

Fimmtudaginn 12. febrúar 1998.

Nr. 52/1998.

Valur Magnússon

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Valgarði Sigurðssyni

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Veðréttur. Tryggingarbréf. Frávísunar-
kröfu hafnað.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 23. janúar 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 28. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 21. janúar 1998, þar sem fallist var á kröfu varnaraðila um, að hann fengi í stað sóknaraðila úthlutað 1.653.623 krónum af söluverði fasteignarinnar að Furuhlíð 5 í Hafnarfirði, en með því var hnekkð ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði 29. júlí 1997 um úthlutun söluverðsins. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi, en til vara, að staðfest verði fyrrnefnd ákvörðun sýslumanns, þannig að sóknaraðili fái úthlutað 1.653.623 krónum af söluverði fasteignarinnar. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að úrskurður héraðsdóms verði staðfestur og sóknaraðila gert að greiða sér kærumálskostnað.

I.

Varnaraðili lagði kröfu sína um breytingu á fyrrnefndri ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði upphaflega fyrir Héraðsdóm Reykjaness með bréfi 14. ágúst 1997. Mál af því tilefni var þingfest 16. október 1997, en það var fellt niður vegna útivistar varnaraðila í þinghaldi 13. nóvember sama árs. Varnaraðili beindi málinu að nýju til héraðsdóms með bréfi 18. sama mánaðar, og var það þingfest 10. desember 1997. Sóknaraðili krafðist þess í héraði, að málinu yrði vísað frá dómi, þar sem ekki væri heimilt samkvæmt XIII. kafla laga

nr. 90/1991 að leggja mál sem þetta fyrir dóm öðru sinni, eftir að fyrra mál hefði verið fellt niður vegna útivistar. Héraðsdómari hafnaði þessari kröfu sóknaraðila með úrskurði 7. janúar 1998.

Með ákvæðum XIII. kafla laga nr. 90/1991 er ekki vikið frá þeirri meginreglu, að leggja megi nýtt einkamál fyrir héraðsdóm í framhaldi af því, að fyrra mál um sama sakarefni sé fellt niður. Varnaraðili beindi málinu til héraðsdóms öðru sinni, rakleitt eftir að fyrra mál hans var fellt niður. Samkvæmt þessu verður ekki fallist á kröfu sóknaraðila um, að málinu verði nú vísað frá héraðsdómi.

II.

Samkvæmt veðbókarvottorði fyrir fasteignina að Furuhlíð 5 hvíldu á henni við nauðungarsölu 14. maí 1997 tvö skuldabréf á 1. og 2. veðrétti til Húsnæðisstofnunar ríkisins, út gefin 5. október 1993 og 5. desember 1994, samtals að upphaflegri fjárhæð 6.372.233 krónur. Á 3. veðrétti hvíldi veðskuld við Búnaðarbanka Íslands samkvæmt skuldabréfi 21. mars 1996, að upphaflegri fjárhæð 500.000 krónur. Þar næst hvíldi á 4. veðrétti tryggingarbréf, út gefið 29. október 1995 til Svörtu pönnunnar ehf. fyrir skuldum, að fjárhæð 7.000.000 króna. Að baki því bréfi hvíldu síðan saman á 5. veðrétti þrjú skuldabréf, út gefin til handhafa 1. janúar 1996, samtals að fjárhæð 1.250.000 krónur. Sóknaraðili krefst greiðslu af söluverði fasteignarinnar í skjóli veðtryggingarbréfsins frá 29. október 1995 með síðari viðaukum, sem nánar er getið hér á eftir, en varnaraðili hins vegar á grundvelli veðskuldabréfanna þriggja á 5. veðrétti.

