

Fimmtudaginn 20. janúar 1994.

Nr. 23/1994.

Jón Hjaltason

(Óskar Magnússon hrl.)

gegn

Sigurbirni Eiríkssyni

(Helgi V. Jónsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Úthlutun uppboðsandvirðis. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 3. janúar 1994, sem barst réttinum 13. sama mánaðar. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess, að felld verði úr gildi sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 6. maí 1993 að verða við kröfu varnaraðila um breytingu á frumvarpi til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar nr. 32 við Borgartún í Reykjavík og að úthlutað verði til sín 3.516.396 krónum af söluandvirðinu. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Rétt er, að sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Jón Hjaltason, greiði varnaraðila, Sigurbirni Eiríkssyni, 120.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 21. desember 1993.

I.

Mál þetta var þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur mánudaginn 5. júlí 1993 og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi föstudaginn 19. nóvember sl.

Sóknaraðili er Jón Hjaltason, kt. 020541-2889, Bakkavör 30, Seltjarnarnesi.

Varnaraðili er Sigurbjörn Eiríksson, kt. 051225-3259, Kjarrvegi 3, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að ómerkt verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 6. maí 1993 um að verða við kröfu varnaraðila, Sigurbjörns Eiríkssonar, um breytingu á frumvarpi til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar nr. 32 við Borgartún í Reykjavík og að úthlutað verði 3.516.396,00 af söluverðinu til sóknaraðila.

Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila, og er gerð sú krafa, að úthlutun til varnaraðila lækki sem málskostnaðinum nemur, en hækki til sóknaraðila að sama skapi.

Dómkröfur varnaraðila eru þær, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 6. maí 1993 um að verða við kröfu varnaraðila um breytingu á frumvarpi til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar nr. 32 við Borgartún í Reykjavík.

Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila samkvæmt fram lögðum reikningi ásamt virðisaukaskatti af málflutningsþóknun. Við munnlegan málflutning var þess krafist af hálfu varnaraðila, að lögmaður sóknaraðila, Ásgeir Þór Árnason hdl., yrði dæmdur in solidum með sóknaraðila til að greiða varnaraðila málskostnað samkvæmt yfirliti á dskj. nr. 21.

Við þingfestingu málsins hinn 5. júlí sl. var þess krafist af hálfu varnaraðila, að sóknaraðili setti tryggingu fyrir greiðslu málskostnaðar í máli þessu með heimild í b-lið 1. mgr. 133. gr. 1. nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Af hálfu sóknaraðila var kröfunni mótmælt. Var málinu frestað til miðvikudagsins 1. september sama ár til að gefa lögmönnum aðila kost á að tjá sig um kröfur sínar og mótmæli. Er lögmenn aðila höfðu tjáð sig um málskostnaðartryggingarkröfu sóknaraðila við fyrirtöku málsins 1. september sl., kom fram, að bú sóknaraðila væri undir gjaldþrotaskiptum, og kvaðst lögmaður sóknaraðila hafa umboð þrotabúsins til að fara með málið. Málinu var frestað til 10. september sama ár til framlagningar skriflegs umboðs þrotabúsins til lögmannsins. Þann dag lagði lögmaður sóknaraðila fram símbréf skiptastjóra í þrotabúi sóknaraðila til lögmannsins, þar sem honum er veitt heimild til að fara með mál þetta, en á kostnað sóknaraðila persónulega. Kveðinn var upp úrskurður um málskostnaðartryggingarkröfu

varnaraðila 14. september sl. og var sóknaraðila gert skylt að setja tryggingu að fjárhæð kr. 50.000,00 fyrir greiðslu málskostnaðar í máli þessu í síðasta lagi 1. október sama ár. Varnaraðili kærði úrskurð þennan til Hæstaréttar með kæru, dags. 21. september sama ár. Af hálfu varnaraðila var þess krafist, að hinum kærða úrskurði yrði hrundið, af því er fjárhæð málskostnaðartryggingarinnar varðaði, og að Hæstiréttur kvæði á um hærri tryggingarfjárhæð. Með dómi Hæstaréttar var úrskurður héraðsdóms staðfestur og var sóknaraðila veittur frestur til að setja tryggingu fyrir greiðslu málskostnaðar til 15. október 1991. Sóknaraðili lagði trygginguna fram í reiðufé þann dag.

