

1970

Föstudaginn 19. maí 2000.

Nr. 190/2000. **Húsasmiðjan hf.**

(Tómas Jónsson hrl.)

gegn

Búnaðarbanka Íslands hf.

(Lárus L. Blöndal hrl.)

Kærumál. Fjárnám. Aðild. Frávísun máls frá héraðsdómi.

Talið var óhjákvæmilegt að aðilar að máli, sem rekið væri samkvæmt 14. kafla laga nr. 90/1989 um aðför, væru þeir sömu og voru aðilar að þeirri aðfarargerð, sem ágreiningur stæði um. Þar sem aðilar að málinu fyrir héraðsdómi voru eingöngu H, sem verið hafði gerðarbeiðandi við þá fjárnámsgerð, sem deilt var um, og B, sem lét gerðina til sína taka sem þriðji maður samkvæmt 28. gr. laga nr. 90/1989, og ekki varð ráðið að gerðarþolanum við fjárnámið hefði verið tilkynnt samkvæmt 1. mgr. 87. gr. laganna um rekstur málsins, þótti ekki verða hjá því komist að vísa málinu sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 3. maí 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 12. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 19. apríl 2000, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að felld yrði úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 24. janúar sama árs um að hafna kröfu sóknaraðila um fjárnám í nánar tilteknum greiðslum samkvæmt kaupsamningum um fasteignirnar Suðurholt 14 og 16 í Hafnarfirði, að fjárhæð samtals 2.000.000 krónur. Kæruheimild er í 4. mgr. 91. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að ákvörðun sýslumanns verði felld úr gildi og lagt fyrir hann að taka fjárnámi greiðslurnar, sem afhentar verði sóknaraðila. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Samkvæmt gögnum málsins á það rætur að rekja til þess að Guð-

laugur Hermannsson seldi með kaupsamningum 2. febrúar og 30. júlí 1999 fyrrnefndar fasteignir að Suðurholti 14 og 16. Samkvæmt eldri samningnum, sem var gerður um Suðurholt 14, átti kaupandi meðal annars að greiða seljanda af kaupverði 500.000 krónur 20. janúar 2000 og 2.200.000 krónur 20. febrúar sama árs. Í hinum samningnum, sem var um fasteignina Suðurholt 16, skuldbundu kaupendur sig meðal annars til að greiða seljanda 1.500.000 krónur af kaupverðinu 15. desember 1999. Hinn 13. desember 1999 tók sýslumaðurinn í Reykjavík fyrir beiðni sóknaraðila um fjárnám hjá Guðlaugi Hermannssyni fyrir skuld, sem sóknaraðili kvað þá nema samtals 6.031.038 krónum. Gerðarþoli mætti ekki til gerðarinnar og var fjárnám gert samkvæmt ábendingu lögmanns sóknaraðila í áðurnefndum kröfum gerðarþola samkvæmt kaupsamningunum. Með bréfi til sýslumanns 18. janúar 2000 leitaði sóknaraðili eftir endurupptöku gerðarinnar samkvæmt 4. mgr. 57. gr., sbr. 4. tölulið 66. gr. laga nr. 90/1989 til að fá fjárnám gert í greiðslum kaupendanna. Þegar sýslumaður tók þá beiðni fyrir 24. sama mánaðar var mætt af hálfu varnaraðila og lagðir fram viðaukar við kaupsamningana, sem sá síðastnefndi taldi fela í sér framsal seljandans til sín á umræddum kröfum á hendur kaupendunum. Mótmælti varnaraðili á þeim grunni að greiðslur kaupendanna yrðu teknar fjárnámi. Féllst sýslumaður á mótmælin með þeirri ákvörðun, sem deilt er um í málinu.

Mál þetta er rekið fyrir dómi samkvæmt reglum 14. kafla laga nr. 90/1989. Óhjákvæmilegt er að aðilar að slíku máli verði ávallt þeir sömu og voru aðilar að aðfarargerðinni, sem ágreiningur stendur um. Fyrir héraðsdómi voru aðilar að málinu eingöngu sóknaraðili, sem eins og áður segir var gerðarbeiðandi við fjárnámsgerðina, og varnaraðili, sem lét gerðina til sín taka sem þriðji maður, sbr. 28. gr. sömu laga. Ekki verður hins vegar ráðið af neinu, sem liggur fyrir í málinu, að gerðarþolanum við fjárnámið hafi verið tilkynnt samkvæmt 1. mgr. 87. gr. laga nr. 90/1989 um rekstur þess, en samkvæmt framansögðu varð hann að réttu lagi að eiga aðild að því til varnar, sbr. 2. mgr. sömu greinar. Vegna þessa annmarka á meðferð málsins verður ekki komist hjá að vísa því sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Rétt er að aðilarnir beri hvor sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Málinu er vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og kærúmálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 19. apríl 2000.