Í frumvarpi sýslumanns 2. júní 1997 til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar, sem var 10.000.000 króna, var ráðgert, að fyrst yrðu greidd í ríkissjóð sölulaun og annar kostnaður af nauðungarsölunni svo og tvær kröfur, trygðar með lögveðsrétti, alls 259.501 króna. Þessu næst áttu 7.071.506 krónur að koma í hlut Húsnæðisstofnunar ríkisins samkvæmt veðskuldabréfum á 1. og 2. veðrétti, 653.136 krónur í hlut Búnaðarbanka Íslands á grundvelli veðskuldabréfs á 3. veðrétti, en síðan 1.653.623 krónur í hlut varnaraðila vegna veðskuldabréfanna á 5. veðrétti. Eftirstöðvar söluverðsins, 362.234 krónur, áttu að renna til gerðarþola. Sóknaraðili mótmælti frumvarpinu. Tók sýslumaður af því tilefni ákvörðun 29. júlí 1997 um, að sóknaraðili fengi úthlutað þeim 1.653.623 krónum, sem varnaraðili

átti að fá samkvæmt frumvarpinu. Mál þetta snýst um þá ákvörðun, en sóknaraðili hefur ekki krafist þess fyrir dómi, að hreyft verði við frumvarpinu að því leyti, sem gerðarþola var þar ætluð greiðsla af söluverðinu.

Samkvæmt tryggingarbréfinu 29. október 1995 var fasteignin að Furuhlíð 5 sett að veði til að tryggja greiðslu á allt að 7.000.000 króna af skuldabréfi, út gefnu sama dag af Guðjóni Sveinssyni til Svörtu pönnunnar ehf., að fjárhæð 30.000.000 króna. Tryggingarbréfið var gefið út af Guðjóni með samþykki maka hans, en þau munu hafa verið eigendur að fasteigninni samkvæmt kaupsamningi 5. desember 1994. Tryggingarbréfinu var þinglýst 31. október 1995. Með yfirlýsingu Guðjóns og maka hans 25. janúar 1996 var gerð sú breyting á efni tryggingarbréfsins, að það skyldi standa til tryggingar fyrir 7.000.000 króna af skuldabréfi, út gefnu sama dag af Guðjóni til Svörtu pönnunnar ehf., að fjárhæð 12.500.000 krónur. Á yfirlýsinguna var meðal annars ritað samþykki fyrir þargreindum breytingum af hálfu Svörtu pönnunnar ehf. og þáverandi handhafa veðskuldabréfanna þriggja, sem höfðu verið gefin út 1. sama mánaðar. Þessari yfirlýsingu var þinglýst 17. september 1996. Áður hafði hins vegar verið þinglýst á fasteignina 28. febrúar 1996 yfirlýsingu Svörtu pönnunnar ehf. 23. sama mánaðar, sem var svohljóðandi: „Í stað 12.500.000 kr. skuldabréfs skv. viðauka, dags. 25. 1. 1996, koma fjögur skuldabréf, út gefin 25. 1. 1996 af Guðjóni Sveinssyni, tvö að fjárhæð 4.000.000 kr. og tvö að fjárhæð 2.143.902 kr.“

Við nauðungarsölu fasteignarinnar að Furuhlíð 5 krafðist sóknaraðili sem framsalshafi frá Svörtu pönnunni ehf. fullnustu á kröfum samkvæmt fjórum skuldabréfum, út gefnum 25. janúar 1996, samtals að upphaflegri fjárhæð 12.287.804 krónur. Veðrétt fyrir þessum kröfum reisti sóknaraðili á tryggingarbréfinu 29. október 1995, eins og því var breytt með síðastnefndri yfirlýsingu 23. febrúar 1996. Sú yfirlýsing stafar frá upphaflega veðhafanum samkvæmt tryggingarbréfinu, en ekki frá veðsala, sem áritaði hana ekki heldur um samþykki sitt. Hefur því ekki, svo að gilt sé, verið veitt veðtrygging í fasteigninni fyrir greiðslu krafna samkvæmt skuldabréfunum frá 25. janúar 1996. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður ekki fallist á, að sóknaraðili geti kallað til greiðslu af söluverði fasteignarinnar á þessum grunni.

