

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 13. nóvember 1978.

Hér fyrir dómi hafa lögmenn aðilja óskað þess, að mál þetta yrði fellt niður. Af hálfu stefndu er krafist málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt þessu ber að fella mál þetta niður. Rétt þykir, að áfrýjandi greiði stefndu 60.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Mál þetta er fellt niður.

Áfrýjandi, dánarbú Björns Pálssonar, greiði stefndu, Gísla Jónssyni, Friðjóni Hjörleifssyni og Sigurði Jóelsyni, 60.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Þriðjudaginn 2. október 1979.

Nr. 188/1977. **Vigfús Jóhannesson**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Unnsteini Beck skiptaráðanda

f. h. Þrotabús Núma h/f

(Jóhann Þórðarson hdl.).

Tryggingarbréf. Veðréttindi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson og Logi Einarsson.

Áfrýjandi áfrýjaði máli þessu upphaflega með stefnu 29. apríl 1977. Útivistardómur gekk í því máli 3. október s. á. Áfrýjandi áfrýjaði málinu að nýju samkvæmt heimild í 36.

gr. laga nr. 75/1973 með stefnu 25. október 1977. Krefst hann þess aðallega, að hann verði sýknaður af kröfum stefnda, en til vara, „að aðeins verði viðurkenndur með dómi 1. veðréttur í sumarbústað í Baldurshagalandi nr. 22 til tryggingar kröfum stefnda“. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Máli þessu er ekki áfrýjað af hálfu Helga Vigfússonar.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagt ljósrit úr afsals- og veðmálabókum Reykjavíkur um „Land nr. 22 úr Baldurshagalandi“. Segir þar í athugasemdadálki: „Helgi Vigfúss., eig. leyfir 1.500.000 alls trygg.bréf 507.189 er samhliða.“

Áfrýjandi hefur haldið því fram, að veðsetningin samkvæmt tryggingarbréfinu frá 21. nóv. 1974 sé í heild ógild, þar sem samanlagðar fjárhæðir þeirra sex víxla, 1.005.861 króna, sem í því greinir, og fjárhæð sú, er í nefndum athugasemdadálki og í tryggingabréfinu getur, 507.189 krónur, nemi samtals 1.513.050 krónum, eða 13.050 krónum hærri fjárhæð en veðleyfið hljóðar um.

Á málsástæðu þessa verður ekki fallist þegar af þeirri ástæðu, að í gögnum málsins er ekki að finna neitt tryggingarbréf að fjárhæð 507.189 krónur, og engu slíku tryggingarbréfi hefur verið þinglýst á greinda eign áfrýjanda.

Af gögnum máls þykir ljóst, að við gerð tryggingarbréfsins 21. nóvember 1974 hafi ætlunin verið, að veðsetningin tæki bæði til sumarbústaðarins og lands þess, er hann stendur á.

Að svo vöxnu máli ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm að niðurstöðu til, að því leyti sem honum hefur verið áfrýjað, og dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, 130.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður að niðurstöðu til, að því er áfrýjanda, Vigfús Jóhannesson, varðar.

Áfrýjandi greiði stefnda, Unnsteini Beck skiptaráðanda f. h. þrotabús Núma h/f, málskostnað fyrir Hæstarétti, 130.000 krónur, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 28. mars 1977.

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 21. þ. m., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 4. nóvember 1976.

Stefnandi málsins er Jóhann Þórðarson héraðsdómslögmaður f. h. þrotabús Núma h/f, Reykjavík.

Stefndu eru Helgi Vigfússon og Vigfús Jóhannesson, báðir til heimilis að Bólstaðarhlíð 50, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda Helga Vigfússyni verði dæmt að greiða stefnanda kr. 345.961 með 2% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða byrjaðan mánuð af kr. 170.975 frá 5. október 1975 til 5. desember 1975, en af kr. 345.961 frá þeim degi til greiðsludags, kr. 830 í stimpilgjald og að stefnda Vigfúsi Jóhannessyni verði gert að þola, að viðurkenndur verði með dómi 1. veðréttur í eignarlandi og sumarbústað nr. 22 í Baldurshagalandi við Suðurlandsveg í Reykjavík „til tryggingar greiðslu á stefnukröfunni og samhliða fjórum öðrum víxlum skv. tryggingarbréfi, útg. 21. nóv. 1974, merkt Y 29 nr. 15 í afsals- og veðmálabókum Reykjavíkur, svo og samhliða öðru tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 507.189.00. — Þá er og krafist, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað skv. gjaldskrá L.M.F.Í.“

Stefndi Helgi Vigfússon hefur ekki haldið uppi vörnum í máli þessu, og hér fyrir dómi hinn 9. mars 1977 viðurkenndi hann að skulda hina umstefndu víxla.

