Mánudaginn 11. mars 1996.

Nr. 75/1996. **Árvakur hf.**
(Gestur Jónsson hrl.)
gegn
Flugleiðum hf.
(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Úthlutun söluverðs. Fjárnám.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 8. febrúar 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 20. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 26. janúar 1996, þar sem staðfest er frumvarp sýslumannsins í Hafnarfirði frá 18. ágúst 1995 til úthlutunar á söluverði hluta fasteignarinnar að Reykjavíkurvegi 72 í Hafnarfirði. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Sóknaraðili krefst þess, að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumanns 16. október 1995 um að láta áðurgreint frumvarp standa óhaggað og að fallist verði á, að krafa sóknaraðila til úthlutunar af söluverði eignarinnar gangi framar kröfu varnaraðila. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Með kaupsamningi 14. maí 1991 keyptu Níels Einarsson og Einar Söring hluta fasteignarinnar við Reykjavíkurveg 72 í Hafnarfirði af varnaraðila. Kaupverðið var 8.500.000 krónur, og er ágreiningslaust, að kaupendur hafi greitt 3.000.000 krónur af því. Var kaupsamningi þessum ekki þinglýst. Fyrir kröfum sóknaraðila á hendur fyrrnefndum Níels var gert fjárnám 31. október 1991 „í eignarhluta gerðarþola Reykjavíkurvegi 72, eignarhluti á 2. hæð skv. óþinglýstum kaupsamningi“, svo sem segir í endurriti af gerðinni. Fjárnáminu var þinglýst á eignina 29. nóvember sama ár með athugasemd um, að gerðarþola skorti þinglýsta eignarheimild. Hinn 27. janúar 1995 var

gert fjárnám hjá fyrrnefndum Níels að kröfu varnaraðila til fullnustu á kröfum samkvæmt dómsátt um eftirstöðvar kaupverðs eignarinnar. Var gert fjárnám „í fasteigninni Reykjavíkurvegi 72, Reykjavík (svo), réttindi skv. kaupsamningi". Samkvæmt kröfu varnaraðila fór einnig fram fjárnám hjá Einari Söring 3. febrúar 1995 í „eignarhluta gerðarþola skv. kaupsamningi í Reykjavíkurvegi 72, Hafnarfirði, hl. af e. h.". Fasteignin sjálf var síðan seld nauðungarsölu 11. júlí 1995 að kröfu varnaraðila, Gjaldheimtunnar í Reykjavík og Hitaveitu Reykjavíkur. Hæsta boð kom frá varnaraðila, að fjárhæð 1.300.000 krónur.

Í málinu er hvorki til úrlausnar gildi umræddra fjárnámsgerða né nauðungarsölunnar. Deila málsaðilar aðeins um úthlutun söluverðs eignarinnar.

Fjárnám hjá kaupanda samkvæmt óþinglýstum kaupsamningi um fasteign verður ekki með réttu gert í eigninni sjálfri. Hins vegar geta réttindi kaupandans samkvæmt kaupsamningnum orðið andlag fullnustugerðar hjá honum. Þótt óljóst orðalag fyrrgreindra fjárnámsgerða bendi til annars, þykir verða að skýra þær til samræmis við þetta, þannig, að fjárnám hafi í raun verið gerð í réttindum gerðarþola samkvæmt óþinglýstum kaupsamningi. Með umræddum fjárnámum öðluðust aðilar þessa máls því ekki réttindi yfir fasteigninni Reykjavíkurvegi 72 og geta þar með ekki notið réttar á þeim grunni til fullnustu af söluverði eignarinnar við nauðungarsölu. Getur sóknaraðili því ekki krafist hlutdeildar í söluverði.

Varnaraðili var á hinn bóginn þinglýstur eigandi fasteignarinnar og átti tilkall til eftirstöðva kaupverðs eignarinnar samkvæmt kaupsamningi. Sýslumaður hefur gert frumvarp til úthlutunar á söluverði eignarinnar í samræmi við það. Verður ekki við því hreyft í máli þessu.

Samkvæmt framangreindu verður niðurstaða hins kærða úrskurðar staðfest. Verður sóknaraðili dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Árvakur hf., greiði varnaraðila, Flugleiðum hf., 75.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 26. janúar 1996.

Mál þetta varðar ágreining um ákvörðun sýslumanns í frumvarpi að úthlutunargerð uppboðsandvirðis Reykjavíkurvegar 72, hluta 0201, Hafnarfirði. Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 12. janúar sl.