Samkvæmt því, sem að framan greinir, gat sýslumaður ekki með réttu úthlutað fé af söluverði fasteignarinnar að Furuhlíð 5 í samræmi við þá breytingu á efni tryggingarbréfsins frá 29. október 1995, sem stefnt var að með áðurgreindri yfirlýsingu 23. febrúar 1996. Þessi niðurstaða breytir því hins vegar í engu, að allt að einu hvíldi á fasteigninni tryggingarbréfið, eins og efni þess hafði verið breytt með fyrirnefndri yfirlýsingu 25. janúar 1996. Stóð fasteignin því til tryggingar fyrir allt að 7.000.000 króna af skuldabréfi, að fjárhæð 12.500.000 krónur, út gefnu síðastnefndan dag af Guðjóni Sveinsyni til Svörtu pönnunnar ehf. Af gögnum málsins verður ekki ráðið, að slíkt skuldabréf sé ekki til eða réttur samkvæmt því hafi verið felldur niður. Bar því sýslumanni með vísan til 5. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991 að taka frá með frumvarpi sínu fé til greiðslu kröfu samkvæmt skuldabréfi umrædds efnis, þótt slíkri kröfu hafi ekki verið lýst, og varðveita féð til síðari ráðstöfunar samkvæmt því, sem mælt er fyrir um í 54. gr. sömu laga. Gat því það eitt, að hafnað væri fyrrgreindri kröfu sóknaraðila um greiðslu af söluverðinu, ekki orðið til þess, að varnaraðili fengi þegar í stað úthlutun í hans stað. Verður því að fella úr gildi ákvörðun sýslumanns 29. júlí 1997 um að úthluta sóknaraðila 1.653.623 krónum af söluverði fasteignarinnar og leggja fyrir hann að taka þá fjárhæð til varðveislu og síðari ráðstöfunar eftir þeim lagaákvæðum, sem áður er vitnað til.

Eftir þessum úrslitum málsins er rétt, að hvor aðili beri sinn kostnað af því í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Felld er úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði 29. júlí 1997 um að úthluta sóknaraðila, Vali Magnússyni, 1.653.623 krónum af söluverði fasteignarinnar að Furuhlíð 5 í Hafnarfirði. Frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar skal breytt þannig, að sama fjárhæð verði tekin til varðveislu handa þeim, sem kann með lögmatum hætti að kalla eftir henni í skjóli tryggingarbréfs 29. október 1995, svo sem því var breytt með yfirlýsingu 25. janúar 1996.

Málkostnaður í héraði og kærumálkostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 21. janúar 1998.

Mál þetta var þingfest 10. desember 1997 og tekið til úrskurðar 15. þ. m. Sóknaðili er Valgarður Sigurðsson hrl., kt. 140543-3069, Fjarðargötu 11, Hafnarfirði, en varnaðili Valur Magnússon veitingamaður, kt. 260652-3039, Úthlíð 7, Reykjavík.

Kröfur sóknaðila eru þær, að ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði um að úthluta 1.653.263 krónum af nauðungarsöluandvirði fasteignarinnar Furuhlíðar 5, Hafnarfirði, upp í kröfu varnaðila verði hnekkð og að í þess stað verði sömu fjárhæð úthlutað sóknaðila á grundvelli handhafaskulda-bréfa, sem tryggð eru með 5. veðrétti eignarinnar. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Varnaðili gerir þá kröfu, að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði vegna tryggingarbréfs, að fjárhæð 7.000.000 króna, tryggðs með 4. veðrétti í fasteigninni. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi sóknaðila að skaðlausu að mati dómsins.

Varnaðili gerði einnig þá kröfu, að málinu yrði vísað frá. Með úrskurði 7. janúar var þeirri kröfu hrundið.

I.

Málavextir eru þeir, að Guðjón Sveinsson keypti Veitingahúsið Óðal við Austurvöll í Reykjavík af varnaðila, Vali Magnússyni. Af því tilefni gaf Guðjón út skuldabréf, að fjárhæð 30.000.000 króna, 29. október 1995 til Svörtu pönnunnar ehf., sem var einkahlutafélag Vals Magnússonar. Það félag var tekið til gjaldþrotaskipta 5. júní 1997, og lauk skiptum 7. október 1997, án þess að eignir myndust í búinu. Til tryggingar greiðslu af skuldabréfinu setti Guðjón að veði öll áhöld, innréttingar og tæki Veitingahússins Óðals. Til viðbótar gaf Guðjón út tryggingarbréf til handhafa, og átti það að tryggja greiðslu skuldabréfsins, en þó að hámarki 7.000.000 króna. Tryggingarbréfið var með veði í eign Guðjóns, Furuhlíð 5 í Hafnarfirði. Tryggingarbréfinu var þinglýst 31. október 1995 á 3. veðrétt.

