

LANDSRÉTTUR

Úrskurður miðvikudaginn 26. júní 2024.

Mál nr. 279/2024:

Magnús Pétur Hjaltsted

(Sigurbjörn Þorbergsson lögmaður)

gegn

Arion banka hf. og

(Ívar Pálsson lögmaður)

dánarbúi Þorsteins Hjaltsted

(enginn)

Lykilorð

Kærumál. Nauðungarsala. Úrskurður héraðsdóms felldur úr gildi.

Útdráttur

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem felld var úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu um að endursenda beiðni A hf. um nauðungarsölu á 24 lóðum að V og lagt fyrir sýslumann að taka beiðni um nauðungarsölu fyrir. Í úrskurði Landsréttar kom fram að í beiðni A hf. um nauðungarsölu hafi M einn verið tilgreindur sem gerðarþoli en í sviga fyrir neðan hafi verið tilgreint dánarbú Þ. Samkvæmt því var lagt til grundvallar að beiðninni hefði ekki jafnframt verið beint að dánarbúi Þ sem gerðarþola. Var héraðsdómara því ekki rétt að tilgreina dánarbúið til varnar ásamt M og bar aðeins að leysa úr því hvort nauðungarsölubeiðninni hefði verið réttilega beint að M sem gerðarþola í skilningi laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þau fasteignaréttindi sem A hf. leitaði nauðungarsölu á vegna skulda Þ voru eign dánarbús hans samkvæmt þinglýstum heimildum. Samkvæmt því og 2. mgr. 2. gr. laga nr. 90/1991 var ekki rétt að tilgreina M í nauðungarsölubeiðninni sem gerðarþola. Af þeim sökum taldi Landsréttur að sýslmanninum hefði borið að endursenda A hf. beiðnina eins og hann gerði. Var hinn kærði úrskurður því felldur úr gildi og kröfu A hf. hafnað.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Aðalsteinn E. Jónasson, Jón Höskuldsson og Kristbjörg Stephensen kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 5. apríl 2024. Greinargerð varnaraðila Arion banka hf. barst réttinum 26. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 27. mars 2024 í málinu nr. Z-5/2024 þar sem felld var úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 8. desember 2023 um að endursenda beiðni varnaraðila Arion banka hf. um nauðungarsölu á 24 lóðum að

Vatnsendabletti í Kópavogi og lagt fyrir sýslumann að taka beiðnina fyrir. Kæruheimild er í 1. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

- 2 Sónkaraðili krefst þess að hinum kærða úrskurði verði hrundið og breytt á þann veg að kröfum varnaraðila Arion banka hf. verði hafnað og að honum verði gert að greiða málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Varnaraðili Arion banki hf. krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar auk kærúmálskostnaðar.
- 4 Varnaraðili, dánarbú Þorsteins Hjaltsted, hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Landsrétti.

Niðurstaða

- 5 Málsatvik og málsástæður aðila eru raktar í hinum kærða úrskurði. Eins og þar greinir gerði varnaraðili Arion banki hf. fjárnám í 24 lóðum við Vatnsendablett í Kópavogi 16. júní 2017 vegna skuldar Þorsteins Hjaltsted að fjárhæð 139.060.281 króna. Eru númer lóðanna tilgreind í hinum kærða úrskurði. Þorsteinn lést 12. desember 2018 og er sóknaraðili erfingi hans. Skiptum á búi Þorsteins er ólokið og sætir nú meðferð sem protabú.
- 6 Með yfirlýsingu skiptastjóra dánarbús Þorsteins Hjaltsted 14. janúar 2022 var jörðin Vatnsendi í Kópavogi afhent sóknaraðila á grundvelli úrskurðar Landsréttar 16. september 2021 í máli nr. 351/2021. Var jörðin afhent „með öllu því sem henni fylgir og fylgja ber til ábúðar, hagnýtingar, umráða og afnota samkvæmt fyrirmælum erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltsted frá 4. janúar 1938 og 29. október 1940.“
- 7 Varnaraðili Arion banki hf. krafðist þess 5. desember 2023 að tilgreindar 24 lóðir við Vatnsendablett yrðu seldar nauðungarsölu á grundvelli fyrrnefnds fjárnáms 16. júní 2017. Í beiðni um nauðungarsölu er sóknaraðili tilgreindur sem gerðarþoli og þar fyrir neðan dánarbúið í sviga. Segir þar að eignirnar séu skráðar eign dánarbúsins samkvæmt þinglýsingabók og að með yfirlýsingu skiptastjóra dánarbúsins 14. janúar 2022 hafi því verið lýst yfir að jörðin Vatnsendi með öllu sem henni fylgi væri afhent sóknaraðila og sé hann því gerðarþoli. Þá hafi skiptastjóri jafnframt staðfest að tilgreindar eignir væru ekki eignir dánarbúsins heldur gerðarþola.
- 8 Með bréfi 2. janúar 2024 endursendi sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu beiðnina með vísan til 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991 þar sem hann taldi ágalla vera á henni. Í athugasemd sýslumanns segir að gerðarþoli sé ranglega tilgreindur Magnús Hjaltsted, sbr. 2. mgr. 2. gr. og 11. gr. laga nr. 90/1991. Einnig sé tilgreint sem gerðarþoli í sviga dánarbú Þorsteins Hjaltsted sem sé í opinberum skiptum. Nauðungarsölu verði ekki komið fram gegn dánarbúi í opinberum skiptum, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 20/1991 um gjaldþrotaskipti o. fl. Samkvæmt 67. gr. laganna fari skiptastjóri með forræði búsins.

