraðila að innheimta gatnagerðargjald af nýbyggingum í sveitarfélaginu þegar búið hafi verið að leggja bundið slitlag á götu og ganga frá gangstéttum, sjá 2. mgr. 6. gr. laga nr. 51/1974. Ekki verði annað séð en að sveitarfélagi hafi verið fyllilega heimilt að miða við það tímamark samkvæmt lögum nr. 17/1996. Þess vegna hafi ekki verið lagt gatnagerðargjald á eign sóknaraðila fyrr en 20. september 2005.

Varnaraðili hafi þann 6. ágúst 2002 samþykkt umsókn Ásmundar Þórs Kristinssonar um byggingu einbýlishúss við Gilsbakka 14 og lóðaleigusamningur hafi verið gerður við Ásmund þann 19. september 2002. Lóðarréttindin og mannvirki á lóðinni hafi síðar skipt um hendur án afskipta eða aðildar varnaraðila, og beri varnaraðili enga ábyrgð á því hvaða upplýsingar hafi legið fyrir um álagningu eða greiðslu gatnagerðargjalda af fasteigninni við eigendaskiptin, en sóknaraðila hafi verið í lófa lagið að leita eftir upplýsingum um það hjá varnaraðila. Sóknaraðili hafi eignast þessi réttindi með afsali dagsett 25. júní 2003 og hafi verið eigandi þeirra þegar reikningur sóknaraðila fyrir gatnagerðargjöldum hafi verið gefinn út. Sóknaraðili hafi verið lóðarhafi á þessum tíma og kröfum varnaraðila því réttilega beint að honum. Varnaraðili kveðst mótmæla þeim skilningi sóknaraðila að í þágildandi 10. gr. gjaldskrár varnaraðila og 2. gr. reglugerðar 543/1996 sé með orðinu „lóðarhafi“ átt við upphaflegan lóðarhafa. Í 4. gr. laga 17/1996 hafi sagt að lóðarhafi beri ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds og í 1. gr. laganna hafi sagt að sveitarfélagi sé heimilt að innheimta gatnagerðargjald af öllum lóðum í sveitarfélaginu. Ekki komi fram í athugasemdum við 4. gr. frumvarps sem varð að

lögum nr. 17/1996 að átt sé við upphaflegan lóðarhafa. Lóðarréttindi geti skipt um eigendur eins og önnur bein og óbein eignarréttindi og því hljóti lögin að eiga við lóðarhafa á þeim tíma sem gatnagerðargjaldið er lagt á, enda hafi verið rúmar heimildir til að leggja gjaldið á eftir að lóð sveitarfélags hafi verið úthlutað. Leigutaka beri samkvæmt 9. tl. lóðarleigusamnings að greiða öll opinber gjöld og skatta sem lögð kunna að vera á lóðina sem gjaldstofn, og verði að líta svo á að það eigi einnig við álagt gatnagerðargjald.

Þegar sóknaraðili hafi ekki greitt reikning vegna gatnagerðargjalda hafi varnaraðili sent honum innheimtubréf, dags. 8. febrúar 2006. Sóknaraðili hafi ekki mótmælt kröfum varnaraðila, hvorki eftir að reikningur var sendur né innheimtubréf. Eftir að varnaraðili hafi sent kröfuna til innheimtu hjá Intrum á Íslandi ehf., hafi verið gert samkomulag um greiðsludreifingu við sóknaraðila, dags. 31. maí 2006, en fyrir hönd sóknaraðila hafi ritað undir samkomulagið Kristjón Benediktsson, sem þá hafi verið í forsvari fyrir sóknaraðila. Greidd hafi verið ein greiðsla samkvæmt samkomulaginu. Varnaraðili kveðst mótmæla þeirri staðhæfingu sóknaraðila að hann hafi verið blekktur til að greiða gatnagerðargjaldið. Samkvæmt hlutafélagsskrá sé tilgangur sóknaraðila samkvæmt samþykktum félagsins meðal annars eign og rekstur fasteigna, rekstur og útleiga á íbúðum sem langtímaverkefni, bygging eða kaup og sala íbúðarhúsnæðis, auk þess sem Kristjón hafi langa reynslu af byggingu og sölu húsa.

Samkvæmt 5. gr. laga nr. 17/1996 hafi sóknaraðili getað skotið ákvörðun varnaraðila um álagningu gatnagerðargjalds til úrskurðar félagamálaráðherra og hafi kærufrestur verið þrjú mánuðir frá því að sóknaraðili fékk vitneskju um álagningu gjaldsins. Kæruheimildin taki til lögmætis álagningar gjaldsins, þ.e. fjárhæðar gjaldsins, forsendna álagningarinnar og hvenær gjaldsins verði fyrst krafist. Þá hafi sóknaraðili einnig getað höfðað dómsmál. Sóknaraðili hafi hvorugt gert og sé því bundinn af álagningu varnaraðila á gatnagerðargjaldi.