II.

Hinn 31. október 1991 fór fram þriðja og síðasta nauðungaruppboð á fasteigninni nr. 32 við Borgartún í Reykjavík, þinglýstri eign varnaraðila, en talinni eign Kemers á Íslandi hf. og Ragnars (ekki Rögnvalds) Guðmundssonar samkvæmt afsali, dags. 21. ágúst 1991, sem sýnt var í uppboðsréttinum á uppboðsdegi.

Sóknaraðili er eigandi fimm samhljóða skuldabréfa, sem tryggt voru með veði í fyrrgreindri fasteign, sbr. dskj. nr. 10. Bréfin eru öll útgefin af Húsakaupum hf. til Þorleifs Björnssonar hinn 18. desember 1989, hvert upp haflega að fjárhæð kr. 500.000,00. Í skuldabréfum þessum segir, að þau séu tryggt með 5. veðrétti í eigninni með uppfærslurétti næst á eftir 1.–4. veðrétti, en þar er gert ráð fyrir, að veðheimild sé jafnan fyrir verðtryggtum lánum allt að 80.000.000,00 miðað við lánskjaravísitölu 2215 stig. Eru bréfin móttækin til þinglýsingar 11. janúar 1990 og innfærð í fasteignabók 28. febrúar sama ár. Á grundvelli skuldabréfa þessara hafði sóknaraðili krafist nauðungaruppboðs á hinni veðsettu eign með uppboðsbeiðni, dags. 17. janúar 1991.

Varnaraðili seldi Þorleifi Björnssyni framangreinda fasteign með kaupsamningi, dags. 31. maí 1989, sbr. dskj. nr. 19. Skyldi hluti kaupverðsins greiddast með skuldabréfum, annars vegar með skuldabréfi að fjárhæð kr. 8.800.000,00 með gjalddaga 1. desember 1990 og 1. desember 1991 og hins vegar með skuldabréfum að fjárhæð kr. 50.000.000,00, sem greiddast skyldu með 12 afborgunum á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. desember 1992. Fram kemur í greinargerð varnaraðila, að Þorleifur Björnsson hafi síðar selt Gunnari Jóhannssyni eða Húsakaupum hf. umrædda fasteign. Skuldabréf sóknaraðila á dskj. nr. 10, sem tryggt hafi verið með veði í fasteigninni, hafi verið gefin út til greiðslu á hluta kaupverðsins.

Skuldabréf varnaraðila, þau er hann byggir kröfur sínar á í máli þessu,

eru gefin út 5. desember 1990 af Dugguvogi 12 hf. til varnaraðila, en varnaraðili kveður það félag eða Hag hf., sem verið hafi í eigu sömu aðila, hafa keypt fasteignina af Gunnari Jóhannssyni eða Húsakaupum hf. Dugguvogur 12 hf. eða Hagur hf. hafi síðar selt Ragnari Guðmundssyni fasteignina, og hafi hún verið í hans eigu, þegar þriðja og síðasta nauðungaruppböð hafi farið fram á eigninni 31. október 1991.

Á uppboðinu 31. október 1991 var eignin slegin varnaraðila, sem bauð kr. 30.000.000,00 í hana og krafðist útlagningar. Samkvæmt fyrsta frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar, sem dags. er 11. mars 1993, skyldi greiða sóknaraðila kr. 3.516.396,00 af söluverðinu sem veðhafa á 8. veðrétti, Gjaldheimtunni í Reykjavík lögtök á 9. og 10. veðrétti, samtals kr. 1.374.807,00, og varnaraðila kr. 12.524.310,00 vegna veðréttar. Í frumvarpinu segir, að það sé gert með þeim fyrirvara, að veðskuldabréf varnaraðila hafi ekki verið sýnd.