- 9 Varnaraðili Arion banki hf. bar fyrrgreinda ákvörðun sýslumanns undir héraðsdóm. Með hinum kærða úrskurði var ákvörðunin felld úr gildi og lagt fyrir sýslumann að taka hana fyrir. Með kæru 4. apríl 2024 var úrskurður héraðsdóms kærður til Landsréttar.
- 10 Í 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991 segir að telji sýslumaður atvik vera fyrir hendi sem valda því að beiðni um nauðungarsölu verði hafnað vegna ákvæða 1. mgr. eða af öðrum sambærilegum ástæðum skuli hann endursenda beiðnina þegar í stað með stuttum rökstuðningi fyrir ákvörðun sinni. Samkvæmt 11. gr. laganna skal beiðni um nauðungarsölu vera skrifleg og þar meðal annars koma fram, svo ekki verði um villst, hverjir gerðarbeiðandi og gerðarþoli eru, heimilisföng þeirra og við hvaða heimild beiðnin styðst. Þá skal tilgreina nákvæmlega eignina sem krafist er nauðungarsölu á.
- 11 Í beiðni varnaraðila Arion banka hf. um nauðungarsöluna er sóknaraðili einn tilgreindur sem gerðarþoli. Í sviga þar fyrir neðan er eins og fram er komið tilgreint dánarbú Þorsteins Hjaltested en um það segir nánar í beiðninni:
- Það athugast að eignirnar eru skráðar eign db. Þorsteins Hjaltested skv. þinglýsingabók. Með meðfylgjandi skiptayfirlýsingu skiptastjóra dánarbúsins, [...], dags. 14. janúar 2022, lýsti skiptastjóri því yfir að jörðin Vatnsendi í Kópavogi, [...], með öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja ber, væri afhent Magnúsi Pétri Hjaltested [...], er hann því gerðarþoli.
- 12 Samkvæmt framansögðu verður að leggja til grundvallar að beiðninni hafi ekki jafnframt verið beint að dánarbúi Þorsteins Hjaltested sem gerðarþola. Var héraðsdómara því ekki rétt að tilgreina dánarbúið til varnar ásamt sóknaraðila. Bar héraðsdómi aðeins að leysa úr því hvort nauðungarsölubeiðninni væri réttilega beint að sóknaraðila sem gerðarþola í skilningi laga nr. 90/1991.
- 13 Í 2. mgr. 2. gr. laga nr. 90/1991, sem fjallar um aðild að nauðungarsölumáli, segir að gerðarþoli sé sá sem verður eftir almennum reglum talinn eigandi að þeirri eign sem nauðungarsalan tekur til. Í athugasemdum með 2. gr. í frumvarpi því er varð að lögum nr. 90/1991 segir að ákvæðið geymi ekki neina afgerandi skilgreiningu á því hver verði talinn eigandi eignar sem nauðungarsölu sé krafist á, sé skírskotað til almennra reglna á vettvangi eignaréttar til lausnar á því álitafni. Með þeim hætti séu þó tekin af tvímæli um það að ef eigandi eignar og skuldari að veðtryggðri kröfu, sem leitað er fullnustu á við nauðungarsölu, er ekki einn og sá sami, þá sé eigandinn gerðarþoli en ekki skuldarinn. Þá segir að um inntak reglunnar megi að öðru leyti benda á að í þeim tilvikum þar sem reglur um þinglýsingu eða sambærilega skráningu réttinda eigi við um eign sem er krafist nauðungarsölu á, verður þinglýstur eða skráður eigandi talinn gerðarþoli, jafnvel þó kunnugt sé að annar maður hafi til dæmis keypt eignina af honum án þess að þinglýsa eða skrá réttindi sín.
- 14 Samkvæmt gögnum málsins eru þau fasteignaréttindi sem varnaraðili Arion banki hf. leitar nauðungarsölu á vegna skulda Þorsteins Hjaltested eign dánarbús hans

samkvæmt þinglýstum heimildum. Samkvæmt því og 2. mgr. 2. gr. laga nr. 90/1991 var ekki rétt að tilgreina sóknaraðila í nauðungarsölubeiðninni sem gerðarþola. Bar sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu því að endursenda varnaraðila Arion banka hf. beiðnina eins og hann gerði með vísan til 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991. Verður því hafnað kröfu varnaraðila Arion banka hf. um að endurskoðuð verði sú ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu að endursenda beiðni varnaraðila um nauðungarsölu á tilgreindum lóðum að Vatnsendabletti í Kópavogi.

- 15 Varnaraðila Arion banka hf. verður gert að greiða sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað eins og greinir í úrskurðarorði.

Úrskurðarorð:

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi.