Tap varð á rekstri veitingahússins, og ákvað Guðjón að selja það. Við sölu þurfti hann að losna undan greiðslu skuldabréfsins, og varð að samkomulagi, að kaupandi rekstrarins tæki að sér að greiða hluta af skuldinni, en Guðjón tæki að sér að greiða 12.500.000 krónur. Var ákveðið að útbúa skuldabréf að þeirri fjárhæð, sem tryggt yrði með áður nefndu veðtryggingarbréfi, hvílandi á Furuhlíð 5, Hafnarfirði. Þá var jafnframt ákveðið að heimila Guðjóni að veðsetja eignina fyrir 500.000 krónur, sem gengju framar tryggingarbréfinu í veðröð. Af þessu tilefni var útbúinn viðauki og veðleyfi við tryggingarbréfið, svohljóðandi:

„Við undirritaðir aðilar gerum með okkur svofelldan viðauka við trygg-

ingarbréf, að fjárhæð 7.000.000 kr., sem sett var til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á skuldabréfi, út gefnu af Guðjóni Sveinssyni, dags. 29. 10. 1995, upphafli. að fjárhæð 30.000.000 kr., til Svörtu pönnunnar ehf.

Með viðauka þessum stendur nefnt tryggingarbréf ekki lengur til tryggingar ofangreindu veðskuldabréfi, heldur skal bréfið standa til tryggingar veðskuldabréfi, dags. 25. 1. 1996, að fjárhæð 12.500.000 kr., sem tryggt er með veði í öllum tækjum, áhöldum og innréttingum veitingahússins Ölkjallarans. Kröfuhafi bréfs þessa er Svarta pannan hf., kt. 510795-2029. Skuldari bréfsins er Guðjón Sveinsson.

Ákvæði tryggingarbréfs, dags. 29. 10. 1995, um tryggingu í Visa-samningsgreiðslum eiga ekki lengur við um veitingarekstur Guðjóns á Veitingahúsinu Óðali, heldur flytjast yfir á veitingarekstur hans í Ölkjallaranum, þ. e. öll samningsákvæði aðila um, að Guðjón skuli leggja hluta af Visa-greiðslum inn á reikning í Sparisjóði vélstjóra, eiga nú við um Visa-greiðslur vegna viðskipta á veitingahúsinu Ölkjallaranum.

Veðleyfi.

Með skjali þessu veita undirritaðir Guðjóni Sveinssyni heimild til þess að veðsetja eignina nr. 5 við Furuhlíð í Hafnarfirði fyrir bankaláni, að fjárhæð 500.000 kr., þannig, að gangi frammar ofangreindu tryggingarbréfi, að fjárhæð 7.000.000 kr., svo og þremur veðskuldabréfum hvílandi á 4. veðrétti eignarinnar.“

Skjal þetta er dagsett 25. janúar 1996 og undirritað af Guðjóni Sveinssyni, eiginkonu hans, Jennýju Jónsdóttur, Svörtu pönnunni ehf. og fasteignasölu- unni Hóli ehf., sem átti handhafaveðskuldabréf í veðröð fyrir aftan varnaraðila. Það eru sömu veðskuldabréf og sóknaraðili keypti síðar og reisir rétt sinn á í máli þessu. Þessu veðleyfi og breytingu á tryggingarbréfinu var þó ekki þinglýst fyrr en 16. september 1997, og var það lögmannsstofa sóknaraðila, sem afhenti yfirlýsinguna til þinglýsingar.

Varnaraðili segir, að þegar gengið hafi verið frá uppgjöri milli Guðjóns Sveinssonar og sín, hefði komið í ljós, að skuld Guðjóns var 12.287.804 krónur, en ekki 12.500.000 krónur, eins og upphaflega hefði verið gert ráð fyrir. Þetta hefði komið til vegna skiptingar á kostnaði milli aðila. Ákveðið hafði verið að gefa út fjögur skuldabréf, tvö að fjárhæð 4.000.000 króna og tvö að fjárhæð 2.143.902 kr., samtals 12.287.804 krónur. Af þessu tilefni var nú aftur gerður viðauki við tryggingarbréfið, þar sem getið er þessara breytinga með svofelldum hætti:

„Viðauki – breyting

á tryggingarbréfi, út gefnu 29. október 1995 af Guðjóni Sveinssyni, kt. 041246-2439, til Veitingahússins Óðals ehf. (Svörtu pönnunnar ehf.), kt. 510795-2029.

