

Ár 2009, föstudaginn 4. september, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, í málinu nr. Z-1/2009:

Hveragerðisbær

*(Eiríkur Gunnsteinsson hdl.)*

gegn

Frjálsa fjárfestingarbankanum hf.

*(Garðar Viðir Gunnarsson hdl.)*

kveðinn upp svofelldur

#### **ú r s k u r ð u r :**

Mál þetta barst Héraðsdómi Suðurlands 29. apríl sl. með bréfi Eiríks Gunnsteinssonar hdl., f.h. Hveragerðisbæjar, dagsettu 21. apríl s.á.

Sóknaraðili í máli þessu er Hveragerðisbær, kt. 000000-0000, en varnaraðili Frjálsi fjárfestingarbankinn hf., kt. 000000-0000.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að felld verði úr gildi sú ákvörðun sýslumannsins á Selfossi, að hafna kröfu sóknaraðila vegna gatnagerðargjalda hvað varðar Valsheiði 17, Hveragerði, og að sóknaraðila verði úthlutað að fullu í samræmi við kröfulýsingu. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati dómsins.

Varnaraðili krefst þess að málinu verði vísað frá héraðsdómi ex officio. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að mati dómsins.

Mál þetta var þingfest 14. maí sl. og tekið til úrskurðar þann 4. júní sl. um frávísunarkröfu varnaraðila. Með úrskurði, uppkveðnum 24. júní sl., var frávísunarkröfu varnaraðila hafnað. Málið var tekið til úrskurðar 14. ágúst sl.

**Málavextir.**

Sóknaraðili lýsir málavöxtum svo að fasteignin að Valsheiði 17, Hveragerði, fastanr. 228-6132, hafi verið seld nauðungarsölu 19. febrúar 2008. Sóknaraðili hafi lýst kröfu sinni vegna gatnagerðargjalda sem lögveðskröfu við uppboðið, samtals að fjárhæð 4.023.827 krónur. Sýslumaðurinn á Selfossi hafi gefið út frumvarp til úthlutunar söluandvirðis eignarinnar 2. júní 2008. Í frumvarpinu hafi ofangreindri kröfu sóknaraðila vegna gatnagerðargjalda verið hafnað. Sóknaraðila hafi verið gefinn kostur á að koma á framfæri mótmælum fyrir 18. júní s.á. og hafi hann gert það. Við fyrirtöku málsins 25. mars 2009 hafi aðilar málsins reifað sjónarmið sín en niðurstaða sýslumanns hafi eigi að síður verið sú að láta ákvörðun sína standa óbreytta. Sóknaraðili hafi þá lýst því yfir að hann myndi skjóta ákvörðun sýslumanns til Héraðsdóms Suðurlands.

### **Málsástæður og lagarök sóknaraðila.**

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að krafa vegna gatnagerðargjalda njóti lögveðsréttar sem ekki sé tímabundinn, sbr. 4. gr. laga nr. 17/1996 um gatnagerðargjöld, en gjöldin hafi verið á lögð í gildistíð þeirra laga. Í frumvarpinu sé hins vegar ekki gert ráð fyrir að sóknaraðil fái nokkuð upp í framangreinda kröfu sína.

Þegar umrædd gjöld hafi verið lögð á hafi lög nr. 17/1996 verið í gildi, en ný lög, nr. 153/2006, hafi öðlast gildi 1. júlí 2007. Samkvæmt 6. gr. laga nr. 17/1996 skyldi félagsmálaráðherra setja reglugerð þar sem nánar væri kveðið á um álagningu gatnagerðargjalda og samkvæmt 2. mgr. 6. gr. skyldi sveitarstjórn setja gjaldskrá þar sem nánar væri kveðið á um innheimtu gatnagerðargjaldsins.

Með stoð í lögum nr. 17/1996 hafi ráðherra sett reglugerð nr. 543/1996 en í c-lið 11. gr. reglugerðarinnar hafi sveitarstjórn verið gert að kveða á um greiðsluskilmála gatnagerðargjalds. Sóknaraðili hafi fullnægt þeirri skyldu sinni með gjaldskrá, samþykkt af bæjarstjórn sóknaraðila 17. desember 2004. Í 12. gr. gjaldskrárinnar hafi verið veitt svohljóðandi heimild til greiðslufrests: „Heimilt er að veita vaxtareiknaðan greiðslufrest á greiðslu hluta gatnagerðargjalds til allt að tveggja ára með mánaðarlegum afborgunum eða samkvæmt sérstakri samþykkt sem bæjarstjórn setur. Vextir skulu vera eins og innlendir millibankavextir, REIBOR, sem Seðlabanki Íslands gefur út.“