Hafnað er kröfu varnaraðila Arion banka hf. um að endurskoðuð verði ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 8. desember 2023 um að endursenda beiðni hans 5. desember 2023 um nauðungarsölu á 24 lóðum að Vatnsendabletti í Kópavogi.

Varnaraðili Arion banki hf. greiði sóknaraðila, Magnúsi Pétri Hjaltested, 1.000.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 27. mars 2024

Mál þetta sem barst dóminum 2. janúar 2024 var þingfest 17. sama mánaðar en tekið til úrskurðar að lokinni aðalmeðferð 12. mars 2024. Sóknaraðili er Arion banki hf. en varnaraðilar eru Magnús Pétur Hjaltested og þrotabú Þorsteins Hjaltested.

Með bréfi sóknaraðila dags. 22. desember 2023 vísaði sóknaraðili til dómsins þeirri ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu að endursenda beiðni um nauðungarsölu á 24 lóðum að Vatnsendabletti í Kópavogi. Númer lóðanna eru 3A, 9, 11, 21, 43 (tvær lóðir með sama númer), 51A, 64, 65, 73, 75, 93, 170, 198, 201, 225, 231, 237, 237A, 263, 270, 286, 306 og 446.

Sóknaraðili gerir aðallega þá kröfu að héraðsdómur endurskoði ákvörðun sýslumanns frá 8. desember 2023 um að endursenda nauðungarsölubeiðni sóknaraðila dags. 5. desember 2023 á ofangreindum 24 lóðum og leggi fyrir sýslumann að taka beiðni um nauðungarsölu á lóðunum til meðferðar í samræmi við efni nauðungarsölubeiðninnar. Varnaraðilum verði gert að þola dóm þar um.

Til vara krefst sóknaraðili þess að héraðsdómur ómerki ákvörðun sýslumanns frá 8. desember 2023 um að endursenda nauðungarsölubeiðni sóknaraðila dags. 5. desember 2023 á nefndum lóðum og varnaraðilum verði gert að þola dóm þar um.

Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilinn Magnús Pétur Hjaltested krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðila málskostnað.

Varnaraðilinn þrotabú Þorsteins Hjaltested lét málið ekki til sín taka. Þar sem varnaraðili verður nefndur í úrskurði þessum án nánari tilgreiningar er átt við Magnús Pétur Hjaltested.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu sendi dóminum athugasemdir varðandi málið og tók fram að embættið væri ekki aðili að málinu. Þá vísaði sýslumaður til rökstuðnings, sem fram komi í gögnum málsins, fyrir endursendingu á beiðni sóknaraðila um nauðungarsölu. Þá var áréttað að embættið telur ekki liggja fyrir gögn, sem með óyggjandi hætti, ættu að leiða til þess að litið sé framhjá því hver sé þinglýstur eigandi. Til hliðsjónar var vísað til athugasemda við 2. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu þar sem fram komi að „þegar reglur um þinglýsingu eða sambærilega skráningu réttinda eiga við um eign sem krafist er nauðungarsölu á, verður þinglýstur eigandi eða skráður eigandi talinn gerðarþoli, jafnvel þótt kunnugt sé að annar maður hafi til dæmis keypt eignina af honum án þess að þinglýsa eða skrá réttindi sín.“

I

Sóknaraðili gerði fjárnám í umræddum lóðum að Vatnsendabletti í Kópavogi 16. júní 2017 vegna skuldar Þorsteins Hjaltested við sóknaraðila sem þá var samtals að fjárhæð 139.060.281 króna. Þegar Þorsteinn lést var dánarbú hans tekið til opinberra skipta og sætir nú meðferð sem þrotabú en skiptum er ólokið. Erfingi Þorsteins er sonur hans og varnaraðilinn Magnús Pétur Hjaltested.

Með skiptayfirlýsingu 14. janúar 2022 afhenti skiptastjóri þrotabúsins varnaraðila á grundvelli dómsúrskurða jörðina Vatnsenda í Kópavogi ásamt „öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja ber til ábúðar hagnýtingar, umráða og afnota samkvæmt fyrirmælum erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá 4. janúar 1938 og 29. október 1940.“

Með beiðni dags. 5. september 2022 krafðist sóknaraðili þess að umræddar lóðir að Vatnsendabletti yrðu seldar nauðungarsölu á grundvelli ofangreinds fjárnáms. Gerðarþoli var tilgreindur dánarbú Þorsteins Hjaltested. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu endursendi beiðnina vegna þess að ekki væri heimilt að krefjast nauðungarsölu á eign dánarbús nema til þess stæði sérstök heimild í lögum og þannig væri ekki ástatt í málinu.

Í tölvupósti 4. desember 2023 kvaðst skiptastjóri þrotabúsins líta þannig á að gerðarþoli Magnús Pétur Hjaltested væri eigandi að umræddum lóðum að Vatnsendabletti en ekki þrotabúið. Skiptastjóri liti þannig á að einstakir blettir stofnaðir innan Vatnsendarjarinnar féllu undir erfðaskrána.