Sóknaraðili, Árvakur hf., kt. 430169-1069, Kringlunni 1, Reykjavík, gerir þá kröfu, að hnekkt verði ákvörðun sýslumanns í Hafnarfirði frá 16. október 1995 um að hafna andmælum sóknaraðila og staðfesta frumvarp að úthlutunargerð, dagsettri 18. ágúst 1995, óbreytt. Úr því verði skorið, að sóknaraðili eigi vegna stöðu kröfu sinnar í veðröð rétt til úthlutunar af uppboðsandvirðinu á undan kröfu varnaraðila.

Varnaraðili krefst staðfestingar á þeirri ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði, að kröfu sóknaraðila um að fá úthlutað af uppboðsandvirðinu á undan kröfu hans sé hafnað og frumvarp til úthlutunar uppboðsandvirðis frá 18. ágúst 1995 standi óbreytt.

Af hálfu beggja málsaðila er gerð krafa um málskostnað að mati dómsins.

Engar athugasemdir hafa borist frá sýslumanninum í Hafnarfirði.

Málavextir.

Ekki er í meginatriðum neinn ágreiningur um málavexti með aðilum, sem eru í stórum dráttum á þessa leið:

Hinn 14. janúar 1991 gerir varnaraðili í máli þessu, Flugleiðir hf., sem seljandi kaupsamning um Reykjavíkurveg 72 við Níels Einarsson og Einar Söring sem kaupendur. Heildarkaupverð var samkvæmt samningnum 8.500.000 krónur, er greiða skyldi með jöfnum mánaðarlegum greiðslum, 500.000 krónum á mánuði, frá 1. október 1991 til 1. mars 1992, samtals 3.000.000 króna, og hins vegar með útgáfu skuldabréfs til tíu ára, er hvíla skyldi á eigninni með 2. veðrétti, að fjárhæð 5.500.000 krónur. Aldrei kom til þess, að kaupsamningi þessum væri þinglýst. Ekki gáfu kaupendur út skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins. Í 8. grein kaupsamningsins er ákvæði þess efnis, að komi til riftunar kaupsamningsins af ástæðum, sem varða kaupanda, skuli hann greiða 80.000 krónur, er bundnar skyldu húsaleiguvísitölu, í húsaleigu á mánuði frá 1. júní 1991 að telja. Ágreiningslaust er, að kaupendur greiddu útborgun samkvæmt kaupsamningnum að fullu auk áfallins kostnaðar á tímabilinu 1. október 1991 til 23. september 1993, samtals 3.152.455 krónur, þar af útborgun 3.000.000 króna.

Hinn 29. mars 1994 þingfesti varnaraðili mál til heimtu eftirstöðva kaupsamningskröfunnar. Var gerð í málinu réttarsátt um greiðslu á eftirstöðvum

kaupverðsins, og í byrjun árs 1995 gerði varnaraðili fjárnám í réttindum kaupenda í eigninni og krafðist uppboðsmeðferðar í kjölfarið.

Hinn 31. maí 1991 öðlaðist sóknaraðili aðfararhæfa kröfu á hendur Níels Einarssyni persónulega og sem einkaeiganda Nýja dansskólans. Var kröfunni fylgt eftir með aðfarargerð 31. október 1991. Samkvæmt ábendingu gerðarþola var fjánám gert í réttindum hans samkvæmt óþinglýstum kaupsamningi við varnaraðila, sem að framan greinir. Var fjárnámi þessu þinglýst á eignina 2. desember 1991 með athugasemd um skort á þinglýstri eignarheimild. Krafa sóknaraðila var tryggð með 2. veðrétti á eftir fjárnámi Útihurða hf., sem var að höfuðstól 218.293 krónur.

Hinn 11. júlí 1995 var fasteignin seld nauðungarsölu af sýslumanninum í Hafnarfirði að kröfu varnaraðila (ekki sóknaraðila, eins og segir í greinargerð hans), Gjaldheimtunnar í Reykjavík og Hitaveitu Reykjavíkur. Lýst krafa sóknaraðila nam á þeim degi 606.835 krónum. Hæstbjóðandi í eignina var varnaraðili, sem bauð 1.300.000 krónur. Samkvæmt úthlutunarfrumvarpi sýslumanns frá 18. ágúst greiddist ekkert upp í kröfu sóknaraðila. Upp í kröfu varnaraðila greiddust hins vegar 1.287.000 krónur vegna ógreiddra eftirstöðva áðurnefnds óþinglýsts kaupsamnings mill varnaraðila annars vegar og Níelsar Einarssonar og Einars Söring hins vegar. Sóknaraðili mótmælti frumvarpi þessu með bréfi, dagsettu 7. september 1995, og lýsti yfir, að hann myndi bera réttmæti ákvörðunar sýslumanns undir héraðsdóm og gera þær kröfur, að úthlutunargerðinni yrði breytt í samræmi við kröfur sínar í máli þessu.

Málsástæður.