Frumvarpi þessu var mótmælt af hálfu varnaraðila með bréfi til sýslumanns, dags. 26. mars 1993. Var því mótmælt, að veðskuldabréf á 8. veðrétti í eigu sóknaraðila skyldu greiðast af söluverði fasteignarinnar, með vísan til þess, að veðskuldabréf varnaraðila, samtals að fjárhæð kr. 50.000.000,00, sem móttekin hefðu verið til þinglýsingar 24. október 1991, hafi verið tryggð með 1. veðrétti í eigninni og að í veðskuldabréfum sóknaraðila sé veitt veðheimild fyrir lánum allt að kr. 50.000.000,00 (sic). Í fyrrgreindu bréfi lögmanns varnaraðila, dags. 26. mars 1993, kemur og fram, að eftir viðræður lögmannsins við fjármálaráðuneytið gerði lögmaðurinn ráð fyrir, að ráðuneytið afturkallaði kröfu sína til greiðslu krafna á grundvelli lögtaka á 9. og 10. veðrétti, sem Gjaldheimtan í Reykjavík hefði látið gera vegna ríkissjóðsgjalda. Með bréfi ráðuneytisins, dagsettu sama dag, féll ráðuneytið frá kröfum sínum til úthlutunar af söluverði fasteignarinnar vegna fyrrgreindra lögtaka.

Í samræmi við 1. mgr. 52. gr. 1. nr. 90/1991 um nauðungarsölu boðaði sýslumaður þá, sem mótmælin vörðuðu, á sinn fund 6. maí 1993. Eftir að hlutaðeigendum hafði verið gefinn kostur á að tjá sig um mótmælin, ákvað sýslumaður að fallast á kröfu varnaraðila um breytingu á frumvarpinu og úthluta honum kr. 17.415.513,00 af söluverðinu. Féll þar með niður úthlutun til varnaraðila sem veðhafa á 8. veðrétti, svo og úthlutun til Gjaldheimtunnar í Reykjavík vegna lögtaka á 9. og 10. veðrétti, sbr. fyrrgreint bréf ráðuneytisins. Nýtt frumvarp til úthlutunar söluverðs umræddrar fasteignar er dags. 6. maí 1993. Lögmaður sóknaraðila lýsti því yfir á áður greindum fundi, að hann hygðist leita úrlausnar Héraðsdóms Reykjavíkur um ákvörðun sýslumanns. Beiðni sóknaraðila um úrlausn dómsins er dags. 28. maí 1993 og barst hún Héraðsdómi Reykjavíkur 1. júní sama ár.

Málsástæður sóknaraðila eru þær, að á þriðja og síðasta nauðungaruppboði á fasteigninni nr. 32 við Borgartún í Reykjavík, sem fram fór 31. október 1991, hafi dskj. nr. 16 verið lagt fram sem veðbókarvottorð greindrar fasteignar, sbr. bókun fulltrúa yfirborgarfégeta þar um. Kveður hann veðskuldabréf varnaraðila ekki hafa komið fram á vottorði þessu. Lögmaður varnaraðila hafi engar athugasemdir gert við vottorðið né látið bóka um tilvist veðskuldabréfa varnaraðila. Sóknaraðili hafi því mátt treysta því, að ekki væri um veðskuldir að tefla, er gengju framar veðrétti hans við nauðungarsöluna og að upplýsingar, sem komu fram á uppboðsþinginu, væru réttar. Samkvæmt ákvæðum í veðskuldabréfum sóknaraðila njóti þau uppfærsluréttar. Við úthlutun söluverðs verði því að skipa þeim þar í veðröð, sem þau voru við lokauppboð. Varnaraðili geti ekki á síðari stigum lagt fram veðskuldabréf, sem hann telji, að ganga eigi framar veðrétti sóknaraðila.

Til vara kveðst sóknaraðili byggja á þeirri málsástæðu, að veðheimild sú, sem veitt sé í veðskuldabréfum sóknaraðila, sé veitt skuldara bréfanna, Húsakaupum hf., en ekki varnaraðila og enn síður Dugguvogi 12 hf., sem tilgreindur sé sem skuldari á veðskuldabréfum varnaraðila.