Með beiðni 5. desember 2023 krafðist sóknaraðili þess að umræddar lóðir að Vatnsendabletti í Kópavogi yrðu seldar nauðungarsölu á grundvelli fjárnámsins frá júní 2017. Samkvæmt beiðninni var skuld á grundvelli fjárnámsins samtals að eftirstöðvum 293.451.352 krónur. Varnaraðili var tilgreindur gerðarþoli en í sviga db. Þorsteins Hjaltested. Sýslumaður endursendi beiðnina og vísaði til 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991. Gerðarþoli væri ranglega tilgreindur Magnús Hjaltested, sbr. 2. tölulið 2. gr. og 11. gr. laganna. Einnig væri tilgreindur sem gerðarþoli í sviga dánarbú Þorsteins Hjaltested sem væri í opinberum skiptum. Nauðungarsölu yrði ekki komið fram gegn dánarbúi í opinberum skiptum, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 20/1991 og samkvæmt 67. gr. laganna færi skiptastjóri með forræði búsins. Þessa ákvörðun sýslumanns hefur sóknaraðili borið undir dóminn, sbr. framanritað.

II

Sóknaraðili segir að samkvæmt 2. tölulið 1. mgr. 2. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu teljist gerðarþoli vera sá sem verði eftir almennum reglum talinn eigandi að þeirri eign sem nauðungarsalan taki til. Sóknaraðili byggir á því að gerðarþoli samkvæmt nauðungarsölubeiðninni sé varnaraðili en hann sé raunverulegur eigandi umræddra eigna og sá sem talinn verði eigandi eftir almennum reglum. Varnaraðili sé eigandi lóðanna samkvæmt skiptayfirlýsingu skiptastjóra frá 14. janúar 2022 og yfirlýsingu hans í

tölvupósti frá 4. desember 2023. Tilgreining sóknaraðila í nauðungarsölubeiðninni á því hver sé gerðarþoli samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 90/1991 sé því rétt. Sýslumanni beri því að taka beiðni sóknaraðila um nauðungarsölu á tilgreindum lóðum til greina. Á sömu forsendum beri dómnum að fallast á kröfur sóknaraðila.

Sóknaraðili mótmælir sérstaklega þeim rökum sýslumanns að gerðarþoli sé ekki rétt tilgreindur enda hafi skiptastjóri í dánarbúi Þorsteins Hjaltsted, sem sé þinglýstur eigandi lóðanna, lýst því yfir að hann hafi afsalað eignunum til varnaraðila. Þannig sé dánarbúið ekki lengur eigandi lóðanna. Þar breyti engu þó dánarbúið sé enn þá þinglesinn eigandi enda ljóst að það sé ekki rétt. Þinglýsing löggernings sé ekki skilyrði eignayfirfærslu fasteignar samkvæmt almennum reglum. Tilgreining á gerðarþola sé því rétt. Sýslumanni sé því óheimilt að synja um framgang nauðungarsölu á umræddum eignum með vísan til 3. mgr. 4. gr. laga nr. 20/1991 um dánarbússkipti. Það liggi fyrir í málinu að krafan um nauðungarsölu beinist ekki gegn dánarbúi. Dánarbúið sé ekki gerðarþoli enda ekki raunverulegur eigandi umræddra eigna. Þá tekur sóknaraðili fram að skipti á dánarbúinu fari eftir lögum nr. 21/1991 þar sem meðferð búsins fari eftir reglum um gjaldþrotaskipti. Verði af einhverri ástæðu talið að dánarbú Þorsteins Hjaltsted sé raunverulegur eigandi þeirra eigna sem krafist sé nauðungarsölu á byggir sóknaraðili á því að heimilt sé að krefjast nauðungarsölu á eignum þrotabús eftir að liðnir eru sex mánuðir frá því að bú var tekið til skipta, sbr. 4. mgr. 116. gr. laga nr. 21/1991.

Um heimild fyrir kröfu um nauðungarsölu vísar sóknaraðili til laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu og þá einkum 1. tölulið 1. mgr. 6. gr. laganna. Það er áréttað sérstaklega að beiðni um nauðungarsölu og fylgiskjöl séu í lögmætu formi og í samræmi við 11. gr. laganna. Beiðnin og fylgigögn fullnægi jafnframt skilyrðum 1. mgr. 13. gr. laganna. Um málsmeðferð fyrir dómnum vísar sóknaraðili til laga nr. 90/1991 einkum 13. gr. og XIII. kafla laganna. Sóknaraðili vísar einnig til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og meginreglna einkamálaréttarfars. Sömu málsástæður sóknaraðila eigi við um aðal- og varakröfu hans.

III

Varnaraðili kveðst vera eigandi umráðaréttar yfir jörðinni Vatnsenda samkvæmt erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltsted frá 4. janúar 1938 og hafi fengið þau réttindi afhent með skiptayfirlýsingu frá 14. janúar 2022. Í þeim felist réttur til ábúðar, hagnýtingar, umráða og afnota samkvæmt fyrirmælum erfðaskrárinnar. Réttindi varnaraðila séu óbein eignarréttindi og aðild hans að uppboðsmáli þessu byggji á því að hann sé eigandi viðtæks umráða- og afnotaréttar yfir jörðinni Vatnsenda. Það sé megineinkenni réttinda viðtakanda yfir Vatnsenda að þau séu takmörkuð við lífstíð hvers rétthafa og falli niður við andlát hans.