Stefndi Vigfús Jóhannesson gerir þær dómkröfur *aðallega*, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en *til vara*, að aðeins verði viðurkenndur með dómi samhliða 1. veðréttur í sumarbústað í Baldurshagalandi nr. 22 til tryggingar hinn umstefndu kröfu. Jafnframt er krafist í báðum tilvikum málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Sáttaumleitanir af hálfu dómsins hafa ekki borið árangur.

II.

Af hálfu stefnanda er svo frá skýrt, að Númi h/f hafi verið eigandi að sælgætisverslun að Laufásvegi 2 í Reykjavík. Fyrir-

svarsmenn hlutafélagsins hafi á sínum tíma ákveðið að selja sælgætisverslun þessa. Hafi fasteignasölu Ragnars Tómassonar héraðsdómslögmanns verið falið að annast söluna. Stefndi Helgi Vigfússon hafi mætt á skrifstofu fasteignasölunnar og tjáð sig fúsan til að kaupa sælgætisverslunina, en jafnframt sagt, að hann hefði ekki reiðufé til að greiða neitt út við kaupin. Hins vegar hafi hann lýst því yfir, að hann gæti sett fasteignatryggingu fyrir söluverði sælgætisverslunarinnar. Hafi hann í framhaldi af þessum viðræðum komið með veðbókarvottorð yfir þá eign, sem hann taldi sig geta veðsett til tryggingar söluverðinu. Veðbókarvottorð þetta er dagsett 20. nóvember 1974, og liggur ljósrit af því frammi í málinu. Þar segir m. a. svo:

„Samkvæmt afsals- og veðmálabókum Reykjavíkurborgar vottast: 1. að sumarbústaður í Baldurshagalandi nr. 22 með tilheyrandi eignarlóð er eign Vigfúsar Jóhannessonar samkvæmt heimildarbréfi dags. 30. 10. 1953.“

Stefndi Vigfús er faðir stefnda Helga. Er því haldið fram af hálfu stefnanda, að eftir að upplýsingar höfðu verið fengnar um fasteign þessa, hafi Helga verið tjáð, að fasteignin væri nægjanlegt veð til tryggingar söluverðmæti verslunarinnar. Hafi stefndi Helgi komið daginn eftir með veðleyfi, útgefið 21. nóvember 1974 af stefnda Vigfúsi, en veðleyfið er svohljóðandi:

„Gef syni mínum Helga Vigfússyni heimild að setja til tryggingar, allt að einni og hálfri milljón, sumarbústað minn og eignarland mitt, að Baldurshagalandi 22 við Suðurlandsveg.“

Hinn sama dag, 21. nóvember 1974, hafi stefndi Helgi samþykkt víxla sem greiðslu fyrir söluandvirði sælgætisverslunarinnar og jafnframt gefið út tryggingarbréf til tryggingar víxlunum, sex að tölu. Í tryggingarbréfinu segir m. a. svo:

„Til tryggingar skaðlausri og skilvísri greiðslu á víxilskuld hvort sem það er höfuðstóll, vextir, kostnaður, þar með allur innheimtukostnaður, réttargjöld, málflutningslaun o. fl., váttryggingariðgjald, er veðhafi greiðir, eða annað að engu undanskildu, eftir reikningi veðhafa, samkvæmt 6 víxlum sem hér segir:

Víxill pr. 5. febrúar, 1975, að fjárhæð kr. 155.063.-

Víxill pr. 5. apríl, 1975, að fjárhæð kr. 158.942.-

Víxill pr. 5. júní, 1975, að fjárhæð kr. 162.953.-

Víxill pr. 5. október, 1975, að fjárhæð kr. 170.975.-

Víxill pr. 5. desember, 1975, að fjárhæð kr. 174.986.-

Víxill pr. 5. apríl, 1976, að fjárhæð kr. 182.942.-

Víxlarnir eru allir útg. 21. nóvember 1974 og samþykktir af mér sjálfum

veðset ég hér með handhafa nefndra víxla með 1. — fyrsta — veðrétti og uppfærslurétti, sumarbústaður í Baldurshagalandi nr. 22. Á 1. veðr. samhliða tryggingarbréfi þessu hvílir auk þess 1 annað að fjárhæð samtals kr. 507.189.-