Þá kveðst sóknaraðili einnig byggja á þeirri málsástæðu til vara, að rökbundin nauðsyn leiði til þess að úthluta beri sóknaraðila af söluverðinu, með því að ella myndi úthlutun ekki ganga upp, þar sem öll lögtök Gjaldheimtunnar í Reykjavík hafi gengið framar réttindum varnaraðila samkvæmt fyrra frumvarpi sýslumanns, en einungis lögtök, sem þinglýst hafi verið fyrir 1. janúar 1990, hafi gengið framar réttindum sóknaraðila. Varnaraðili geti ekki unnið rétt á hendur sóknaraðila með því að greiða þessar lögtaksskuldir, en ætla megi, að ákvörðun sýslumanns hafi verið byggð á því, sbr. dskj. nr. 5.

Við munnlegan málflutning kom fram hjá lögmanni sóknaraðila, að af dskj. nr. 20 verði ráðið, að veðskuldabréf varnaraðila hafi verið móttækin til þinglýsingar 24. október 1991, en síðar hafi verið strikað yfir móttöku-stimpil þennan. Kvað lögmaður sóknaraðila ástæðu þess þá, að veðskuldabréf varnaraðila hefðu verið í ólagi, og þar sem upplýsingar þær, sem þinglýsingardómari óskaði eftir, hefðu ekki komið fram, hefði skjölunum verið vísað frá þinglýsingu. Veðskuldabréf varnaraðila hafi því aldrei verið afhent til þinglýsingar í skilningi 1. mgr. 14. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og því hafi þau engra þinglýstra réttinda notið á uppboðsdegi 31. október 1991.

Sóknaraðili kveður l. nr. 57/1949 um nauðungaruppboð og l. nr. 85/1936

um meðferð einkamála í héraði hafa verið í gildi, er nauðungarsala sú, sem mál þetta er sprottið af, fór fram 31. október 1991. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. l. nr. 57/1949 hafi nauðungaruppboð verið dómsathafnir og samkvæmt 4. gr. sömu laga hafi l. nr. 85/1936 átt að taka til nauðungaruppboða eftir því sem við gat átt. Þar sem nauðungaruppboð samkvæmt l. nr. 57/1949 hafi verið ein tegund fullnustugerða, verði réttur kröfuhafa til úthlutunar af söluverðinu að ráðast af þeim staðreyndum, sem fyrir hafi legið við sölna sjálfa. Hafi aðilar uppboðs eitthvað haft við framkvæmd uppboðsins að athuga, hafi þeim borið að gera viðvart um það þegar í stað. Reglu þessa megi leiða af ákvæðum 22. gr. og 1. mgr. 25. gr. l. nr. 57/1949, en þó sérstaklega 26. gr. sömu laga. Þá hafi jafnframt verið í gildi skýr meginregla í 3. mgr. 110. gr. l. nr. 85/1936, sbr. 15. gr. l. nr. 54/1988, að málsástæður og mótmæli skyldu koma fram, jafnskjótt og tilefni varð til. Umboðsmanni varnaraðila hafi borið í síðasta lagi á uppboðspinginu 31. október 1991 að láta þess getið, að hann teldi sig eiga veðrétt í fasteigninni nr. 32 við Borgartún í Reykjavík, sem hann teldi ganga framár rétti sóknaraðila. Það hafi umboðsmaður varnaraðila ekki gert og hafi sóknaraðili því verið í góðri trú, er hann bauð kr. 14.000.000,00 í fasteignina til að tryggja hagsmuni sína. Hafi hann krafist útlagningar sem ófullnægður veðhafi og hafi engar athugasemdir verið gerðar við þá kröfu. Hefði sóknaraðili haft vitneskju um hugsanlegan betri rétt varnaraðila, hefði hann ekki látið slá eignina varnaraðila á kr. 30.000.000,00, heldur íhugað sjálfur frekari boð.