Varnaraðili segir að réttur skuldheimtumanna Þorsteins Hjaltsted til að ganga að réttindum yfir Vatnsenda hafi takmarkast við þann ramma sem réttur hans yfir jörðinni hafi verið markaður í erfðaskránni. Í tilviki viðtakanda Vatnsenda takmarkist sá réttur við greiddar leigutekjur af landi jarðarinnar. Þar sem viðtakandi jarðarinnar megi ekki selja jörðina og heimild til veðsetningar hennar sé afar þröng geti kröfuhafi viðtakanda ekki fengið fullnustu krafna sinna með fjárnámssgerð í landi jarðarinnar. Afar takmarkaður réttur sóknaraðila til að leita fullnustu krafna sinn í rétti Þorsteins Hjaltsted samkvæmt erfðaskránni hafi fallið niður á sömu stundu og réttur Þorsteins sjálfs til jarðarinnar sem hafi verið við andlát hans.

Varnaraðili tekur fram að fjárnám sóknaraðila taki ekki til jarðarinnar Vatnsenda og hin umþrætta uppboðsbeiðni geti á engan hátt tekið til lands og landsnytja jarðarinnar. Varnaraðili geti því aldrei orðið uppboðsþoli samkvæmt uppboðsbeiðni sóknaraðila því varnaraðili hafi engin eignarréttarleg tengsl við innihaldslaus skráningarnúmer sem fjárnámssgerð sóknaraðila beinist að.

Varnaraðili segir að í tölvupósti skiptastjóra þrotabús Þorsteins Hjaltsted komi fram að skiptastjórinn líti svo á að einstaka blettir stofnaðir innan Vatnsendajarðarinnar falli undir erfðaskránnu. Með þessu orðalagi sé átt við að samkvæmt fyrirmælum erfðaskrárinnar falli réttur Þorsteins Hjaltsted til að leigja út lóðir úr jörðinni niður við andlát hans og áfram til varnaraðila. Sá réttur hafi aldrei verið eign

dánarbús Þorsteins heldur hafi hann færst yfir til varnaraðila við andlát Þorsteins. Rétturinn til útleigu lóða úr landi Vatnsenda geti aldrei orðið andlag fullnustugerða kröfuhafa hvers viðtakanda sökum kvaðabindingu jarðarinnar samkvæmt erfðaskránni.

Varnaraðili segir að ekki megi selja nauðungarsölu réttindi sem óheimilt sé að framselja eignarrétt yfir hvort sem það bann verði leitt af lögum, löggæringi eða eðli máls. Réttindi samkvæmt erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested geti ekki gengið kaupum og sölum því þau megi ekki selja. Réttindi samkvæmt erfðaskránni geti hvorki verið andlag fjárnáms né nauðungarsölu.

Í dómkröfum sóknaraðila felist sú afstaða að andlag uppboðsbeiðninnar séu 24 fasteignir með tilgreind staðgreiniheiti og fastanúmer. Því verði að taka til skoðunar undirliggjandi efnisleg réttindi að baki hverju heiti og númeri. Réttindi að baki öllum fastanúmerum samkvæmt uppboðsbeiðninni hafi ýmist verið innleyst af Þorsteini Hjaltested, leigutakar hafi lýst þau fallin niður, þau runnið út, verið sagt upp eða fallið niður að öðrum ástæðum. Í meirihluta tilvika hafi réttindin verið innleyst af Þorsteini á árunum 2007-2009. Af því megi ráða að engin efnisleg réttindi séu að baki þeim staðgreiniheitum og fastanúmerum sem fjárnám sóknaraðila taki til. Að baki skráningu réttindanna hafi verið óbein eignarréttindi sem stofnað hafi verið til með lóðarleigusamningum réttthafa við fyrri viðtakendur í lífstíð þeirra. Réttindin séu fyrir löngu fallin niður og þegar réttindi samkvæmt lóðarleigusamningi falli niður renni landsnyttjar, sem leigðar hafi verið út, aftur inn í víðtækari rétt sem þau hafi verið stofnuð úr.

Varnaraðili tekur fram að brottfallin lóðarleiguréttindi séu ekki eign í skilningi 36., sbr. 37. gr. laga nr. 90/1989 og breyti engu þótt skráningarnúmer hafi ekki verið afmáð úr fasteignaskrá. Brottfallinn afnotaréttur hafi ekki fjárhagslegt gildi því sá réttur sem að baki hafi búið sé ekki lengur til staðar. Við brottfall leiguréttar sé ekki lengur um aðgreinanleg réttindi að ræða því þau séu fallin til baka inn í víðtækari rétt sem réttindin hafi verið stofnuð úr. Þá séu réttindi Þorsteins Hjaltested samkvæmt erfðaskránni ekki lengur til staðar og ekki andlag fjárnáms samkvæmt síðasta málslið 1. mgr. 37. gr. aðfararlaga.