Mál þetta var þingfest fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 18. febrúar sl.

Sóknaraðili er Húsasmiðjan hf., kt. 520171-0299, Súðarvogi 3-5, Reykjavík.

Varnaraðili er Búnaðarbanki Íslands hf., Garðatorgi 5, Garðabæ.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík þann 24. janúar 2000, við framkvæmd aðfarargerðar nr. 011-2000-01241, um að hafna að framkvæma fjárnám í peningum samkvæmt kaupsamningi vegna fasteignarinnar Suðurholts 16, Hafnarfirði, að fjárhæð 1.500.000 kr., og samkvæmt kaupsamningi vegna fasteignarinnar Suðurholts 14, Hafnarfirði, að fjárhæð 500.000 kr., verði ómerkt. Jafnframt krefst sóknaraðili þess að héraðsdómari leggi fyrir sýslumanninn í Reykjavík að taka fyrrgreindar kaupsamningsgreiðslur fjárnámi og afhenda þær sóknaraðila, Húsasmiðjunni hf. Þá krefst sóknaraðili þess, að honum verði tildæmdur málskostnaður úr hendi varnaraðila samkvæmt mati dómsins.

Dómkröfur varnaraðila eru þær að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík þann 24. janúar 2000 við framkvæmd aðfarargerðar nr. 011-2000-01241, þess efnis að hafna að framkvæma fjárnám í peningum samkvæmt kaupsamningi vegna fasteignarinnar Suðurholts 16, Hafnarfirði, að fjárhæð 1.500.000 kr., og samkvæmt kaupsamningi vegna fasteignarinnar að Suðurholti 14, Hafnarfirði, að fjárhæð 500.000 kr., verði staðfest.

Þá krefst varnaraðili þess að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða sér málskostnað að mati dómsins, að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti af málflutningsþóknun.

Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 13. mars sl. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 áður en úrskurður var kveðinn upp.

I.

Málsatvik eru þau að 13. desember 1999 framkvæmdi sýslumaðurinn í Reykjavík, að beiðni sóknaraðila, fjárnám í greiðslum sem gerðarþoli, Guðlaugur Hermannsson, kt. 261250-3069, átti að fá samkvæmt kaupsamningum um fasteignirnar Suðurholt 14 og 16, Hafnarfirði, sbr. fjárnámssgerð nr. 011-1999-12551. Annars vegar var gert fjárnám í greiðslum sem kaupendur Suðurholts 14, Hafnarfirði, áttu að inna af hendi þann 20. janúar 2000, að fjárhæð

500.000 kr., og þann 20. febrúar 2000, að fjárhæð 2.200.000 kr., og hins vegar sem kaupendur að Suðurholti 16, Hafnarfirði, áttu að inna af hendi þann 15. desember 1999, að fjárhæð 1.500.000 kr.

Samkvæmt fyrrgreindum kaupsamningum var gerðarþoli, Guðlaugur Hermannsson, seljandi ofangreindra fasteigna og því kröfueigandi.

Sóknaraðili tilkynnti kaupanda fasteignarinnar Suðurholt 14, Hafnarfirði, Bjarneyju Ragnarsdóttur, um fyrrgreint fjárnám skv. 57. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 og var tilkynningin birt 30. desember 1999.

Sóknaraðili tilkynnti kaupendum fasteignarinnar Suðurholt 16, Hafnarfirði, Daníel Emilssyni og Elínu K. Magnúsdóttur, um fyrrgreint fjárnám skv. 57. gr. aðfararlaga og voru tilkynningarnar birtar 14. desember 1999.

Þann 18. janúar 2000 fór sóknaraðili þess á leit við sýslumanninn í Reykjavík að fjárnám það sem framkvæmt var 13. desember 1999, aðfarargerð nr. 011-1999-12551, yrði endurupptekið og að fjárnám yrði gert í kaupsamningsgreiðslunum, þ.e. peningunum, þar sem greiðslurnar stóðu þá til boða.