Sóknaraðili heldur því fram, að varnaraðili eigi ekki annan rétt til uppboðsandvirðisins en þann, sem beint leiðir af stöðu hans sem fjárnámshafa, og verði að hlíta þeim grundvallarreglum, sem gildi um forgangsáhrif þinglýstra réttinda yfir fasteignum. Sóknaraðili hafi gert fjárnám í rétti gerðarþola samkvæmt kaupsamningi hans og varnaraðila, þ. e. hinum skilyrta eignarrétti hans til endurgreiðslu kaupverðs, gengju kaupin til baka. Með því að þinglýsa gerðinni samkvæmt heimild í 2. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga „tryggi hann réttarstöðu sína gagnvart grandlausum viðsemjendum/skuldheimtumönnum gerðarþola og varnaraðila". Telur sóknaraðili rétt varnaraðila til eftirstöðva kaupverðsins bundinn við tryggingarrétt í hinu selda og riftunarrétt, en að rétti þessum fylgi ekki sjálfkrafa veðréttur. Verði varnaraðili því að sæta sömu takmörkunum og skuldheimtumenn kaupanda, sem gert hafi fjárnám í réttindum samkvæmt kaupsamningnum. Vegna þess að varnaraðili kaus að halda kaupsamningnum upp á gerðar-

þola í stað þess að beita riftunarrétti, njóti hann ekki forgangs til úthlutunar af söluandvirði, eins og um kröfu um eftirstöðvar kaupverðs væri að ræða. Einungis sé um að tefla kröfu á hendur gerðarþola samkvæmt réttarsátt, sem fylgt hafi verið eftir með fjárnámi 27. janúar 1995. Komi krafa varnaraðila á eftir öllum þinglýstum veðréttindum, sem á eigninni hvíli. Geti varnaraðili ekki borið fyrir sig ákvæði kaupsamnings þess efnis, að krafa hans til eftirstöðva kaupverðsins skyldi tryggð með 2. veðrétti í eigninni, vegna þess að samningnum hafi ekki verið þinglýst.

Varnaraðili skírskotar til þess, að hann sé þinglýstur eigandi umræddrar eignar og hafi verið það, þegar fjárnám sóknaraðila var gert. Ekkert samningssamband sé milli varnaraðila og sóknaraðila, enda eigi krafa sóknaraðila rót sína að rekja til viðskipta hans við kaupanda eignarinnar. Hann hafi gert fjárnám í réttindum kaupanda samkvæmt kaupsamningi um eignina og geti aldrei með því öðlast betri rétt en þann, sem kaupandinn átti til eignarinnar. Verði þess vegna við mat á því, hvort kaupandi eigi einhver réttindi og hvers eðlis þau séu, að miða við kaupsamninginn. Sé kaupsamningurinn skoðaður og skyldur kaupanda við seljanda gerðar upp, komi í ljós, að réttindin séu engin. Seljandi tapi engum rétti á því, að kaupandi hafi látið undir höfuð leggjast að þinglýsa kaupsamningnum. Réttur seljanda eignarinnar hvíli eftir sem áður á eignarrétti hans sem þinglýsts eiganda með þeim takmörkunum, sem af kaupsamningnum leiði. Sóknaraðili tók ákvörðun um að gera fjárnám í réttindum gerðarþola samkvæmt kaupsamningnum og bar því að kynna sér efni hans. Hann gerði ekki kröfu um, að samningurinn yrði lagður fram, né óskaði eftir upplýsingum um efni hans hjá seljanda. Sé sóknaraðili því bundinn við þær takmarkanir, sem af honum leiðir, á rétti kaupanda gagnvart seljanda. Sóknaraðili eigi ekki að fá neitt upp í kröfu sína, fyrr en uppgjör hefur farið fram milli varnaraðila í máli þessu og kaupanda. Sóknaraðila mátti vera fullljóst efni kaupsamningsins, m. a. um þau ákvæði hans, að kaupandi gæfi út skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs, sem tryggt væri með 2. veðrétti í eigninni. Kaupandi gaf bréf þetta aldrei út. Þrátt fyrir það eigi seljandi eftir sem áður samningsbundinn rétt þess efnis, að eftirstöðvagreiðslan sé tryggð með 2. veðrétti í eigninni og á undan fjárnámum, sem kröfuhafar kaupanda hafi gert í eignarréttindum hans samkvæmt samningnum. Sóknaraðila mátti enn fremur vera kunnugt um ákvæði í 8. gr. kaupsamningsins, en þar segir: „Komi til riftunar á kaupsamningi þessum af ástæðum, er varða kaupanda, skal hann greiða húsaleigu frá afhendingardegi 1. 7. 1991 til þess tíma, er hann rýmir húsnæðið, 80.000 kr. á mánuði. Leigan skal þá hækka í samræmi við vísitölu húsaleigu atvinnuhúsnæðis.“ Fyrir liggi yfirlýsing seljanda og