Í stað 12.500.000 kr. skuldabréfs skv. viðauka, dags. 25. 1. 1996, koma fjögur skuldabréf, út gefin 25. 1. 1996, af Guðjóni Sveinssyni, tvö að fjárhæð 4.000.000 kr. og tvö að fjárhæð 2.143.902 kr.“

Þessi viðauki er undirritaður af varnaraðila f. h. Svörtu pönnunnar ehf., dagsettur 23. febrúar 1996, og honum þinglýst 28. febrúar 1996. Í framhaldi af uppgjöri aðila og útgáfu hinna nýju skuldabréfa var skuldabréfið, að fjárhæð 30.000.000 kr., afhent til aflýsingar og því aflýst 29. febrúar 1996.

Víkur nú sögunni að þremur skuldabréfum Hóls ehf., en sóknaraðili keypti þessi skuldabréf af Hóli ehf. 30. ágúst 1996. Þau eru að fjárhæð 300.000 krónur, 500.000 krónur og 450.000 krónur, öll út gefin 1. janúar 1996 af Guðjóni Sveinssyni til handhafa og hvíla næst á eftir tryggingarbréfi varnaraðila á Furuhlíð 5, Hafnarfirði. Á skuldabréfin hafa verið ritaðar þrjár athugasemdir, í fyrsta lagi um breytta skilmála tryggingarbréfs, að fjárhæð 7.000.000 króna, á næsta veðrétti fyrir ofan, sbr. yfirlýsingu 25. janúar 1996, og í öðru lagi, að skuldabréf þessi víki fyrir bankaláni, að fjárhæð 500.000 krónur. Í þriðja lagi er sú áritun á skuldabréfinu, að viðauki hafi verið gerður við 7.000.000 króna tryggingarbréfið og vísað í yfirlýsingu, dags. 23. febrúar 1996.

II.

Sóknaraðili styður dómkröfur sínar annars vegar því, að varnaraðili eigi ekki aðild að nauðasamningasölu á Furuhlíð 5, Hafnarfirði. Skuldabréfin, sem lýst hafi verið á grundvelli tryggingarbréfsins, séu gefin út til Svörtu pönnunnar ehf. og séu því nafnbref. Kröfuhafi bréfanna hafi ekki framselt bréfin varnaraðila, fyrr en mál þetta var risið.

Hins vegar heldur sóknaraðili því fram, að kröfur þær, sem varnaraðili lýsti í uppboðsandvirði á grundvelli fjögurra skuldabréfa, samtals að fjárhæð 12.287.804 krónur, njóti ekki veðtryggingar á hinn seldu eign á grundvelli tryggingarbréfsins. Tryggingarbréfið hafi verið gefið út til tryggingar tiltekinni skuld, að fjárhæð 30.000.000 króna. Með breytingu og viðauka við bréfið hafi efni þess verið breytt á þá lund, að nú standi það til tryggingar skuld samkvæmt skuldabréfi, að fjárhæð 12.500.000 króna, dags. 25. janúar 1996. Einungis sé heimilt að úthluta samkvæmt þessari tilteknu skuld. Samkvæmt íslenskum rétti séu gerðar strangar kröfur að þessu leyti. Kröfur varnaraðila séu hins vegar samkvæmt fjórum skuldabréfum í stað eins, og heildarupphæðin sé ekki hin sama. Efni tryggingarbréfsins hafi ekki verið

breytt, svo að gilt sé, gagnvart öðrum rétthöfum í eigninni. Samþykki veðþola fyrir breytingunni skorti. Hvorki uppboðspolar né þinglýstir eigendur á þeim tíma, Hafsteinn H. Jónsson og Helga Guðjónsdóttir, hafi samþykkt breytinguna. Einhliða yfirlýsing eiganda bréfsins, Svörtu pönnunnar ehf., hafi því verið óheimil og ólögmæt gagnvart eigendum eignarinnar og öðrum þeim, sem eiga óbeinan eignarrétt í fasteigninni. Útgefandi tryggingarbréfsins, Guðjón Sveinsson, geti einn gefið út yfirlýsingu um breytt efni tryggingarbréfsins að fengnu samþykki annarra rétthafa. Veðhafi hafi ekki rétt til að ráðstafa eigninni.