Varnaraðili segir að samkvæmt lögum nr. 17/1996 sé lögveðsrétti fyrir gatnagerðargjaldi ekki markaður ákveðinn gildistími eða forgangsréttur. Meginreglan sé sú að eignarréttur og veðréttindi fýrnist ekki. Upphafsdagur fyrningar á kröfu varnaraðila á hendur sóknaraðila vegna gatnagerðargjaldanna sé gjalddagi reiknings varnaraðila, sem sé einum mánuði eftir dagsetningu hans eða 20. október 2005, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Krafan sjálf fýrnist á 4 árum samkvæmt 3. tl. 3. gr. laga um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda, nr. 14/1905, sbr. almenna heimild um lögtak fyrir gjöldum sveitarfélaga í 1. tl. 1. gr. laga um lögtak og fjárnám án undanfarins dóms eða sáttar, nr. 29/1885. Fyrningu kröfunnar hafi verið slitið þegar beiðni um nauðungarsölu var móttækin af sýslumanninum á Hvolsvelli þann 21. janúar 2008, sbr. 2. mgr. 12. gr. laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991. Þar sem lögveðsrétti fyrir gatnagerðargjaldi hafi ekki verið markaður ákveðinn gildistími samkvæmt lögum nr. 17/1996 þá sé lögveðsréttur fyrir hendi í fasteign sóknaraðila vegna umkrafins gatnagerðargjalds, dráttarvaxta og kostnaðar, að minnsta kosti svo lengi sem krafa sóknaraðila er ófyrnd, sbr. 4. gr. laga nr. 17/1996. Réttarvernd lögveðréttinda sé ekki háð þinglýsingu nema lög áskilji annar, sbr. 1. ml. 32. gr. þinglýsingarlaga, nr. 39/1978. Ekki sé almennt tíðkað að lögveðréttindum sé þinglýst á fasteignir og sum sýslumannsembætti hafi neitað að þinglýsa slíkum réttindum. Því eigi tilvísun sóknaraðila til traustfangareglna þinglýsingarréttar ekki við í málinu.

Þá hafi nógildandi lög um gatnagerðargjald, nr. 153/2006, sem hafi tekið gildi 1. júlí 2007, ekkert gildi í máli þessu, sbr. 2. mgr. 13. gr. þeirra laga og ákvæði til bráðabirgða. Jafnframt eigi tilvísun sóknaraðila í lög um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, um gildi forgangsréttar lögveðréttar í tvö ár fyrir álögðum fasteignagjöldum ekki við í máli þessu.

Varnaraðili kveðst mótmæla að svo stöddu kröfu sóknaraðila um að virðisaukaskattur leggist ofan á umkrafða kröfu hans um málskostnað.

Um lagarök vísar varnaraðili til laga um gatnagerðargjald, nr. 17/1996, reglugerðar nr. 543/1996 um gatnagerðargjald, laga um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda, nr. 14/1905, laga um lögtak og fjárnám án undanfarins dóms eða sáttar, nr. 29/1885 og laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991. Varnaraðila byggir kröfu um málskostnað úr hendi sóknaraðila á 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991.

Niðurstaða.

Hvorki í bréfi sóknaraðila frá 7. maí 2008 eða í greinargerð sóknaraðila kemur skýrt fram hvort sóknaraðili byggi málsókn sína á 13. eða 14. kafla laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991. Af málatilbúnaði sóknaraðila og gögnum málsins verður þó ráðið að sóknaraðili reki málið eftir ákvæðum 13. kafla. Áður en tekin verður efnisleg afstaða til krafna aðila ber að kanna hvort uppfyllt séu skilyrði fyrir því að málið verði rekið samkvæmt ákvæðum 13. kafla laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991.

Í 1. mgr. 73. gr. laganna er kveðið á um að „eftir því sem mælt [sé] fyrir um í öðrum ákvæðum [laganna] megi leita úrlausnar héraðsdómara samkvæmt fyrirmælum [13.] kafla um ágreining sem rís við nauðungarsölu.“ Aðalreglan um þetta kemur fram í 4. mgr. 22. gr. laganna. Samkvæmt því ákvæði er samþykki gerðarbeiðanda, varnaraðila máls þessa, nauðsynlegt svo að gerðarþoli, sóknaraðili máls þessa, geti leitað úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun sýslumanns. Í gögnum málsins er ekki að finna skriflegt samþykki varnaraðila, né í bókun við fyrirtöku hjá sýslumanni, við því að mál þetta verði borið undir dóm. Í greinargerð varnaraðila er slíkt samþykki ekki heldur að finna. Ekki er þó berum orðum gerð krafa um að samþykki gerðarbeiðanda verði að vera skriflegt, sbr. dóma Hæstaréttar frá 30. mars 1999 í máli nr. 134/1999 og 7. maí 2003 í máli nr. 153/2003. Meðal gagna málsins er endurrit úr nauðungarsölubók sýslumannsins á Hvolsvelli. Þar kemur fram að lögmaður sóknaraðila hafi mótmælt framgangi uppboðsins en lögmaður varnaraðila hafi mótmælt framkominni kröfu um frestun. Fulltrúi sýslumanns hafi hafnað framkominni kröfu sóknaraðila og hafi ákveðið, að kröfu lögmanns varnaraðila, að uppboð skyldi byrja á fasteigninni Gilsbakka 14 miðvikudaginn 11. júní 2008. Af efni endurritsins verður ráðið að varnaraðili hafi ekki veitt samþykki sitt fyrir því að mál þetta yrði borið undir dóm, heldur þvert á móti hafnað því. Ber því að vísa máli þessu frá dómi án kröfu, sbr. dóma Hæstaréttar frá 30. mars 1999 í máli nr. 134/1999 og 11. júní 2002 í máli nr. 227/2002.

Með vísan til þessarar niðurstöðu skal sóknaraðili greiða varnaraðila málskostnað. Mál þetta er eitt sex samkynja mála sem rekin eru fyrir dóminum milli sömu aðila. Með vísan til þess og lykta málsins telst málskostnaður vera hæfilega ákveðinn kr. 45.000 og er þá tekið tillit til virðisaukaskatts.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Máli þessu er vísað frá dómi án kröfu.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kr. 45.000 í málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Ástríður Grímsdóttir.