Við munnlegan málflutning mótmælti lögmaður sóknaraðila þeirri kröfu varnaraðila, að lögmaðurinn yrði dæmdur til að greiða varnaraðila málskostnað in solidum með sóknaraðila, sem of seint fram kominni, auk þess sem hún hefði ekki stoð í 75. gr. l. nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Varnaraðili kveður málsástæður sínar þær, að hann sé eigandi veðskulda-bréfa, sem samkvæmt efni þeirra njóti l. veðréttar í fasteigninni að Borgartúni 32, en í skuldabréfum sóknaraðila sé veitt leyfi fyrir veðsetningunni. Skuldabréf sóknaraðila áskilji sér ekki l. veðrétt í eigninni.

Verði það talið skipta máli varðandi veðleyfi sóknaraðila, hvort bréfum varnaraðila hafi verið þinglýst eða ekki, kveðst varnaraðili byggja á því, að bréf hans hafi verið færð í þinglýsingabók þegar nauðungaruppboðið fór fram. Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 teljist forgangsáhrif þinglýsingar frá þeim degi, er skjal er afhent til þinglýsingar. Skuli því veðskuldabréf varnaraðila greiðast á undan veðskuldabréfum sóknaraðila af söluverði fasteignarinnar. Engu máli skipti þótt bréfum varnaraðila hafi ekki verið þinglýst eða að áhvílandi lögtök hefðu leitt til þess, að við þinglýsinguna hefði átt að rita athugasemd um tilvist lögtakanna á skulda-

bréfin. Forgangsáhrif miðist við afhendingu, enda hafi bréfin verið fyllilega tæk til þinglýsingar.

Varnaraðili kveður kaupverð fasteignarinnar ekki hafa verið að fullu greitt, er umrætt nauðungaruppboð hafi farið fram, þótt hann hafi þá fengið margnefnd skuldabréf að fjárhæð kr. 50.000.000,00 afhent. Hljóti krafa eiganda til söluverðs ávallt að ganga fyrir öðrum kröfum, nema sérstakt veðleyfi sé gefið.

Af hálfu varnaraðila er því mótmælt, að veðbókarvottorð fasteignarinnar hafi verið lagt fram við nauðungaruppboðið. Bendir varnaraðili á, að dskj. nr. 16 sé ljósrit úr fasteignabók en ekki veðbókarvottorð. Af hálfu lögmanns varnaraðila hafi verið upplýst við uppboðið, að margnefnd skuldabréf varnaraðila hefðu verið móttækin til þinglýsingar, en ekkert verið bók- að um það. Þá bendir varnaraðili á það, að sóknaraðila hafi verið kunnugt um tilvist skuldabréfa varnaraðila á uppboðsþinginu, enda feli krafa varnaraðila um útlagningu sér til handa í sér, að boðið sé gert fyrir veðhafa. Telji sóknaraðili að uppboðshaldari hafi ekki gætt ákvæða 26. gr. 1. nr. 57/1949, svo að hann hafi borið skaða af, beri honum að beina bótakröfu þar um að ríkissjóði. Varnaraðili geti ekki notið annars réttar samkvæmt veðskuldabréfum sínum en þess réttar, sem þau sjálf tilgreina, þ.e., að á undan þeim hvíli verðtryggt lán allt að kr. 80.000.000,00.

Að lokum kveður varnaraðili sóknaraðila óheimilt samkvæmt 2. mgr. 75. gr. 1. nr. 90/1991 að hafa uppi þá kröfu í máli þessu, að hann fái dæmdan málskostnað sér til handa greiddan af söluverði fasteignarinnar. Beri að vísa kröfu þessari frá, en ekki sé gerð sérstök krafa um frávísun hennar.