Þann 24. janúar 2000 var endurupptökubeiðni sóknaraðila tekin fyrir hjá sýslumanninum í Reykjavík. Áðurnefndir kaupsamningshafar voru mættir við fyrirtektina, auk lögmanns sóknaraðila og lögmanns varnaraðila, Búnaðarbanka Íslands hf. Sóknaraðili krafðist þess að sýslumaður tæki kaupsamningsgreiðslur fjárnámi sem boðnar voru fram við fjárnámsfyrirtektina, annars vegar að fjárhæð 500.000 kr. og hins vegar að fjárhæð 1.500.000 kr. og þær jafnframt afhentar honum. Lögmaður varnaraðila mótmælti að gerðin næði fram að ganga, með vísan til þess að kaupsamningsgreiðslurnar hefðu áður verið framseldar honum. Því til stuðnings lagði varnaraðili fram viðauka við títtnefnda kaupsamninga. Sóknaraðili krafðist þess að gerðinni yrði fram haldið þar sem ósannað væri að kaupsamningsgreiðslurnar hefðu verið framseldar varnaraðila. Sýslumaðurinn í Reykjavík hafnaði kröfu sóknaraðila um að framkvæma fjárnámið og lýsti sóknaraðili yfir að ákvörðun sýslumanns yrði skotið til héraðsdóms. Af þessum sökum var frekari framkvæmd gerðarinnar frestað.

II.

Sóknaraðili heldur því fram í málinu að hann hafi lögvarða hagsmuni af málskoti þessu, óháð því hvort kaupsamningsgreiðslurnar hafi verið inntar af hendi eður ei, þar sem niðurstaða þessa máls skeri úr um hvort sóknaraðili eigi betri rétt til greiðslanna en varnaraðili. Þá hafi og verið gert óformlegt samkomulag á milli aðila, þess efnis að peningarnir stæðu sóknaraðila til boða yrði fallist á kröfur hans, þ.e. ef kaupendurnir hefðu áður greitt peningana til varnaraðila. Þá sé ljóst að sóknaraðili eigi veðréttindi í kaupsamningsgreiðslu sem greiða eigi 20. febrúar nk.

Sóknaraðili hafi a.m.k. hagsmuni af því að fá ákvörðun sýslumanns ómerkta,

sbr. 2. mgr. 90. gr. aðfl., óháð því hvort dómari leggi fyrir hann að framkvæma fjárnám með tilteknum hætti eður ei, vegna hugsanlegrar bótakröfu sóknaraðila á hendur sýslumanni eða kröfu á hendur varnaraðila, vegna ólögmætrar auðgunar.

Sóknaraðili kveðst telja að sýslumaður hafi ekki farið að lögum þegar hann hafi hafnað kröfu um að framkvæma fjárnámið með þeim hætti sem sóknaraðili hafi krafist. Kveðst sóknaraðili byggja mál sitt aðallega á tveimur málsástæðum, annars vegar að gerðarþoli við fjárnámið, Guðlaugur Hermannsson, hafi ekki framselt kaupsamningsgreiðslurnar til varnaraðila, og hins vegar að hugsanlegur veðréttur varnaraðila í kaupsamningsgreiðslunum víki fyrir veðrétti sóknaraðila. Með vísan til fylgiskjals við kaupsamning um Suðurholt 14, Hafnarfirði, dags. 10. mars 1999, og fylgiskjals við kaupsamning um Suðurholt 16, Hafnarfirði, dags. 30. júlí 1999, telji varnaraðili sig hafa eignast kröfur seljanda með framsali. Sóknaraðili hafni þessum fullyrðingum varnaraðila og telji þær ósannaðar, enda fái þær ekki stoð í tilvitnuðum skjölum.

Sóknaraðili kveður að hvergi sé í umræddum fylgiskjölum kaupsamninganna vikið að framsali á kaupsamningsgreiðslum til varnaraðila. Þannig sé t.d. hvergi talað um framseljanda eða framsalshafa. Þar að auki sé skýrlega tekið fram að kaupsamningsgreiðslur hafi verið settar varnaraðila, Búnaðarbanka Íslands hf., sem „... trygging fyrir lánaþyrirgreiðslu ...“ varnaraðila við seljanda, Guðlaug Hermannsson (gerðarþola við fjárnámið).