Eignin er veðsett með váttryggingarupphæðum og öllu öðru, sem eign þessari fylgir og fylgja ber, í því ástandi, sem veðið nú er eða síðar kann að verða með endurbótum og viðaukum, hverju nafni sem nefnast og undantekningarlaust.“

Tryggingarbréfið er undirritað í viðurvist tveggja vitundarvotta. Það hefur að geyma tíðkanleg ákvæði um gjaldfellingu skuldarinnar án uppsagnar og megi þá af hvaða ástæðu, sem skuldin er í gjalddaga komin, selja veðið án dóms eða sáttar skv. lögum 4. nóv. 1887, 3. gr., eða lögum 16. des. 1885, 15. gr., eða 39. gr. laga 95/1947 og 1. gr. laga nr. 57/1949.

Tryggingarbréfið var afhent borgarfégetaembættinu í Reykjavík til þinglýsingar 22. nóv. 1974, kl. 13.50, og þar var það fært í veðmálaskrá Reykjavíkur sama dag og merkt: „Litra Y 29 nr. 15.“ Veðleyfið virðist hafa verið afhent til þinglýsingar um leið og tryggingarbréfið, og var veðleyfið af fulltrúa fégeta áritað þannig: „Mótttekið 22. nóv. 1974 kl. 13.50 og fært í veðmálaskrá í Reykjavík s. d. Merkt: Litra Y 29 nr. 16“. Ekki gerði fégeta-fulltrúinn neina athugasemd við skjöl þessi, þegar hann móttók þau til þinglýsingar.

Hin umstefnda skuld er samkvæmt tveim víxlum, sem báðir eru útgefnir af Heildversluninni Núma h/f hinn 21. nóvember 1974 og samþykktir til greiðslu í Búnaðarbanka Íslands, Reykjavík, af stefnda Helga Vigfússyni. Annar víxillinn er að fjárhæð kr. 170.975, með gjalddaga 5. október 1975. Hinn víxillinn er að fjárhæð kr. 174.986, með gjalddaga 5. desember 1975.

Stefndi Helgi greiddi ekki ofangreinda víxla. Höfðaði stefnandi þá mál þetta á hendur stefnda Helga til greiðslu á víxilskuldinni og á hendur stefnda Vigfúsi til að þola veðréttinn til tryggingar skuldinni.

III.

Rut Einarsdóttir, handhafi tveggja víxlanna, sem tryggðir eru með tryggingarbréfi þessu og bera gjalddagana 5. apríl 1975 og 5. júní 1975, krafðist á sínum tíma uppboðs á umræddri landspildu nr. 22 í Baldurshagalandi og sumarbústaðnum, sem

á henni stendur. Uppboðsþoli, Vigfús Jóhannesson, krafðist aðallega, að synjað yrði um hið umbeðna uppboð, en til vara, að uppboðið yrði aðeins látið ná til sumarbústaðarins, sem stendur á landinu nr. 22 við Baldurshaga. Málið kom til úrskurðar í uppboðsrétti Reykjavíkur. Uppboðsdómarinn, Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti, kvað upp úrskurð í uppboðsmálinu hinn 26. apríl 1976 með svofelldri niðurstöðu:

„Telja verður, að uppboð megi ekki halda án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar, nema alls ekki sé vafasamt, skv. orða hljóðan veðbréfs, til hverra veðmæta veðsetning nær. Tryggingarbréf það, er liggur fyrir í máli þessu sem uppboðsheimild, segir aðeins, að veðsettur sé „sumarbústaður í Baldurshagalandi nr. 22“. Er af þessari ástæðu synjað um uppboð á landspildunni.

Það er komið fram í málinu, að sumarhúsið var ekki reist með leyfi borgaryfirvalda. Þannig er viðskeyting þess við landspilduna ekki formlega lögleg og því í óvissu, en engu breytir þó tilvist þess á spildunni hafi hingað til verið látin óátalin. Verður að telja, að uppboðsbeiðandi hefði átt að láta aðför fram fara, að undangengnum dómum, svo lögmæt uppboðsheimild fengist.

Er þannig synjað um hina umbeðnu uppboðsgerð.“

IV.