Við munnlegan málflutning kvaðst lögmaður varnaraðila telja framlagningu dskj. nr. 20 ekki hafa neina þýðingu í máli þessu. Ástæður þess, að strikað hafi verið yfir móttökustimpilinn frá 24. október 1991, sé sú meginregla, að niður falli þau veðbönd, sem hvílt hafi á eign, sem seld hafi verið á nauðungaruppboði og uppboðsandvirðið ekki hrokkið til að greiða. Krafa lánardrottins á hendur skuldara falli þó ekki niður og í umræddu tilviki hafi veðskuldabréfum varnaraðila verið þinglýst á eignina að nýju 1. júní 1993. Við munnlegan málflutning mótmælti lögmaður varnaraðila þeirri mál- ástæðu sóknaraðila, að veðskuldabréf varnaraðila hefðu aldrei verið afhent til þinglýsingar í skilningi 1. mgr. 14. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sem of seint fram kominni. Auk þess benti lögmaður varnaraðila á, að berlega kæmi fram á fram lögðum ljósritum af bréfum varnaraðila, að þau hefðu verið móttækin til þinglýsingar 24. október 1991. Einnig mótmælti lögmaður varnaraðila þeirri fullyrðingu lögmanns sóknaraðila, að veðskuldabréfum varnaraðila hefði verið vísað frá þinglýsingu, sem rangri, ósannaðri og of seint fram kominni.

Fram lögð ljósrít af hinum 28 veðskuldabréfum varnaraðila, samtals að fjárhæð kr. 50.000.000,00, bera öll með sér, að þau hafi verið tryggt með 1. veðrétti í fasteigninni nr. 32 við Borgartún í Reykjavík, eldra húsi, og eru þau árituð um samþykki þinglýsts eiganda fyrir veðsetningunni.

Fram lögð ljósrít af 5 samhljóða veðskuldabréfum sóknaraðila, samtals að fjárhæð kr. 2.500.000,00 bera hins vegar með sér, að þau hafi verið tryggt með 5. veðrétti í sömu fasteign með uppfærslurétti næst á eftir veðheimild á 1.–4. veðrétti fyrir veðtryggðum lánum allt að kr. 80.000.000,00 miðað við lánskjaravísitöluna 2215 stig.

Fram kemur á hinum fram lögðu ljósrítum af veðskuldabréfum varnaraðila, að þau hafa verið móttækin til þinglýsingar 24. október 1991, þ.e. viku áður en þriðja og síðasta uppboð fór fram á fasteigninni. Samkvæmt 14. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 telst skjal hafa verið afhent til þinglýsingar, ef upplýsingar þær, sem nú, þinglýsingarstjóri, telur sér þörf, eru látnar í té, enda fylgi lögmælt greiðsla og skjal er þinglýsingartækt, sbr. 6. gr. sömu laga, en í 3. mgr. hennar segir, að eftir að skjal hefur verið fært í dagbók, skuli árita það og endurrit eða samrit þess. Áritunin skuli fela í sér viðurkenningu um viðtöku skjals og tilgreiningu viðtökudags. Með vísan til þessa verður að telja, að fyrrnefnd móttökukvittun sýni, að veðskuldabréf varnaraðila hafi verið afhent til þinglýsingar greindan dag og að þeim hafi ekki verið vísað frá dagbók samkvæmt 2. mgr. 6. gr. 1. nr. 39/1978. Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. 1. nr. 39/1978 teljast forgangsáhrif þinglýsingar frá þeim degi, er skjal var afhent til þinglýsingar, enda sé skjalið þinglýsingartækt. Gögn málsins bera það ekki með sér, að veðskuldabréfum varnaraðila hafi verið vísað frá þinglýsingu síðar, og verður að telja þá fullyrðingu sóknaraðila ósannaða, enda hefur henni verið mótmælt af hálfu varnaraðila.

Á uppboðsþinginu 31. október 1991 lagði uppboðshaldari fram ljósrít úr fasteignabók, sbr. dskj. nr. 16, en ekki veðbókarvottorð, svo sem ráð var fyrir gert í 26. gr. 1. nr. 57/1949 um nauðungaruppboð. Þar sem veðskuldabréf varnaraðila höfðu aðeins verið móttækin til þinglýsingar, en ekki innfærð í fasteignabók, komu þau ekki fram á ljósríti þessu. Af hálfu varnaraðila er því haldið fram, að lögmaður sá, er sótti uppboðsþingið fyrir hönd varnaraðila, hafi upplýst um tilvist veðskuldabréfa varnaraðila á þinginu og að þau hafi verið móttækin til þinglýsingar. Þessar upplýsingar hafi hins vegar ekki verið færðar til bókar. Af hálfu sóknaraðila hefur þessari fullyrðingu varnaraðila verið mótmælt. Á uppboðinu bauð varnaraðili hins vegar í fasteignina og krafðist þess, að eignin yrði lögð sér út til eignar fyrir það verð, sem hann hefði boðið, sbr. heimild í 32. gr. 1. nr. 57/1947. Sam-