Varnaraðili segir að réttinn til að leigja út land Vatnsenda megi ekki framselja og hann geti af þeim sökum aldrei orðið andlag skuldheimtumanna Þorsteins Hjaltested. Af því leiði að sá tímabundni framsalsréttur sem erfðaskráin heimili hverjum arftaka geti aldrei, frekar en jörðin sjálf, orðið andlag fullnustugerða skuldheimtumanna viðtakenda jarðarinnar. Samkvæmt úrskurði Landsréttar falli rétturinn yfir Vatnsenda utan gjaldþrotaskipta samkvæmt fyrirmælum 1. mgr. 72. gr. laga nr. 21/1991.

Varnaraðili segir að þar sem öll tilgreind fastanúmer sem Þorsteinn Hjaltested er sagður eigandi að varði niðurfallin réttindi, sem geyma engar aðildir eignaréttar og hafi ekkert fjárhagslegt gildi, hafi skiptastjóra dánarbús Þorsteins verið ókleift að úthluta þeim með skiptayfirlýsingu til varnaraðila. Það sé rökleysa að úthluta varnaraðila réttindum sem séu fallin niður þ.e. úthluta engu. Það væri einnig rökleysa að úthluta varnaraðila leigukröfum á hendur honum sjálfum. Rétturinn til að leiga út lóðir úr lendum Vatnsenda byggji á fyrirmælum erfðaskrárinnar. Það verði verkefni varnaraðila að fá staðgreiniheitin og fastanúmerin afskráð í samræmi við upphaflega fyrirætlan leigutakanna sem hafi skilað réttindum sínum eða látið þau renna sitt skeið á enda.

Varnaraðili tekur fram að enginn geti átt kröfu á hendur sjálfum sér og við það að réttindin og skyldur samkvæmt lóðarleigusamningunum hafi fallið á sömu hendi hafi öll efnisleg réttindi samkvæmt þeim fallið niður. Afnota- og umráðaréttur yfir Vatnsenda hafi þau sérkenni að hann sé teygjanlegur eins og þegar um beinan eignarétt sé að ræða en beinn eignarréttur yfir Vatnsenda sé aðeins formlegs eðlis. Af þeim sökum falli brottfallin óbein réttindi með afhendingu jarðarinnar, í formi víðtækari umráðaréttar, til nýs viðtakanda þegar frestskeyrtur réttur hans til viðtöku verður virkur.

Skiptayfirlýsing eða afhendingargerð skiptastjóra í þrotabúi Þorsteins (áður dánarbú) til varnaraðila hafi fært honum óbeinan eignarétt sem feli m.a. í sér rétt til að leigja út lóðir úr lendum Vatnsenda þ.m.t. úr þeim lendum sem fyrri arftakar hafi eitt sinn leigt út en réttindin fallið niður. Ekkert sé vantalið um afhent réttindi samkvæmt erfðaskránni í skiptayfirlýsingunni og engin rökbundin nauðsyn fyrir því að tíunda brottfallin leiguréttindi í tengslum við afhendingu umráðaréttar yfir Vatnsenda.

Um lagarök vísar varnaraðili til 4. töluliðar 2. gr. og 17. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, 3. mgr. 4. gr. og 67. gr. laga nr. 20/1991 um opinber skipti dánarbúa o.fl., 36. og 37. gr. laga nr. 89/1989

um aðför og 1. mgr. 72. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti. Þá er vísað til meginreglna kröfu- og leiguréttar um brottfall lóðarleiguréttar. Einnig er vísað til fjögurra grunnreglna eignaréttar; um nemo dat quod non habet, um prior tempore, um teygjanlegt eðli eignaréttar og um rétt eigandans til að verja eignarétt sinn fyrir ásælni þriðja manns. Til viðbótar er vísað til meginreglna laga um skilyrðisbindingu eignaréttar og réttaráhrif lausnar- og frestskilyrða á andlag skilyrts réttar. Loks er vísað til viljakeningar erfðaréttar.

IV

Í máli þessu krefst sóknaraðili þess aðallega að dómurinn endurskoði þá ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu að endursenda nauðungarsölubeiðni sóknaraðila á 24 lóðum að Vatnsendabletti í Kópavogi. Ákvörðun sýslumanns er borin undir dóminn samkvæmt heimild í 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Samkvæmt áritun sýslumanns á beiðni sóknaraðila um nauðungarsöluna var hún endursend með vísan til 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991 en þar kemur fram að telji sýslumaður vera fyrir hendi atvik sem valda því að beiðni verði hafnað vegna ákvæða 1. mgr. 13. gr. eða af öðrum sambærilegum ástæðum endursendi hann beiðni þegar í stað ásamt stuttum rökstuðningi fyrir ákvörðun sinni. Í 1. mgr. 13. gr. segir að þegar beiðni um nauðungarsölu hefur borist sýslumanni skuli hann kanna eftir því sem við á hvort beiðnin og sá grundvöllur, sem hún byggir á, séu í lögmætu formi, augljósir efnislegir annmarkar séu á rétti gerðarbeiðanda, réttilega sé greint frá gerðarþola ef heimild yfir eigninni er þinglýst eða skráð með samsvarandi hætti, réttilega hafi verið staðið að áskorun til gerðarþola og beiðnin sé komin fram í réttu umdæmi.