Vitnið Ragnar Tómasson héraðsdómslögmaður hefur í bréfi til lögmanns stefnanda m. a. skýrt svo frá:

„Eins og yður mun kunnugt, er tryggingarbréf þetta gefið út af Helga Vigfússyni til tryggingar greiðslum þeim, sem hann skuldbatt sig til að greiða Núma h.f., Þórsögötu 10, Reykjavík, við kaup á sælgætisverzlun að Laufásvegi 2, Reykjavík. Þegar samningaumleitani stóðu yfir, bauð Helgi Vigfússon fram tryggingu í fasteigninni að Baldurshagalandi 22, Reykjavík, og lagði fram í því tilefni veðbókarvottorð skv. hjálögðu ljósriti, vottorð um brunatryggingu og yfirlýsingu frá fasteignagjaldadeild skrifstofu Reykjavíkurborgar, þar sem fram komu upplýsingar um stærð lóðarinnar að Baldurshagalandi 22 og fasteignamatsverð. Þá skýrði Helgi frá því, að faðir hans, Vigfús Jóhannesson, ætti þessa fasteign og myndi hann lána sér veð í fasteigninni. Satt að segja kemur það mér mjög á óvart, að um það skuli nú deilt, hvort sumarbústaðurinn sé veðsettur með eða án lóðarréttinda. Slíkar deilur er mér illmögulegt að skilja sem lögfræðilegt ágreiningsefni, miklu frekar sem tilraun til þess að komast undan þeirri

ábyrgð, sem því fylgir að hafa sett tiltekna fasteign að veði fyrir skuldum, sem síðan eru ekki greiddar. Af forsögu málsins er ljóst, að aldrei var meiningin að undanskilja eignarlandið sjálft við veðsetningu. Af orðalagi tryggingarbréfsins er jafnframt ljóst, að eignin sé veðsett með öllu, sem henni fylgir og fylgja ber. Í mínum huga hefur húseign og land það, sem húseignin stendur á, ævinlega verið eitt og hið sama í sölu og við veðsetningu, nema annað sé sérstaklega tekið fram. Þegar mála-vextir eru kannaðir sem og sú staðreynd, að sumarbústaðurinn án lóðarréttinda er ófullnægjandi trygging fyrir þeirri skuld, sem tryggja þurfti, þá er ljóst, að ágreiningur nú um það, hversu víðtæk veðsetningin er, er eingöngu sprottinn af viðleitni til þess að losna undan ábyrgð, sem áður var veitt. Fullvíst má telja, að ef fallist verður á þá lögskýringu veðeiganda, að landið sjálft sé undanskilið í tryggingunni, er boðið heim gífurlegri réttaróvissu, sem eftir er að sjá fyrir endann á.“

Hér fyrir dómi 14. mars 1977 hefur vitnið Ragnar Tómasson lýst rétt frá greint í ofangreindu bréfi. Jafnframt var fært til bókar: „Vitnið annaðist söluna á sælgætisversluninni að Laufás-vegi 2. Segir vitnið, að tryggingarbréfið hafi verið vélritað á skrifstofu vitnisins undir umsjón og á ábyrgð vitnisins, en vitnið man nú ekki, hver samdi textann, sem vélritaður er inn á hið prentaða form tryggingarbréfsins. Vitnið man ekki nú, hvort það las tryggingarbréfið yfir eins og það var afhent til undirskriftar. Vitnið man heldur ekki, hvort það var viðstatt, þegar skjalið var undirritað af Helga Vigfússyni og vitundarvottunum, en vitnið neitar því ekki, að það hafi verið viðstatt. Vitnið kveðst afdráttarlaust hafa gengið út frá því, að með undirskrift sinni undir tryggingarbréfið væri Helgi að veðsetja sumarhúsið og eignarlandið að Baldurshagalandi 22, enda kveðst vitnið aldrei hafa kynnst því í starfi sínu sem fasteignasali síðan 1966, að við sölu eða veðsetningu húseignar væri húseignin skilin frá lóðinni eða landinu, sem hún stendur á. Vitnið telur, að það hafi verið algjör forsenda fyrir kaupunum, að veðsetningin næði til sumarhússins og landsins, enda þótt það hafi ekki verið rætt sérstaklega. Vitnið minnst þess alls ekki, að það hafi komið til tals, að landið yrði undanskilið í veðsetningunni, enda kveðst vitnið mundu hafa talið það fráleitt. Vitnið kveðst hafa gengið út frá, að þarna hafi verið um fasteignatryggingu að ræða og hafi því ekki verið nauðsynlegt að taka það fram, að landið fylgdi með í veðsetningunni. Vitnið minnst þess ekki

nú, að Már Óskarsson hafi á það minnst við undirskrift tryggingarbréfsins, að texti bréfsins væri ekki í samræmi við texta veðleyfisins, en vitnið tekur fram, að vel geti verið, að þetta sé rétt hjá Má miðað við skoðanir vitnisins á þessu atriði.“