III.

Um fyrri málsástæðu sóknaraðila, að skuldabréfin fjögur, samtals að fjárhæð 12.287.804 krónur, hafi ekki verið framseld varnaraðila, tekur lögmaður varnaraðila fram í greinargerð sinni, að um misskilning sé að ræða. Honum hafi verð afhent ljósrit af bréfunum, þegar hann hóf innheimtu. Á þeim ljósritum hafi ekki verið framsal frá Svörtu pönnunni ehf. til Vals Magnússonar. Hið rétta hafi hins vegar komið í ljós, þegar frumrit bréfanna voru lögð fram í uppboðsmálinu hjá sýslumanni, og sé á þeim áritun um framsal til varnaraðila.

Að öðru leyti bendir varnaraðili á, að hann sé eigandi tryggingarbréfs, að fjárhæð 7.000.000 króna, sem gangi framar í veðröð en krafa sóknaraðila. Skuldabréfin að baki tryggingarbréfinu séu fullgild og ógreidd. Við úthlutun uppboðsandvirðis beri að fara eftir veðröð. Sóknaraðili hafi átt þess kost að færa þinglýsinguna á yfirlýsingunni 23. febrúar 1996 undir héraðsdóm, ef hann vildi ekki una henni, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978. Þegar viðaukanum frá 23. febrúar 1996 hafi verið þinglýst, hafi öll skuldabréf sóknaraðila verið afhent þinglýsingarstjóra samkvæmt 12. gr. þinglýsingalaga, svo að hann mætti sjá, að getið væri um viðaukann á bréfinu. Þetta hafi einnig verið gert, þegar Lögmenn Thorsplani þinglýstu 16. september 1996 tryggingarbréfi frá Búnaðarbanka Íslands, að fjárhæð 500.000 krónur. Það bréf hafi farið upp fyrir skuldabréf sóknaraðila og tryggingarbréfið, að fjárhæð 7.000.000 króna, með veðleyfinu, sem út var gefið 25. janúar 1996. Þegar Lögmenn Thorsplani þinglýstu bréfi Búnaðarbankans, hafi þeim og þar með Valgarði Sigurðssyni verið kunnugt um allar breytingar á efni tryggingarbréfsins, að fjárhæð 7.000.000 króna. Varnaraðili miðar því við, að athugasemdalaus þinglýsing á tryggingarbréfinu og viðaukanum 23. febrúar 1996 svo og vitneskja sóknaraðila og eiganda veðsins leiði til þess, að réttur varnaraðila gangi framar rétti sóknaraðila við úthlutun uppboðsandvirðis.

Jafnframt telur varnaraðili, að ekki þurfi til að koma samþykki þinglýsts

eiganda og síðari veðhafa, þegar skilmálabreytingar sem þessar séu gerðar. Skuld Guðjóns Sveinssonar hafi verið lækkuð og sú breyting verið síðari veðhöfum til hagsbóta. Veðréttar varnaraðila samkvæmt skuldabréfunum fjórum sé tryggilega getið á skuldabréfum sóknaraðila og hann því vitað af tilvist hans. Engu máli skipti, þó að enginn hafi undirritað samþykki sitt um skilmálabreytinguna á veðskuldabréfin, því að breytingin komi þar skýrt fram, sbr. 12. gr. laga nr. 39/1978.

IV.

Það er málsástæða af hálfu sóknaraðila, að aðild sé röng varnar megin. Nægilega þykir fram komið, að Svarta pannan ehf. framseldi varnaraðila veðskuldabréfin fjögur, og telst því aðild rétt varnar megin.

Eins og að framan er rakið, gaf Guðjón Sveinsson út tryggingarbréf til handhafa, að fjárhæð 7.000.000 króna, 29. október 1995 með veði í Furuhlíð 5, Hafnarfirði. Tryggingarbréf þetta skyldi tryggja greiðslu skuldabréfs, að fjárhæð 30.000.000 króna. Hinn 25. janúar 1996 samþykkti Guðjón þá breytingu á tryggingarbréfinu, að nú skyldi það tryggja skuldabréf, að fjárhæð 12.500.000 krónur, sem væri gefið út sama dag. Þessa breytingu samþykktu allir hlutaðeigandi réttshafar, veðhafi, veðþolar og síðari veðréttarhafi. Þessum viðauka var þó ekki þinglýst fyrr en 16. september 1996. Kom fram í málflutningi, að lögmannsstofa sóknaraðila hefði afhent yfirlýsinguna til þinglýsingar og sóknaraðila verið kunnugt um þá breytingu, að tryggingarbréfið skyldi framvegis tryggja skuldabréf, að fjárhæð 12.500.000 kr.