Með þessari heimild hafi Lárusi Kristjánssyni, kt. 000000-0000, sem hafi verið gerðarþoli við nauðungarsöluna, verið veitt heimild til greiðslufrests með skuldayfirlýsingu dagsettri 19. janúar 2006. Skuldayfirlýsingin hafi að öllu leyti verið í samræmi við ofangreinda gjaldskrá sóknaraðila og í henni sé skýrt tekið fram að skuldin sé vegna gatnagerðargjalda vegna Valsheiðar 17 í Hveragerði. Þá sé í yfirlýsingunni vísað ótvírætt til þess að hún sé gefin út vegna gatnagerðargjalda sem njóti lögveðsréttar í samræmi við ákvæði laga nr. 17/1996. Form og efni skjalsins sé því að öllu leyti í samræmi við lög nr. 17/1996, reglugerð nr. 543/1996 og gjaldskrá sóknaraðila.

Ljóst sé að í þágildandi lögum nr. 17/1996 hafi ekki verið sett nein tímatakmörk á gildistíma lögveðsins. Þetta komi skýrt fram í 4. gr. laganna sem

hljóði svo: „Lóðarhafi ber ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds. Gatnagerðargjald samkvæmt lögum þessum er, ásamt áföllnum vöxtum og kostnaði, tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign með forgangsrétti fyrir hvers konar samningsveði og aðfararveði.“ Það sé því ljóst að lögveðskrafa sóknaraðila njóti lögveðsréttar. Það sé í fullu samræmi við ákvæði fyrrnefndra laga og í samræmi við ákvæði eldri fyrningarlaga nr. 14/1905. Augljóst sé að meðan krafa sóknaraðila haldi gildi sínu og fyrnist ekki njóti hún lögveðsréttar í samræmi við ákvæði laga nr. 17/1996. Á það reyni hinsvegar ekki enda sé ljóst af gögnum málsins að krafa sóknaraðila sé í fullu gildi og njóti þ.a.l. lögveðsréttar í fasteigninni að Valsheiði 17 í Hveragerði.

Fyrir liggi að þinglýst hafi verið kvöð á fasteignina varðandi ógreidd gatnagerðargjöld og að þau njóti lögveðsréttar í eigninni. Síðari veðhöfum hafi því átt að vera fullkunnugt um stöðu gatnagerðargjalda við uppboð 19. febrúar 2008, enda komi kvöð þessi fram á útprentuðu veðbókarvottorði.

Af framangreindu megi ljóst vera að sóknaraðila beri að fá kröfu sína vegna gatnagerðargjalda greidda að fullu. Greiðsluskilmálar gjaldanna séu í fullu samræmi við gildandi réttarreglur við álagningu þeirra, lögveðsréttur sé í fullu gildi og staða þeirra hafi legið fyrir á uppboðsdegi. Sé þess því krafist að krafa sóknaraðila verði tekin til greina og ákvörðun sýslumannsins á Selfossi sem liggi til grundvallar frumvarpi til úthlutunar verði breytt á þann hátt að samþykkt verði krafa að fjárhæð 4.023.827 krónur vegna gatnagerðargjalda sem lögveðskrafa með forgangsrétti fyrir síðari samnings- og aðfararveðum.

Frjálsi fjárfestingarbankinn hf. sé eini aðilinn að uppboðinu sem hafi hagsmuni af niðurstöðu málsins þar sem krafa hans á eftir lögveðum sé hærri en krafa sóknaraðila. Sé hann því varnaraðili máls þessa.

Um lagarök vísar sóknaraðili til laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, einkum 13. kafla laganna. Þá vísar sóknaraðili til laga um gatnagerðargjöld nr. 17/1996 og reglugerðar nr. 543/1996. Sóknaraðili vísar einnig til laga um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905. Málskostnaðarkröfu sína styður sóknaraðili við lög um meðferð einkamála nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök varnaraðila.**

Varnaraðili lagði ekki fram sérstaka greinargerð í málinu en vísaði í málflutningi sínum til athugasemda sem fram koma í bréfi til sýslumannsins á Selfossi dagsettu 12. ágúst 2008. Byggir varnaraðili á því að samkvæmt yfirlýsingu sem gefin hafi verið út 19. janúar 2006 og þinglýst daginn eftir hafi umrædd gjöld verið álögð 9. nóvember 2005. Hafi gjöldin að mestu verið sett á skuldayfirlýsingu 19. janúar 2006 með fyrsta gjalddaga 15. júní sama ár. Greiðsla hafi aldrei borist. Kvöðin hafi stofnast 19. janúar 2006 en kröfu fyrst lýst meira en tveimur árum síðar og mun meira en tveimur árum eftir gjalddaga sem hafi verið 9. nóvember 2005. Sé óumdeilt að lögveðsréttur haldist í tvö ár frá gjalddaga, sbr. 8. gr. núgildandi laga og þegar af þeirri ástæðu sé lögveðið fallið niður. Samkvæmt 7. gr. núgildandi laga teljist gjalddagi vera í síðasta lagi 9. nóvember 2005, þ.e. frá úthlutun lóðar samkvæmt þinglýstri yfirlýsingu. Ekki sé hægt að sjá að nein tilraun hafi verið