Sóknaraðili kveðst telja að orðin „trygging fyrir lánaþyrirgreiðslu“ í fylgiskjölum títtnefndra kaupsamninga feli ekki í sér kröfuframsal til varnaraðila, heldur veiti honum aðeins tryggingarréttindi í greiðslunum, sbr. til hliðsjónar Hrd. 1940, bls. 291. Tilvitnað orðalag, skýrt eftir orðanna hljóðan, feli ekki í sér kröfuframsal, enda engin yfirlýsing seljanda, Guðlaugs Hermannssonar (gerðarþola), í umræddum skjölum sem jafna megi til framsals.

Enn fremur bendir sóknaraðili á, að áðurnefnd fylgiskjöl kaupsamninganna virðist fyrst og fremst skuldbinda kaupendur og varnaraðila. Kaupendur skuldbindi sig t.d. til að greiða kaupverðið með tilteknum hætti og varnaraðili taki á sig tilteknar skuldbindingar. Undirskrift seljanda virðist einvörðungu fela í sér viðurkenningu á tryggingarrétti varnaraðila í kaupsamningsgreiðslunum, a.m.k. séu ekki aðrar skyldur lagðar á seljanda samkvæmt efni fylgiskjalanna.

Sóknaraðili bendir jafnframt á að í tilvitnuðum fylgiskjölum kaupsamninganna sé eftirfarandi tekið fram: „Yfirlýsing þessi öðlist ekki gildi fyrr en ofangreindur kaupsamningur hefur verið undirritaður.“ Þetta orðalag staðfesti að ekki hafi verið um kröfuframsal að ræða, enda heiti gerningsins „yfirlýsing“ en ekki kröfuframsal. Þá áréttar sóknaraðili í þessu sambandi, að seljandi fasteignanna, Guðlaugur Hermannsson, riti undir yfirlýsinguna sem seljandi eignanna, en ekki sem framseljandi.

Sóknaraðili kveðst telja að greiðslustaður kaupsamningsgreiðslanna feli ekki í sér vísbendingu um kröfuframsal. Bendir sóknaraðili á að þegar kaupsamningsgreiðslur séu veðsettar varði það veðhafa (og greiðendur) miklu hvar greiðslustaðurinn sé, vegna „eðlis“ veðandlagsins. Venja sé að greiðslustaður veðsettra kröfuréttinda sé hjá veðhafa til að fyrirbyggja ráðstöfun veðsala á greiðslunum, en slík ráðstöfun gæti leitt til þess að skuldari þyrfti að greiða sömu greiðsluna tvívegis, sbr. til hliðsjónar 3. mgr. 57. gr. aðfl. og Hrd. 1940, bls. 291.

Sóknaraðili kveðst telja að sönnunarbyrðin fyrir meintu kröfuframsali hvíli á varnaraðila, sbr. til hliðsjónar Hrd. 1936, bls. 133, en þar sem varnaraðila hafi ekki tekist að sanna framsal, beri hann hallann af því. Byggir sóknaraðili jafnframt á því, að réttindi samkvæmt samningi tilheyri þeim sem njóti þeirra eftir hljóðan samningsins, en í þessu tilviki sé það augljóslega seljandi fasteignanna Suðurholts 14 og 16, Hafnarfirði, Guðlaugur Hermannsson.

Sóknaraðili telur, með vísan til þess sem að framan er rakið, að varnaraðili hafi ekki fengið kaupsamningsgreiðslur vegna Suðurholts 14 og 16, Hafnarfirði, framseldar úr hendi seljanda eignanna, Guðlaugs Hermannssonar. Títtnefndar greiðslur hafi verið og séu því eign Guðlaugs og þar af leiðandi fullgilt fjárnámsandlag fyrir skuldheimtumenn hans.