23. febrúar 1996 var þinglýst yfirlýsingu á eignina Furuhlíð 5, þar sem þinglýst var þeim viðauka við tryggingarbréfið, að nú skyldi það tryggja fjögur skuldabréf, samtals að fjárhæð 12.287.804 krónur, í stað skuldabréfs, að fjárhæð 12.500.000 króna. Þessi yfirlýsing er einhliða gefin út af Svörtu pönnunni ehf. án samþykkis veðþola eða síðari veðréttarhafa. Hóll ehf. var þá eigandi þriggja handhafaveðskuldabréfa á næsta veðrétti eftir tryggingarbréfinu. Þessi veðskuldabréf keypti sóknaraðili 30. ágúst 1996 af Hóli ehf. og reisir rétt sinn á þeim í máli þessu.

Við úrlausn málsins þykir verða að leggja til grundvallar, að þinglýsta yfirlýsingin 23. febrúar 1996 var einhliða yfirlýsing veðhafa. Einungis útgefandi tryggingarbréfs getur breytt efni þess, og til þess að breytingin öðlist gildi gagnvart öðrum rétthöfum yfir eigninni, þarf afdráttarlaust samþykki þeirra. Hvorki útgefandi tryggingarbréfsins, veðþolar né síðari veðréttarhafi veittu samþykki sitt. Yfirlýsingin frá 23. febrúar 1996 telst því ekki hafa gildi gagnvart sóknaraðila, sem var grandlaus handhafi viðskiptabréfs. Auk þess er hin einhliða yfirlýsing misvísandi að tvennu leyti, annars vegar

því, að hún vísar í aðra yfirlýsingu og breytingu á tryggingarbréfinu, sem ekki var þinglýst fyrr en 16. september 1996, löngu eftir að hin nýja yfirlýsing kemur fram 23. febrúar 1996, hins vegar því, að yfirlýsingin vísar til tryggingarbréfs, út gefins af Guðjóni Sveinssyni „til Veitingahússins Óðals ehf. (Svörtu pönnunnar ehf.).“ Umrætt tryggingarbréf er aftur á móti í raun handhafatryggingarbréf.

Pegar sóknaraðili keypti handhafaskuldabréfin þrjú, var áritað á þau, að viðauki hefði verið gerður við tryggingarbréfið, sbr. yfirlýsingu, dagsetta 23. febrúar 1996. Þessi áritun verður ekki lögð til grundvallar um grandsemi sóknaraðila, þar sem þinglýstar heimildir skera þar úr.

Þá þykir athugasemdalaus þinglýsing á yfirlýsingunni frá 23. febrúar 1996 ekki breyta neinu hér um. Að vísu verður að telja, að vísa hefði átt skjalinu frá þinglýsingu, þar sem það stafar ekki frá eiganda veðsins, sbr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þetta hefur þó engin áhrif á efnislegan rétt annarra rétthafa í eigninni.

Samkvæmt framansögðu verður talið, að réttindi sóknaraðila eigi að færast upp í veðröð, og ber að fullnægja þeim af andvirði eignarinnar, áður en úthlutað er upp í kröfu varnaraðila. Eftir þessum úrslitum verður varnaraðili úrskurðaður til þess að greiða sóknaraðila 100.000 krónur í málskostnað. Er þá ekki tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði að úthluta 1.653.263 krónum af nauðungarsöluandvirði fasteignarinnar Furuhlíðar 5, Hafnarfirði, upp í kröfu varnaraðila er úr gildi felld. Þess í stað verði sóknaraðila fyrst úthlutað sömu fjárhæð á grundvelli þriggja handhafaskuldabréfa á 5. veðrétti eignarinnar. Varnaraðili, Valur Magnússon, greiði sóknaraðila, Valgarði Sigurðssyni, 100.000 krónur í málskostnað.