

Fimmtudaginn 24. mars 1982.

Nr. 84/1981. **Benedikt Valgeirsson**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Ólöfu Magnúsdóttur

og

Sigríði Skúladóttur

og gagnsök

(Kristján Eiríksson hrl.).

Uppboð. Gjaldfelling handhafa veðskuldabréfs. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson og Guðrún Erlendsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi hefur, að fengnu áfrýjunarlefi 30. mars 1981, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 1. apríl s. á. og gert þær kröfur, að uppboð verði látið fara fram á fjögurra herbergja íbúð á 1. hæð til hægari í húsinu nr. 140 við Kleppsveg, Reykjavík, til lúkningar veðskuld á 5. veðrétti samkvæmt veðbréfi, útgefnu 30. október 1978, að eftirstöðvum 2.834.808 gkr. með 14% ársvöxtum frá 15. maí 1979 til 15. maí 1980, en með hæstu dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði af 3.231.681 gkr. frá þeim degi til greiðsludags, auk innheimtulauna og alls kostnaðar af uppboðinu. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjenda in solidum í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur hafa áfrýjað málinu með stefnu 15. apríl 1981 og krafist þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur og aðaláfrýjandi dæmdur til þess að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagt vottorð Elsu Sigurðardóttur Lorange, dags. 28. f. m. Í því segir hún, að hún hafi fengið tilkynningu frá Búnaðarbanka Íslands um greiðslu á 5. veðréttarskuld í Kleppsvegi 140 og þá strax haft samband við gagnáfrýjanda Ólöfu Magnúsdóttur, sem hafi tjáð henni, að hún hefði selt eignina Konráði Axelssyni eða eiginkonu hans, gagnáfrýjanda Sigríði Skúla-

dóttur. Þá kveðst Elsa hafa haft samband við Konráð og afhent honum tilkynningu bankans.

Þá hefur verið lagt fram ljósrít af kvittum Landsbanka Íslands, dags. 28. maí 1982, þess efnis, að Sigríður Skúladóttir hafi þann dag deponerað 6.919.33 krónum vegna afborgunar og vaxta af skuldabréfi, tryggðu með 5. veðrétti í Kleppsvegi 140, á gjalddaga 15. maí 1982.

Krafa aðaláfrýjanda er reist á því, að skuldari samkvæmt veðskuldabréfi sé, enda sé ekki um annað samið, upphaflegur skuldari og annað ekki, nema skuldareigandi samþykki, að nýr skuldari komi í hans stað. Sé því sending tilkynninga til upphaflegs skuldara um greiðslustað handhafabréfs og gjalddaga næg aðvörun, til þess að fella megí allan höfuðstól skuldarinnar í gjalddaga, ef greiðslufall verður á afborgun og vöxtum, enda geymi bréf ákvæði um gjaldfellingu vegna slíkra vanskila. Er regla þessi í samræmi við fræðikenningar um skuldskeytingu og aðskilnað milli kröfuréttar og veðréttar, en eigi er hér á landi skráð regla í lögum þess efnis.

Altítt er, að fasteign skipti einu sinni eða oftar um eiganda, á meðan veðskuld hvílir á henni. Þá skiptir það í raun eiganda veðréttar eignar máli eigi síður en skuldara samkvæmt veðskuldabréfi að fá vitneskju um greiðslustað handhafabréfs, þannig að hann geti staðið í skilum um greiðslu afborgana og vaxta, en ella á hann á hættu gjaldfellingu alls höfuðstóls skuldarinnar og nauðungarsölu á eign sinni, ef kröfuhafi neytir slíks úrræðis. Af dómi Hæstaréttar 10. júní 1936 (Hrd. VII. bindi, bls. 294) þykir mega draga þá ályktun, að kaupandi fasteignar, sem tekur að sér í kaupsamningi eða afsali, sem hann lætur þinglýsa, greiðslu veðskuldar, sem á hinni keyptu eign hvílir, verði við kaupin eigi aðeins veðþoli, heldur einnig samskuldari að veðskuldinni, þó að hinn fyrri skuldari verði að sjálfsgöðu ekki leystur undan skuldbindingu sinni, nema skuldareigandi samþykki.

Samkvæmt þessu verður að leggja þá skyldu á eiganda handhafa-veðskuldabréfs að tilkynna eigi aðeins útgefanda þess eða fyrri skuldara samkvæmt því um greiðslustað, heldur einnig eiganda veðsins, sem tekið hefur að sér greiðslu veðskuldar og látið þinglýsa kaupsamningi eða afsali, sem greinir frá því. Er þetta í samræmi við venjur og þarfir viðskiptalífsins. Svo sem áður greinir, standa

skráðar réttarreglur eigi í vegi slíkri niðurstöðu, og hún gengur eigi gegn eðlilegum hagsmunum lánveitanda, en gagnstæð niðurstaða gæti hins vegar valdið íbúðareigendum tjóni og eignamissi.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða úrskurðar ber að staðfesta hann og dæma aðaláfrýjanda til þess að greiða gagnáfrýjendum saman 8.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Benedikt Valgeirsson, greiði gagnáfrýjendum, Ólöfu Magnúsdóttur og Sigríði Skúladóttur, saman 8000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

**hæstaréttardómaranna Björns Sveinbjörnssonar og
Magnúsar P. Torfasonar.**

Eftir ákvæðum veðskuldabréfs þess, er í málinu greinir, bar að greiða árlega af því afborgun og vexti, í fyrsta sinn 15. maí 1979. Skuldabréfið var gefið út til handhafa. Útgefanda þess og skuldara, Elsu Sigurðardóttur Lorange, var því ekki skylt að inna hina árlegu greiðslu af hendi, fyrr en eigandi skuldabréfsins vitjaði hennar til hennar eða vísaði henni að öðrum kosti á þann banka eða sparisjóð, sem skuldabréfið hefði til varðveislu og heimtu afborgana og vaxta. Leiðir það af langri venju, að eiganda skuldabréfs til handhafa sé heimilt að gefa fyrirmæli um greiðslu á öðrum stað en heimili skuldara, ef greiðsla þar veldur skuldara ekki aukinni fyrirhöfn að marki.