Stefndi Helgi Vigfússon gaf skýrslu hér fyrir dómi 9. mars 1977. Var þá fært til bókar: „Stefnda var sýnt tryggingarbréfið á dskj. nr. 5. Kveðst hann hafa undirritað það. Hann kveðst einnig hafa samþykkt víxlana á dskj. nr. 3 og 4. Hann kveðst ekki betur muna en hann hafi undirritað tryggingarbréfið í viðurvist Ragnars Tómassonar, héraðsdómslögmanns, í skrifstofu lögmannsins. Hann telur nokkurn veginn víst, að viðstaddir undirskriftina hafi einnig verið Már Óskarsson og Einar Óskarsson. Hann segir, að víxlana hafi hann samþykkt og gefið út tryggingarbréfið til tryggingar skuld vegna kaupa hans á verslun af Núma h.f., en Már og Einar hafi verið talsmenn hlutafélagsins. Stefndi kveðst ekki hafa samið textann, sem vélritaður er inn í hið prentaða form tryggingarbréfsins. Hann kveðst ekki vita, hver samdi textann. Fyrir stefnda var nú lesið bréf Ragnars Tómassonar á dskj. nr. 12. Af því tilefni er stefndi spurður, hvort það hafi verið meiningin að undanskilja eignarlandið sjálft við veðsetninguna. Stefndi svarar: „Ég get ekki svarað öðru en því, sem í bréfinu stendur“: „Sumarbústaður í Baldurshagalandi nr. 22“. Hann minnst þess ekki, að umræður hafi orðið um það, að eignarlandið skyldi undanskilið. Hann segir, að ekki hafi verið minnst einu orði á það, þegar hann undirritaði tryggingarbréfið. Lögmaðurinn og þeir, sem með honum voru, tóku við skjalinu, þegar stefndi hafði undirritað það, athugasemdalaust. Stefndi er nú spurður að því, hvort hann neiti þeirri staðhæfingu Ragnars Tómassonar, að ekki hafi verið meiningin að undanskilja eignarlandið sjálft við veðsetninguna. Stefndi svarar: „Ég hafði þá meiningu, að þarna væri verið að veðsetja sumarbústaðinn, eins og stendur í bréfinu.“ „Ég viðurkenni að skulda umstefnda víxla og hefi því ekki haldið uppi vörnum í málinu.““

Vitnið Einar Óskarsson gaf skýrslu hér fyrir dómi 9. mars 1977, og er skýrslan svohljóðandi: „Vitninu er sýnt dskj. nr. 5, tryggingarbréf, og kveðst vitnið hafa áritað skjal þetta sem vitundarvottur í skrifstofu Ragnars Tómassonar, hdl. Auk vitnisins voru viðstaddir undirskriftina stefndi Helgi, Ragnar Tómasson og Már Óskarsson. Vitnið segir, að Ragnar hafi gengið frá tryggingarbréfinu, en vitnið og Már voru viðtakendur víxlanna, sem tilgreindir eru í tryggingarbréfinu. Vitnið segir, að veð-

leyfið á dskj. nr. 6 hafi legið frammi. Vitnið segir, að rætt hafi verið um það á fundinum, að sumarbústaðurinn og eignarlandið, sem um ræðir í veðleyfinu, yrði veðsett til tryggingar víxlunum. Vitnið kveðst fastlega hafa gengið út frá því, að með undirskrift sinni undir tryggingarbréfið hefði Helgi Vigfússon veðsett sumarbústaðinn og eignarlandið skv. veðheimildinni í veðleyfinu á dskj. nr. 6. Vitnið segir, að það sé öruggt, að ekki hafi komið til tals á fundinum, að eignarlandið væri undanskilið við veðsetninguna. Vitnið og Már, bróðir vitnisins, tóku við tryggingarbréfinu og víxlunum, og kveðst vitnið hafa staðið í þeirri trú, að þar með hefði það veðrétt í sumarbústaðnum og eignarlandinu að Baldurshagalandi 22 til tryggingar víxlunum. Vitnið telur, að það hafi lesið tryggingarbréfið yfir, eða að minnsta kosti telur vitnið, að það hafi borið saman víxlana og upptalningu víxlanna í tryggingarbréfinu. Vitnið kveðst hafa átt stóran hlut í Núma h.f. og verið framkvæmdastjóri félagsins, þegar það seldi verslunina að Laufásvegi 2 og þegar hlutafélagið varð gjaldþrota. Vitnið kveðst ekki vera í neinum persónulegum ábyrgðum vegna þrotabúsins.“