kvæmt nefndu ákvæði gátu aðeins ófullnægðir veðhafar gert slíka kröfu. Sætti krafa þessi engum athugasemdum eða mótmælum á þinginu, hvorki af hendi uppboðshaldara né þeirra, sem uppboðsþingið sóttu. Verður því að telja líkur standa til þess, að uppboðshaldara og þeim, sem uppboðsþingið sóttu, þ.á m. sóknaraðila, hafi verið kunnugt um tilvist veðskuldabréfa varnaraðila. Þá ber og að hafa í huga, að veðskuldabréf varnaraðila höfðu verið móttækin til þinglýsingar viku fyrir uppboðið, og höfðu veðréttindi þau, sem í þeim fólust, þar með hlotið opinbera skráningu og þá réttarvernd, sem henni eru samfara, sbr. 1. mgr. 15. gr. l. nr. 39/1978.

Ekki er fallist á þá málásástæðu sóknaraðila, að veðleyfi það, sem greinir í veðskuldabréfum sóknaraðila, hafi eingöngu verið veitt skuldara bréfanna, Húsakaupum hf., en ekki öðrum, enda verður það ekki ráðið af bréfunum. Í umræddum bréfum samþykkir veðhafi hins vegar að standa að baki tiltekinni fjárhæð, án þess að nánar sé tilgreint, um hvaða skuld sé að ræða. Þá er ekki heldur fallist á þá málásástæðu sóknaraðila, að rökbundin nauðsyn leiði til þess, að úthluta beri honum af uppboðsandvirðinu vegna lögtaka Gjaldheimtunnar í Reykjavík, sem hvílt hafi á fasteigninni.

Með vísan til alls þessa verður að telja, að með síðara frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík, dags. 6. maí 1993, hafi kröfu varnaraðila verið skipað í veðröð í samræmi við almennar reglur, sem gilda um vernd eignarréttinda. Ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 6. maí 1993 um að verða við kröfu varnaraðila um breytingu á hinu fyrra frumvarpi verður samkvæmt framan-sögðu ekki ómerkt með vísan til þess, að sóknaraðila hafi verið ókunnugt um tilvist veðskuldabréfa varnaraðila á uppboðsþinginu 31. október 1991. Sóknaraðili átti þess kost samkvæmt 4. gr. l. nr. 57/1949 um nauðungaruppboð að áfrýja uppboðinu til Hæstaréttar, hafi hann talið, að réttra aðferða hefði ekki verið gætt við framkvæmd þess. Sóknaraðili áfrýjaði ekki uppboðinu og hefur ekki krafist ógildingar þess samkvæmt 2. mgr. 80. gr. núgildandi laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Niðurstaða máls þessa verður því sú, að staðfesta ber þá ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 6. maí 1993 að verða við kröfu varnaraðila um breytingu á frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar nr. 32 við Borgartún í Reykjavík, eldra húsi.

Sóknaraðili, Jón Hjaltason, greiði varnaraðila, Sigurbirni Eiríkssyni, kr. 50.000,00 í málskostnað og er þar með talinn virðisaukaskattur. Ekki þykja efni til að verða við þeirri kröfu varnaraðila, að lögmaður sóknaraðila, Ásgeir Þór Árnason hdl., verði dæmdur in solidum með sóknaraðila til að greiða varnaraðila málskostnað í máli þessu.

Ragnheiður Bragadóttir, fulltrúi dómstjóra, kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Staðfest er sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 6. maí 1993 að verða við kröfu sóknaraðila um breytingu á frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar nr. 32 við Borgartún í Reykjavík, eldra húsi. Sóknaraðili, Jón Hjaltason, greiði varnaraðila, Sigurbirni Eiríkssyni, kr. 50.000,00 í málskostnað, þ.m.t. virðisaukaskatt.