Í áritun sýslumanns segir einnig að gerðarþoli sé ranglega tilgreindur Magnús Hjaltsted og vísað til 2. töluliðar 2. gr. og 11. gr. laga nr. 90/1991. Einnig sé tilgreindur sem gerðarþoli í sviga dánarbú Þorsteins Hjaltsted sem sé í opinberum skiptum. Nauðungarsölu verði ekki komið fram gegn dánarbúi í opinberum skiptum, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 20/1991 og samkvæmt 67. gr. laganna fari skiptastjóri með forræði bú síns.

Samkvæmt þinglýsingarvottorðum fyrir þær 24 lóðir sem beiðni sóknaraðila um nauðungarsölu tekur til eru lóðirnar þinglýst eign dánarbús Þorsteins Hjaltsted. Eignarheimildir fyrir lóðunum eru í 22 tilvikum sögð eignayfirlýsing, í einu tilviki skiptayfirlýsing og í einu tilviki afsal og eignayfirlýsing. Um er að ræða skjöl varðandi skil fyrrum leigutaka á lóðunum (leiguréttindunum) til Þorsteins Hjaltsted. Í reit fyrir lýsingu fasteignar á þinglýsingarvottorðunum er í 17 tilvikum sagt sumarbústaðaland, í þremur tilfellum lóð en einnig óbyggt land, geymsluskúr, bílskúr og annað land. Samkvæmt þessu og öðrum gögnum málsins verður ráðið að um sé að ræða lóðir úr jörðinni Vatnsenda í Kópavogi. Allar lóðirnar hafa fasteignanúmer í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og eru þar metnar til fasteignamats. Í fasteignaskránni eru eignirnar flestar skráðar sem sumarbústaðaland en einnig lóðir og í einu tilviki óbyggt land og í öðru tilviki annað land. Ein eignin er skráð sem geymsluskúr og önnur bílskúr og hafa þær eignir bæði fasteigna- og brunabótamat.

Í fjárnámserð sýslumanns frá júní 2017, sem er uppboðsheimild sóknaraðila, segir að samkvæmt ábendingu gerðarbeiðanda sé fjárnám gert fyrir kröfum hans í eignarhluta gerðarþola í eftirtöldum fasteignum og síðan eru tilgreindar 24 eignir að Vatnsendabletti með tilgreindum fastanúmerum. Fjárnáminu var þinglýst á lóðirnar, ýmist á 1. eða 2. veðrétt, eins og þinglýsingarvottorð fyrir þær bera með sér. Á helmingi lóðanna hvílir einnig fjárnám frá árinu 2016 þar sem veðhafi er sagður vera tollstjóri. Samkvæmt þessu verður ekki annað séð en sýslumaður hafi fallist á það mat fjárnámshafanna að lóðirnar eða réttindi til þeirra geti verið andlag fjárnáms og hafi þar með fjárhagslegt gildi. Önnur gögn málsins styðja það einnig.

Í gögnum málsins þ.m.t. tölvupósti skiptastjóra bús Þorsteins Hjaltsted kemur fram að nú er farið með búið sem þrotabú og þar með samkvæmt lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Þannig að ákvæði laga nr. 20/1991 eiga ekki lengur við um skipti á búi Þorsteins Hjaltsted. Samkvæmt 4. mgr. 116. gr. laga nr. 21/1991 verður kröfu um nauðungarsölu á eign þrotabús ekki komið fram á fyrstu sex mánuðum eftir uppkvaðningu úrskurðar um að búið sé tekið til gjaldþrotaskipta nema að kröfu eða með samþykki

skiptastjóra. Eftir það geti sá sem heimild hafi til að krefjast nauðungarsölu án frekari dóms, sáttar eða aðfarar komið henni fram á eign þrotabúsins ef krafa hans hefði verið komin í gjalddaga án tillits til 1. mgr. 99. gr. laganna. Þar kemur fram að allar kröfur á hendur þrotabúi falli sjálfkrafa í gjalddaga við uppkvaðningu héraðsdómara um að búið sé tekið til gjaldþrotaskipta án tillits til þess sem kann áður að hafa verið umsamið eða ákveðið með öðrum hætti. Það að lóðirnar séu þinglýst eign þrotabús Þorsteins Hjaltsted getur ekki staðið í vegi fyrir því að réttindi til þeirra verði seld nauðungarsölu.

Samkvæmt skiptayfirlýsingu/afhendingargerð skiptastjóra þrotabús Þorsteins Hjaltsted frá 14. janúar 2022 afhenti skiptastjórinn varnaraðila jörðina Vatnsenda í Kópavogi með öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja ber til ábúðar, hagnýtingar, umráða og afnota samkvæmt fyrir mælum erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltsted frá 4. janúar 1938 og 29. október 1940. Með tölvupósti skiptastjóra 4. desember 2023 staðfesti hann að lóðirnar, sem fjárnám sóknaraðila tekur til, séu eign varnaraðila. Jafnframt segir í tölvupóstinum að einstakir blettir stofnaðir innan Vatnsendajarðarinnar falli undir erfðaskrána. Þegar umrædd afhending jarðarinnar Vatnsenda ásamt tilheyrandi réttindum og þar með lóðanna 24, sbr. framanritað, til varnaraðila fór fram hvíldi fjárnám sóknaraðila á lóðunum. Við afhendingu lóðanna tók varnaraðili ekki aðeins við þeim réttindum, sem féllu honum í skaut við afhendinguna, heldur einnig þeim skyldum sem tilheyrðu lóðunum.