Vitnið Már Óskarsson gaf eftirfarandi skýrslu hér fyrir dómi 14. mars 1977: „Vitnið kveðst hafa undirritað tryggingarbréfið á dskj. nr. 5, sem vitundarvottur, í skrifstofu Ragnars Tómassonar, hdl. Viðstaddir undirskrift vitnisins voru Ragnar Tómasson, Helgi Vigfússon og bróðir vitnisins Einar og auk þess skrifstofustúlka, að því er vitnið minnir. Vitnið var ekki hluthafi í Núma h.f. Það hafði áður unnið sem sölumaður á fasteignastofu. Kveðst það því hafa farið með bróður sínum til þess að segja til um, hvort réttilega væri gengið frá tryggingum og samningum á sölu verslunarinnar á Laufásvegi 2. Einar hafði falið Ragnari Tómassyni að selja umrædda verslun og hafði Ragnar fundið kaupanda, sem var Helgi Vigfússon. Vitnið og Einar settu upp ákveðið verð fyrir verslunina, miðað við að nægjanleg trygging fengist, og samþykkti Helgi það. Helgi var seinn til með að útvega tryggingu. Vitnið sagði Einari þá, að hann skyldi gefa Helga ákveðinn frest til þess að koma með haldgóða tryggingu til tryggingar víxlum, sem Helgi átti að afhenda, en um útborgun var ekki að ræða. Helgi bauð fram tryggingu í Baldurshagalandi og sumarbústaði á því landi. Vitnið ræddi um þetta við Helga, og benti Helgi þá á, að hann gæti útvegað ofangreinda tryggingu. Vitnið kveðst þá hafa hringt og spurst fyrir um verðgildi á landinu og fengið þær upplýsingar frá skrifstofu borgar-

innar við Borgartún eða Skúlatún, að þarna væri sennilega um að ræða tvær byggingalóðir, miðað við framtíðarskipulag. Vitnið kveðst hafa hringt og aflað þessara upplýsinga fyrir 21. nóv. eða minnsta kosti áður en vitnið sá veðleyfið á dskj. nr. 6. Vitnið minnir, að það hafi farið með Helga heim til hans að Bólstaðarhlíð 50 í sambandi við útgáfu á veðleyfinu á dskj. nr. 6, og man vitnið, að það sá stefnda Vigfús þar. Vitnið man ekki, hvort Vigfús undirritaði veðleyfið, þegar vitnið fór með Helga að Bólstaðarhlíð 50, en vitnið segir, að talsvert umstang hafi verið í sambandi við kaup þessi. Vitnið man, að það gerði athugasemd við Ragnar Tómasson, þegar það undirritaði tryggingarbréfið, að textarnir varðandi hið veðsetta væru ekki samhljóða í tryggingarbréfinu og veðleyfinu. Vitnið minnir, að Ragnar hafi þá bent á, að veðheimildin fyrir veðsetningu væri í veðleyfinu, en vitnið man ekki nú nánar um orðaskipti í þessu sambandi, en vitnið undirritaði tryggingarbréfið. Vitnið kveðst hafa skrifað undir tryggingarbréfið á þeim forsendum, að með tryggingarbréfinu væri eignarlandið Baldurshagaland 22 og sumarbústaðurinn á því veðsett til tryggingar víxlunum, sem tilgreindir eru í tryggingarbréfinu. Vitnið segir, að aldrei hafi verið á það minnst, að eignarlandið Baldurshagaland 22 skyldi undanskilið veðsetningunni.“

V.

Stefnandi styður kröfur sínar gagnvart stefnda Helga Vigfús-syni þeim rökum, að stefndi Helgi hafi samþykkt umrædda tvo víxla og viðurkennt að skulda víxlana. Beri því að dæma stefnda Helga til greiðslu víxilskuldarinnar ásamt vöxtum og málskostnaði, eins og krafist hafi verið.