kaupanda, þar sem þeir eru sammála um að líta á sölu eignarinnar á nauðungaruppboði sem riftun eða ígildi riftunar, þannig, að tilvitnuð 8. grein taki gildi. Húsaleiga frá 1. júní 1991 til 1. júlí 1995 nemi 3.840.000 krónum, sé miðað við 80.000 króna mánaðarleigu. Um sé að ræða hærri fjárhæð en nemur innborgunum kaupenda vegna kaupsamningsins. Vísar varnaraðili til þess, að við sölu eignarinnar á nauðungaruppboði hafi brostið forsendur fyrir efndum kaupsamnings aðila, og sé þessi forsendubrestur ígildi riftunar kaupsamningsins. Loks bendir varnaraðili á, að sé fallist á kröfu sóknaraðila, leiði slík niðurstaða til óréttmætrar auðgunar hans á kostnað varnaraðila.

Niðurstaða.

Þeir Einar Söring og Níels Einarsson gerðu sem kaupendur 14. janúar 1991 kaupsamning um eignarhluta 0201 í fasteigninni Reykjavíkurvegi 72 í Hafnarfirði við varnaraðila sem seljanda. Kröfu sína í máli þessu reisir sóknaraðili á fjárnámi í réttindum annars kaupandans samkvæmt kaupsamningi þessum, sem hann lét þinglýsa 2. desember 1991. Við þinglýsingu fjárnáms þessa var gerð athugasemd þess efnis, að þinglýsta eignarheimild skorti. Kaupsamningnum létu kaupendur ekki þinglýsa.

Ótvírætt er, að sóknaraðili gat gert aðför í hinum skilyrta eignarrétti Níelsar Einarssonar samkvæmt kaupsamningnum eða rétti hans til endurgreiðslu þess, sem greitt hafði verið af hans hálfu af kaupverðinu, gengju kaup til baka. Hafa verður þó að leiðarljósi, að skuldheimtumenn, sem fjárnám gera í slíkum réttindum, verði ekki síður en kaupandi að virða rétt seljanda. Að minnsta kosti hvílir á þeim sönnunarbyrði fyrir því, að þeir eigi betri rétt en seljandi til fullnustu greiðslna samkvæmt ákvæðum samnings. Í máli þessu er ljóst, að varnaraðili átti eignarrétt í hinum selda fasteignarhluta að því marki, sem eftirstöðvar kaupverðs voru ógreiddar, þar til afsal yrði gefið út, og að sá réttur gengi að öðru óbreyttu framar réttindum þeim, sem sóknaraðili ávann sér með aðför í réttindum kaupsamningshafa. Ekki er fallist á það sjónarmið sóknaraðila, að réttarstaða varnaraðila sé lakari fyrir þá sök, að kaupendur létu ekki þinglýsa kaupsamningnum. Varnaraðili var þinglýstur eigandi, þegar fjárnámið var gert, og standi efni hins óþinglýsta kaupsamnings í vegi fyrir því, að sóknaraðili nái að tryggja kröfu sína, er það algerlega á hans ábyrgð. Á honum hvíldi sú skylda að kynna sér, hver þau réttindi væru, sem hann gerði fjárnám í. Öflun varnaraðila á uppboðsheimild með réttarsátt og aðför í framhaldi af henni getur ekki bætt réttarstöðu sóknaraðila að þessu leyti.

Í samræmi við þessi sjónarmið öðlaðist sóknaraðili með fjárnámi sínu frá 27. janúar 1995 ekki meiri rétt til uppboðsandvirðis fyrrgreindrar fasteignar

en varnaraðili sem seljandi naut í skjóli eignarréttar síns. Ekki hefur verið leitt í ljós, að Níels Einarsson hafi átt nein efnisleg réttindi til úthlutunar af uppboðsandvirði eignarhluta 0201 í fasteigninni Reykjavíkurvegi 72 í Hafnarfirði vegna nauðungaruppboðs, sem fram fór 11. júlí 1995. Er frumvarp sýslumannsins í Hafnarfirði frá 18. ágúst 1995 til úthlutunar á nauðungarsöluandvirði fasteignarinnar staðfest og kröfu sóknaraðila hafnað.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma sóknaraðila til þess að greiða varnaraðila 75.000 krónur í málskostnað, og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Frumvarp sýslumannsins í Hafnarfirði frá 18. ágúst 1995 til úthlutunar á nauðungarsöluandvirði fasteignarinnar Reykjavíkurvegar 72, hluta 0201, í Hafnarfirði er staðfest.

Sóknaraðili, Árvakur hf., greiði varnaraðila, Flugleiðum hf., 75.000 krónur í málskostnað.