Sóknaraðili telur að hugsanlegur veðréttur varnaraðila í umræddum kaupsamningsgreiðslum verði að þoka fyrir veðrétti hans, þar sem varnaraðili hafi ekki gætt þeirra reglna sem nauðsynlegar séu til stofnunar lögmæts veðs. Samkvæmt fylgiskjöllum kaupsamninganna hafi tryggingarréttur varnaraðila stofnast annars vegar 10. mars 1999 og hins vegar 30. júlí 1999. Aðfararveð sóknaraðila í kaupsamningsgreiðslunum hafi stofnast þann 13. desember 1999, þegar fjárnám hafi verið gert í greiðslunum. Þann 15. desember 1999 hafi varnaraðili afhent fylgiskjöl kaupsamninganna til þinglýsingar hjá sýslumanninum í Hafnarfirði. Sóknaraðili hafi þinglýst fjárnáminu hjá sýslumanninum í Reykjavík, sem hafi móttekið skjalið 6. janúar 2000 og fært það í lausafjárnabók 7. janúar s.á. Réttur seljanda samkvæmt kaupsamningi séu kröfuréttindi og séu þau veðandlagið, þ.e. þær greiðslur sem kaupanda beri að inna af hendi. Kröfuréttindi flokkist undir lausafé samkvæmt ákvæðum þinglýsingarlaga nr. 39/1978, en samkvæmt 47. gr. þll. beri að þinglýsa skjali er varði lausafé á heimilisvarnarpingi eigandans. Veðsetningu kaupsamningsgreiðslna þeirra er hér um ræði hafi því borið að þinglýsa í Reykjavík, þ.e. heimilisvarnarpingi seljanda, Guðlaugs Hermannssonar. Varnaraðili hafi hins vegar látið hjá líða að þinglýsa heimildarskjöllum sínum í Reykjavík, en þess í stað þinglýst þeim í Hafnarfirði, gagnstætt því sem sóknaraðili hafi gert. Með vísan til þess telji sóknaraðili að veðréttur hans eigi að ganga fyrir veðrétti varnaraðila.

Þá hafi varnaraðili ekki þinglýst heimildarskjöllum sínum fyrr en sex og níu

mánuðum eftir útgáfu þeirra. Með vísan til þess telji sóknaraðili að veðsetning varnaraðila hafi ekki gildi gagnvart honum, enda sóknaraðili með öllu grandalaus um veðsetninguna, sbr. 48. gr. þll. og til hliðsjónar Hrd. 1940, bls. 291.

Með vísan til alls þess sem að framan hafi verið rakið kveðst sóknaraðili telja að sýslumanninum í Reykjavík hafi borið að verða við kröfu hans um framkvæmd fjárnáms, sbr. 4. mgr. 57. gr., 55. gr. og 2. mgr. 27. gr. aðfl. Telji sóknaraðili að taka beri kröfu hans til greina um að dómari ómerki ákvörðun sýslumanns og leggi fyrir hann að framkvæma fjárnámið með þeim hætti sem krafist sé. Kveðst sóknaraðili jafnframt vísa til þess að þann 13. desember 1999 hafi stofnast veðréttur í títtnefndum kaupsamningsgreiðslum og því hafi sýslumanni borið við endurupptöku fjárnámsins þann 24. janúar 2000 að taka peningana fjárnámi og afhenda sóknaraðila eða taka þá í sínar vörslur, sbr. nánar 55. gr. aðfl.

Sóknaraðili styður málskostnaðarkröfu sína við XXI. kafla laga nr. 91/1991, sbr. 91. gr. aðfl. Verði kröfum sóknaraðila hafnað, telji hann að fella beri málskostnað niður. Því til stuðnings vísar sóknaraðili til þess, að samningur sá sem varnaraðili byggði rétt sinn á, og hafi að öllum líkindum verið saminn að undirlagi hans, sé vægast sagt óskýrt orðaður og til þess fallinn að valda ágreiningi.

III.

Varnaraðili kveðst vera þriðji maður í skilningi aðfaralaga og hafi lögvarða hagsmunum af máli þessu, sbr. 85. gr. aðfaralaga nr. 90/1989.

Varnaraðili kveðst byggja mál sitt aðallega á því að hann hafi eignast umræddar kaupsamningsgreiðslur við framsal en komist dómur að þeirri niðurstöðu að um veðsetningu hafi verið að ræða, sé á því byggt að þinglýsingar hafi ekki verið þörf og að veðsetningin hafi öðlast réttarvernd við gerð samninganna þann 10. mars 1999 og 30. júlí 1999.