Gagnvart stefnda Vigfúsi Jóhannessyni styður stefnandi kröfur sínar þeim rökum, að samkvæmt vottorði frá Fasteignamati ríkisins sé hús og land að Baldurshaga 22 við Suðurlandsveg metin sem ein fasteign og fái í fasteignamatsskránni sama númerið 8500-4614. Hér sé um óaðskiljanlega hluti að ræða og ekki leiki nokkur vafi á því, að útgefandi bréfsins, stefndi Helgi, hafi verið að veðsetja þessa eign í heild, enda hafi hann haft heimild til þess samkvæmt veðleyfi stefnda Vigfúsar. Ekki fari því á milli mála, að veðrétturinn nái til hvors tveggja, lands og húss, þó ekki sé ritað skýrum stöfum í tryggingarbréfinu, að landið sé veðsett. Bæði tryggingarbréfið og veðleyfið hafi verið þinglesið án athugasemda og fært inn sem veðskuld á fasteignina í

heild, enda hafi verið kveðið á í bréfinu, að fara skyldi með veðsetningu þessa á sama hátt og þegar veðsett er fasteign.

Stefnandi staðhæfir, að það hafi verið ætlunin, að veðsetningin næði bæði til húss og lands, og því neiti stefndi Helgi ekki. Og Helgi hafi ekki farið út fyrir veðheimild sína.

Þá heldur stefnandi því fram, að orðið sumarbústaður sé nokkuð víðtækt orð og geti merkt bæði sumarhús og land, sem því tilheyri. Orðalagið í tryggingarbréfinu sé því, eins og á stendur, nægjanlega skýrt.

Stefnandi heldur því fram, að handhöfn hans á tryggingarbréfinu og víxlunum, sem tilgreindir eru í bréfinu, sé nægjanlegur grundvöllur til þess að beita víxilrétti og veðrétti samkvæmt tryggingarbréfinu. Rut Einarsdóttir kunnir einnig að eiga veðrétt samkvæmt bréfinu, en það skipti hér ekki máli.

Stefnandi leggur á það áherslu, að sumarhúsið sé verðlaust til flutnings, og sé því alls engin veðtrygging í því einu. Húsið muni hafa verið byggt á árinu 1950, en illa við haldið og nú mjög lítils virði, nema það fái að standa áfram á landinu. Stefnandi bendir á, að húsið hafi staðið á landinu í yfir 26 ár og skipti nú engu máli, þó skipulagsyfirvöld hafi ekki veitt samþykki sitt til byggingarinnar. Það hafi verið forsenda fyrir kaupunum, að tryggingin næði til húss og lands, enda hefði ekki verið um neina tryggingu að ræða, ef landið hefði verið undanskilið.

VI.

Svo sem fyrr er frá greint, hefur stefndi Helgi Vigfússon viðurkennt víxilskuldina.

Stefndi Vigfús Jóhannesson styður kröfu sína um sýknu þeim rökum í fyrsta lagi, að Helgi hafi aðeins veðsett sumarbústaðinn, en ekki Baldurshagaland nr. 22. Af þessu megi ljóst vera, að hann hafi farið út fyrir umboð sitt til veðsetningar með því að veðsetja aðeins sumarbústaðinn, en til þess hafi hann ekki haft neina heimild. Þinglýsingardómaranum hafi því tvímælaust borið að synja um þinglýsingu tryggingarbréfsins, þar sem það hafi ekki verið í samræmi við veðheimildina. Í öðru lagi er sýknukrafan á því byggð, að samkvæmt gögnum málsins sé Rut Einarsdóttir handhafi tryggingarbréfsins. Verði ekki af gögnum málsins séð, að hún hafi framselt stefnanda tryggingarbréfið til eignar, og leiði það einnig til sýknu.

Varakrafa stefnda Vigfúsar er studd þeim rökum, að stefndi Helgi hafi aðeins veðsett sumarbústaðinn til tryggingar greind-

um víxilkröfum. Sé þetta algerlega í samræmi við orðanna hljóðan í tryggingarbréfinu. Stefnandi geti því í mesta falli krafist og fengið dóm fyrir því, sem tryggingarbréfið sjálft tilgreini, að veðsett hafi verið, ef veðheimildin að öðru leyti yrði tekin gild, og sé þá við það miðað, að aðalkrafan um sýknu verði ekki tekin til greina. Líta verði svo á í þessu sambandi, að sumarhúsið sé lausafé. Húsið hafi verið reist án samþykkis skipulagsyfirvalda og sé því ekki fasteign í skilningi eignarréttarins. Landið sé í reynd aðalhluturinn, en húsið sé fylgihlutur, sem þar standi í heimildarleysi.