Af einhverjum ástæðum eru umræddar lóðir enn þá þinglýst eign þrotabús Þorsteins Hjaltsted og virðist hvorki skiptastjóri búsins né varnaraðili hafa gert reka að því að koma þinglýsingunni í rétt horf í samræmi við niðurstöðu skiptastjóra um það hver sé eigandi að umræddum lóðum eða réttindum til þeirra. Það getur hins vegar ekki staðið því í vegi að sóknaraðili geti fullnustað þau réttindi sem hann á í lóðunum.

Þegar leigusamningar um leigulóðir eru felldir úr gildi leiðir það ekki sjálfkrafa til þess að lóðirnar eða þau réttindi sem þeim tilheyra falli aftur inn í upprunaeigninni og verði þar með hluti hennar aftur án þess að frekar sé aðhafst í þá átt. Hvorki þau skjöl sem liggja frammi um skil á lóðunum né önnur gögn málsins benda til þess að lóðirnar séu nú hluti af Vatnsendajörðinni. Gögn málsins benda þvert á móti til hins gagnstæða. Það kemur aðeins fram í skjali frá árinu 2005 um niðurfellingu á lóðarleigusamningi um Vatnsendablett 3A að lóðin eigi að renna aftur inn í Vatnsendajörðina. Því virðist hins vegar ekki hafa verið fylgt eftir og lóðin er því enn þá til sem sjálfstæð eign og hefur verið það árið 2017 þegar sóknaraðili gerði fjárnám í henni. Ekki verður annað séð en varnaraðili geti leigt hinar umdeildu lóðir út aftur sýnist honum svo.

Þegar gert var fjárnám í hinum umræddu lóðum að kröfu sóknaraðila var aðeins gert fjárnám í þeim réttindum í lóðunum sem Þorsteinn Hjaltsted átti á þeim tíma og engu öðru. Í þessu máli er ekki til úrlausnar hver þessi réttindi eru né eðli þeirra. Nauðungarsala fer ávallt fram á ábyrgð uppboðsbeiðanda og svo verður einnig í þessu tilviki. Þannig að verði af nauðungarsölu á hinum umræddu lóðum eða réttindum til þeirra, að kröfu sóknaraðila, verður hún á ábyrgð hans og þar verða aðeins seld þau réttindi sem fjárnámið nær til hver svo sem þau eru. Uppboðskaupandi, hvort sem það síðan verður sóknaraðili eða einhver annar, kaupir á sína áhættu, það sem hann býður í við nauðungarsölu, samkvæmt almennum uppboðsskilmálum um fasteignir á hverjum tíma.

Mótbáru varnaraðila felast aðallega í því hvers eðlis réttindi varnaraðila til hinna umdeildu lóða eru þ.e. inntak þeirra. Eins og fram er komið er úrlausn um það atriði ekki til umfjöllunar í máli þessu. Mótbáru varnaraðila við kröfum sóknaraðila geta ekki orðið til þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Með vísan til alls framanritaðs er felld úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 8. desember 2023 um að endursenda beiðni sóknaraðila, Arion banka hf., um nauðungarsölu á 24 lóðum að Vatnsendabletti í Kópavogi nr. 3A, 9, 11, 21, 43 (tvær lóðir með sama númer), 51A, 64, 65, 73, 75, 93, 170, 198, 201, 225, 231, 237, 237A, 263, 270, 286, 306 og 446. Lagt er fyrir sýslumann að taka beiðnina um nauðungarsölu fyrir lögum og venju samkvæmt.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins skal varnaraðili, Magnús Pétur Hjaltsted, greiða sóknaraðila, Arion banka hf., 800.000 krónur í málskostnað.

Af hálfu sóknaraðila flutti málið Ívar Pálsson lögmaður en af hálfu varnaraðila Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson lögmaður.

Ingi Tryggvason héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

ÚRSKURÐARORÐ:

Felld er úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 8. desember 2023 um að endursenda beiðni sóknaraðila, Arion banka hf., um nauðungarsölu á 24 lóðum að Vatnsendabletti í Kópavogi nr. 3A, 9, 11, 21, 43 (tvær lóðir með sama númer), 51A, 64, 65, 73, 75, 93, 170, 198, 201, 225, 231, 237, 237A, 263, 270, 286, 306 og 446. Lagt er fyrir sýslumann að taka beiðnina um nauðungarsölu fyrir lögum og venju samkvæmt.

Varnaraðili, Magnús Pétur Hjaltested, greiði sóknaraðila, Arion banka hf., 800.000 krónur í málskostnað.