Varnaraðili kveðst byggja kröfu sína fyrst og fremst á því, að með samningum, dags. 30. júlí 1999 og dags. 10. mars 1999, hafi seljandi fasteignanna tveggja, Guðlaugur Hermannsson, verið að framselja til hans tiltekna kaupsamningsgreiðslur enda sé ekkert í skjölum þessum sem bendi til þess að um veðsetningu sé að ræða. Varnaraðili hafi því eignast umræddar kröfur fyrir framsal.

Í samningum þessum sé ekki minnst orði á veðsetningu heldur sé þetta einfaldlega þannig að kaupendur fasteignanna hafi lofað því að greiða kaupsamningsgreiðslur til varnaraðila, Búnaðarbanka Íslands hf., útibúsins í Garðabæ. Seljandinn, Guðlaugur Hermannsson, hafi átt að fá lánaþyrirgreiðslu hjá varnaraðila, sem hann og hafi fengið og varnaraðili hafi skuldbundið sig til að sjá til þess að tilgreindum veðskuldum hafi verið aflétt af hinum seldu fasteignum.

Þannig hafi varnaraðili tekið á sig skyldur samkvæmt samningunum í þeim

tilgangi að seljandi og kaupendur gætu efnt kaupsamningana. Vandséð sé að túlka megi þessa samninga svo að um veðsetningu á fjárkröfum sé að ræða.

Samningar þessir hafi verið framsöl á greiðslum ásamt því að framsalshafi, varnaraðili, hafi tekið að sér þar tilgreindar skyldur og hafi að auki vegna atvika, sem gerðust eftir að kaupsamningar hafi verið gerðir, tekið að sér enn frekari skyldur til að tryggja hagsmuni kaupendanna. Svo sem sjá megi af veðbandayfirlitum hafi varnaraðili m.a. uppfyllt skyldur sínar varðandi afléttingu þeirra veðbanda sem um hafi verið samið að hann aflétti.

Samkvæmt meginreglu kröfurettar öðlist kröfuframsal gildi gagnvart skulðaranum og þar með réttarvernd, um leið og það komi til vitundar skulðarans. Í þessum tilfellum hafi skulðarar, þ.e. kaupendur fasteignanna, verið aðilar að samningunum tveimur, dags. þann 10. mars 1999 og 30. júlí 1999.

Til stuðnings því að um framsöl sé að ræða, verði að telja að samningarnir uppfylli ekki þau skilyrði sem lög nr. 75/1997 um samningsveð setji veðsamningum, bæði hvað varði form þeirra og efni, t.d. hvað varði tilgreiningarregluna í 4. gr. laganna.

Varnaraðili kveður, komist dómur hins vegar að þeirri niðurstöðu að um veðsetningu hafi verið að ræða, að líta beri til laga nr. 75/1997 um samningsveð. Lög þessi séu kaflaskipt og fjalli II. kafli laganna um samningsveð í fasteignum, III. kafli laganna fjalli um samningsveð í lausafé og IV. kafli laganna fjalli um samningsveð í viðskiptabréfum, innlausnarbréfum og almennum fjárkröfum. Lögin geri því m.a. greinarmun á lausafé annars vegar og viðskiptabréfum, innlausnarbréfum og almennum fjárkröfum hins vegar.

45. og 46. gr. laga nr. 75/1997, um samningsveð, fjalli um veðsetningu almennra krafna og í 1. mgr. 46. gr. laganna séu tekin af öll tvímæli um það að þegar almenn krafa sé veðsett, öðlist slíkur veðréttur réttarvernd við það að skulðarinn fái tilkynningu um veðsetninguna, annaðhvort frá veðsala eða veðhafa. Samkvæmt tilvitnuðum lagaákvæðum sé það ekki skilyrði þess að veðsetning sem þessi öðlist réttarvernd, að þinglýsa beri veðsamningi.

Hér hafi því enga efnislega þýðingu að vera að velta því fyrir sér hvort kröfurettindi flokkist undir það að vera lausafé samkvæmt ákvæðum þinglýsingarlaga nr. 39/1978 svo sem sóknaraðili geri, þar sem ljóst sé af tilvitnuðum lagaákvæðum, að þinglýsingar sé ekki þörf.

Samkvæmt þessu hafi þinglýsingar aldrei verið þörf og þar sem skulðararnir, (kaupendur fasteignanna), hafi verið aðilar að samningunum tveimur öðlist veðsetningin réttarvernd þann 10. mars 1999 hvað varðar kaupsamningsgreiðslur vegna Suðurholts 14, Hafnarfirði, og þann 30. júlí 1999 hvað varði kaupsamningsgreiðslur vegna Suðurholts 16, Hafnarfirði, eða löngu áður en sýslumaður hafi gert fjárnám í greiðslunum að kröfu sóknaraðila.