Að lokum bendir stefndi á, að enda þótt það kunní að hafa verið ætlunin að veðsetja sumarhúsið og landið, þá sé staðreyndin sú, að það hafi ekki verið gert. Verði stefnandi að una þeim mistökum. Tryggingarbréfið sé viðskiptabréf í skilningi XVII. kafla laga nr. 85/1936 og geti stefnandi ekki í máli þessu gert viðtækari kröfur en orðalag bréfsins segi til um.

VII.

Stefnandi hefur lagt fram frumrit þeirra víxla, sem hann byggir kröfur sínar á gagnvart stefnda Helga Vigfússyni. Stefnandi Helgi hefur viðurkennt víxilskuld þessa. Verða kröfur stefnanda á hendur stefnda Helga því teknar til greina að öllu leyti, þar á meðal krafa stefnanda um málskostnað, sem ákveðst kr. 80.000.

Stefnandi, sem er handhafi áðurgreindra víxla, hefur lagt fram frumrit margnefnds tryggingarbréfs. Samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfsins er stefnanda rétt að beita þeim veðrétti, sem tryggingarbréfið veitir honum sem handhafa þessara tveggja víxla. Skiptir í því sambandi ekki máli, þó að Rut Einarsdóttir hafi einnig átt eða kunní að eiga tilkall til veðréttar samkvæmt tryggingarbréfinu til tryggingar öðrum víxlum, sem tilgreindir eru í bréfinu, þar sem tryggingarbréfið er heimildarbréf allra handhafa þeirra víxla, sem taldir eru upp í bréfinu.

Hér að framan í kafla IV hefur verið gerð grein fyrir skýrslum Ragnars Tómassonar, Mús Óskarssonar og Einars Óskarssonar. Þar kemur fram, að það hafi verið skilyrði fyrir kaupunum, að veðið til tryggingar söluverði sælgætisverslunarinnar, sem allt var lánað, skyldi ná til húss og lóðar Baldurshagalands nr. 22. Þegar gögn málsins í heild eru virt, þá þykir ljóst þrátt fyrir skýrslu stefnda Helga, að það hafi í raun verið ætlan aðiljanna, að veðrétturinn næði til húss og lands. Þrátt fyrir ónákvæmt orðalag bréfsins fékk viðtakandi þess því þinglýst án

athugasemda. Umrætt sumarhús hefur staðið á landinu í meir en 20 ár. Enda þótt áhöld kunni að vera um formlegt leyfi fyrir byggingu þessari á sínum tíma, þá verður ekki á það fallist með stefnda Vigfúsi, að líta beri á húsið sem lausafé í lögskiptum aðiljanna. Að þessu athuguðu og þar sem það virðist af hálfu seljanda sælgætisverslunarinnar hafa verið forsenda fyrir kaupunum, að veðið næði bæði til húss og lands, þá þykir bera að viðurkenna umkrafinn 1. veðrétt stefnanda í sumarbústaði og eignarlandi stefnda Vigfúsar að Baldurshagalandi 22 til tryggingar tildæmdri skuld stefnda Helga, enda verður eigi á það fallist með stefnda Vigfúsi, að reglur viðskiptabréfa standi því í vegi. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður gagnvart stefnda Vigfúsi falli niður.

Bjarni Kristinn Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi Helgi Vigfússon greiði stefnanda, Jóhanni Þórðarsyni héraðsdómslögmanni f. h. þrotabús Núma h/f, kr. 345.961 með 2% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði af kr. 170.975 frá 5. október 1975 til 5. desember 1975, en af kr. 345.961 frá þeim degi til greiðsludags, kr. 830 í stimpilgjald og kr. 80.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Viðurkenndur er 1. veðréttur stefnanda í eignarlandi og sumarbústað stefnda Vigfúsar Jóhannessonar að Baldurshagalandi 22 við Suðurlandsveg í Reykjavík til tryggingar ofangreindri dómskuld samhliða veðrétti til tryggingar fjórum öðrum víxlum „skv. tryggingarbréfi, útg. 21. nóv. 1974, merkt Y 29 nr. 15 í afsals- og veðmálabókum Reykjavíkur, svo og samhliða öðru tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 507.189.00.“

Málskostnaður fellur niður að því er varðar stefnda Vigfús Jóhannesson.