gerð til að innheimta gjöldin fyrr en við uppboð 19. febrúar 2008. Ekki sé að sjá neina heimild í lögum nr. 153/2006 eða þágildandi lögum nr. 17/1996 að setja megi gatnagerðargjöld á skuldabréf og að þau haldi lögveðsrétti sínum þrátt fyrir það. Skilmálabreyting hafi verið gerð 3. nóvember 2006 án samþykkis eða atbeina veðhafa á eigninni en aldrei hafi verið greitt í samræmi við hana. Ekki sé að sjá heimild í lögum að breyta megi skilmálum um gatnagerðargjöld og að þau haldi lögveðsrétti án samþykkis eða atbeina annarra veðhafa. Óumdeilt sé að gatnagerðargjöld njóti lögveðsréttar samkvæmt sérstökum lögum en einnig sé óumdeilt að lögveðsrétturinn gildi einungis í tiltekinn tíma. Við það að setja gjöldin á skuldayfirlýsingu og setja nýjan gjalddaga sé verið að semja um skuldina upp á nýtt og njóti hún þegar af þeirri ástæðu ekki lögveðsréttar. Hið sama eigi við um skilmálabreytingu eins og í þessu tilviki.

### **Niðurstaða.**

Af skuldayfirlýsingu dagsettri 19. janúar 2006 verður ráðið að gatnagerðargjald það, sem sóknaraðili krefst að verði úthlutað sér, hafi verið á lagt 9. nóvember 2005. Þegar gatnagerðargjaldið var á lagt og skuldayfirlýsing þessi var gerð voru í gildi lög um gatnagerðargjald nr. 17/1996. Í 4. gr. þeirra laga kom fram að gatnagerðargjald samkvæmt þeim lögum væri „tryggt með lögveðrétti í viðkomandi fasteign með forgangsrétti fyrir hvers konar sammingsveði og aðfararveði.“ Í ákvæðinu var lögveðréttinum ekki berum orðum markaður ákveðinn gildistími. Núgildandi lög um gatnagerðargjald, nr. 153/2006, gengu í gildi 1. júlí 2007, sbr. 1. mgr. 13. gr. þeirra laga. Samkvæmt 2. mgr. 8. gr. þeirra laga er gatnagerðargjald áfram tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign en í ákvæðinu er að finna það nýmæli að lögveðsréttinum er markaður tveggja ára gildistími sem telst frá gjalddaga gjaldsins. Í 2. mgr. 13. gr. laga nr. 153/2006 kemur fram að um álagningu og innheimtu gatnagerðargjalds sem gjaldfallið er í tíð eldri laga fari samkvæmt þeim lögum. Þar sem gatnagerðargjaldið var lagt á og skuldaviðurkenning gerð í gildistíð laga nr. 17/1996 verður því að líta svo á að um innheimtu gjaldsins gildi þau lög, en ekki núgildandi lög nr. 153/2006.

Eins og áður segir var lögveðsrétti fyrir gatnagerðargjaldi ekki berum orðum markaður ákveðinn gildistími í 4. gr. laga nr. 17/1996. Verður því að líta svo á að lögveðsréttur samkvæmt því ákvæði sé til staðar svo lengi sem gatnagerðargjaldið er ófyrnt. Verður því fallist á kröfu sóknaraðila eins og greinir í úrskurðarorði.

Eftir þessum úrslitum skal varnaraðili greiða sóknaraðila 250.000 krónur í málskostnað og er þá tekið tillit til virðisaukaskatts.

Hjörtur O. Aðalsteinsson dómstjóri kveður upp úrskurð þennan.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð :**

Frumvarpi sýslumannsins á Selfossi um úthlutun söluverðs fasteignarinnar Valsheiði 17, Hveragerði, dagsett 2. júní 2008 er breytt þannig að sóknaraðili, Hveragerðisbær, fær til úthlutunar samkvæmt 3. tl. 4.023.827 krónur.

Varnaraði greiði sóknaraðila kr. 250.000 í málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Hjörtur O. Aðalsteinsson.