Veðréttur sóknaraðila víki því fyrir betri rétti varnaraðila.

Með hliðsjón af þessu kveðst varnaraðili telja að það beri að staðfesta ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík.

Málskostnaðarkrafa varnaraðila styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Varnaraðili sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og sé því nauðsynlegt að tekið sé tillit til þess við ákvörðun á málskostnaði.

V.

Niðurstaða.

Varnaraðili hefur réttarstöðu þriðja manns í máli þessu samkvæmt 3. mgr. 85. gr. laga um aðför nr. 90/1989.

Samkvæmt fylgiskjali með kaupsamningi um parhúsið Suðurholt 14, Hafnarfirði, dags. 10. mars 1999, voru kaupsamningsgreiðslur samkvæmt 1.-5. tl. A-liðar settar varnaraðila sem trygging fyrir lánaðfyrirgreiðslu varnaraðila við seljanda eignarinnar, Guðlaug Hermannsson, jafnframt því sem kaupandi eignarinnar skuldbatt sig til þess að greiða þær greiðslur beint inn á tiltekinn sparisjóðsreikning varnaraðila í útibúi bankans í Garðabæ. Þar á meðal er greiðsla að fjárhæð kr. 500.000, sem greiða átti 20. janúar 2000, og boðin var fram við fjárnámsfyrirtektina 24. janúar sl.

Samkvæmt fylgiskjali með kaupsamningi um parhúsið Suðurholt 16, Hafnarfirði, dags. 30. júlí 1999, voru sömuleiðis kaupsamningsgreiðslur samkvæmt 1.-5. tl. A-liðar settar varnaraðila sem trygging fyrir lánaðfyrirgreiðslu varnaraðila við seljanda eignarinnar, Guðlaug Hermannsson, jafnframt því sem kaupendur eignarinnar skuldbundu sig til þess að greiða þær greiðslur beint inn á tiltekinn sparisjóðsreikning varnaraðila í útibúi bankans í Garðabæ. Þar á meðal er greiðsla að fjárhæð 1.500.000 kr., sem greiða átti 15. desember 1999, og boðin var fram við fjárnámsfyrirtektina 24. janúar sl.

Ekki verður talið að með samningsviðaukum þessum hafi varnaraðili öðlast rétt til kaupsamningsgreiðslnanna fyrir framsal, enda beinlínis tekið fram að um tryggingu sé að ræða. Kemur þá til álita hvort stofnast hafi veðréttur í greiðslum þessum til handa varnaraðila samkvæmt ákvæðum laga nr. 75/1997 um samningsveð. Telja verður að greiðslur þessar séu almennar fjárkröfur í skilningi 45. gr. þeirra laga og hafi þær verið veðsettar varnaraðila við undirskrift kaupsamningsviðaukanna hinn 10. mars 1999 og 30. júlí 1999. Með þeirri undirritun var og fullnægt tilkynningarskyldu samkvæmt 46. gr. laganna, sem veitti varnaraðila fulla réttarvernd í samræmi við það ákvæði. Aðfararveð sóknaraðila vikur því fyrir eldri veðrétti varnaraðila, sbr. 13. gr. laga nr. 75/1997. Ber því að fallast á kröfu varnaraðila um staðfestingu á ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík þann 24. janúar 2000 við framkvæmd aðfarargerðar nr. 011-2000-01241, eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Rétt þykir að sóknaraðili greiði varnaraðila kr. 45.000 í málskostnað. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík þann 24. janúar 2000 við framkvæmd aðfarargerðar nr. 011-2000-01241, þess efnis að hafna að framkvæma fjárnám í peningum samkvæmt kaupsamningi vegna fasteignarinnar Suðurholts 16, Hafnarfirði, að fjárhæð 1.500.000 kr., og samkvæmt kaupsamningi vegna fasteignarinnar að Suðurlolti 14, Hafnarfirði, að fjárhæð 500.000 kr., er staðfest.

Sóknaraðili, Húsasmiðjan hf., greiði varnaraðila, Búnaðarbanka Íslands hf., kr. 45.000 í málskostnað.