Ekki er komið fram, að áfrýjanda hafi verið kunnugt um þau eigandaskipti, sem urðu að hinni veðsettu íbúð eftir útgáfu veðskuldabréfsins. Búnaðarbanki Íslands sendi Elsu Sigurðardóttur, sem var skuldari samkvæmt veðskuldabréfinu, tvær tilkynningar vegna skuldabréfsins, aðra dags 5. maí og hina 2. júní 1980. Hlaut henni að vera ljóst, að samkvæmt því væri bréfið til innheimtu í bankanum og að þar bæri henni að greiða þá afborgun og vexti, er féllu í gjalddaga 15. maí 1980. Því er ekki nægilega mótmælt,

að Elsu hafi borist báðar þessar orðsendingar og hún veitt hinni fyrri þeirra viðtöku í tæka tíð fyrir umsaminn gjalddaga. Bar henni því að greiða féð í bankanum á þeim degi.

Með bréfi 8. júlí 1980 tilkynnti aðaláfrýjandi Elsu, að vegna vanskila á hinni gjaldföllu afborgun og vöxtum neytti hann þeirrar heimildar, sem skuldabréfið veitti, til að krefjast greiðslu á öllum eftirstöðvum þess. Samrit af því bréfi sendi hann gagnáfrýjanda Ólöfu, sem var þinglýstur eigandi hinnar veðsettu íbúðar, og eiginmanni gagnáfrýjanda Sigríðar.

Er hér var komið, voru vanskil orðin slík, að framangreind greiðslukrafa var aðaláfrýjanda heimil. Þar sem kröfunni hefur ekki verið sinnt, en veðskuldabréfið sjálft geymir heimild til að láta selja veðið á nauðungaruppboði án dóms, sáttar eða aðfarar, ef vanskil verða á skuldinni, ber að taka til greina kröfu aðaláfrýjanda um uppboð til fullnustu á eftirstöðvum skuldabréfsins, en ekki er ástæða til, að við fjöllum nánar um fjárhæð uppboðskröfunnar eða dráttarvexti.

Við teljum og, að dæma beri gagnáfrýjendur til að greiða aðaláfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Úrskurður skiptaréttar Reykjavíkur 30. janúar 1981.

Gerðarbeiðandi, Benedikt Valgeirsson, Laugateigi 7, hefur gert þær réttarkröfur, að 4ra hvergjja íbúð á 1. hæð t. h. í húseigninni Kleppsvegi 140 hér í borg verði seld á nauðungaruppboði til lúkningar skuld að fjárhæð kr. 28.348.08 með 14% dráttarvöxtum frá 15. maí 1979 til 15. maí 1980, en með hæstu dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði af kr. 32.316.81 frá þeim degi til greiðsludags, auk innheimtulauna skv. texta LMFÍ og kostnaðar við uppboðið. Hann krefst málskostnaðar úr höndum Ólafar Magnúsdóttur og Sigríðar Skúladóttur in solidum.

Gerðarþolar, Ólöf Magnúsdóttir, Akurgerði við Nesveg, og Sigríður Skúladóttir, Kleppsvegi 140, hafa krafist þess, að synjað verði um hina umbeðnu uppboðsgerð, og krefjast þess, að gerðarbeiðandi verði úrskurðaður til þess að greiða málskostnað.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi, er fram fór þann 27. þ. mán.

Þann 30. október 1978 gaf Elsa Sigurðardóttir Lorange út veðskuldabréf til handhafa að upphæð gkr. 3.239.781, sem hún lofaði að endurgreiða með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 8 árum, þann 15. maí ár hvert, í fyrsta skipti þann 15. maí 1979. Vextir eru 14% frá 1. maí 1978 að telja

og greiðast árlega á sömu gjalddögum og afborganir. Hún veðsetti skuldareiganda jafnframt allan eignarhluta sinn í húsinu nr. 140 við Kleppsveg, þ. e. 4ra herbergja íbúð á 1. hæð t. h., ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum og því, sem tilheyrir, með 5. veðrétti á eftir tilteknum veðskuldum á 1. og 2. veðrétti, en ótilteknum á 3. og 4. veðrétti að öðru leyti en því, að þær fjárhæðir mega ekki fara yfir gkr. 5.000.000.

Bréfið getur þess, að sé ekki staðið í skilum með greiðslur afborgana og vaxta, sé skuldin öll fallin í gjalddaga án fyrirvara. Þegar skuldin sé fallin í gjalddaga, sé veðhafa heimilt að taka hina veðsettu fasteign fjárnámi skv. 15. gr. laga nr. 29/1885 eða að selja hana á uppboði án dóms, sáttar eða aðfarar samkvæmt 1. gr. laga nr. 57/1949.

Veðskuldabréfið er undirritað í viðurvist tveggja vitundarvotta, og því var athugasemdalaust þinglýst þann 19. desember 1978. Það ber áritun Búnaðarbanka Íslands, Austurbæjarútibús, um greiðslu afborgunar þann 25. maí 1979, gkr. 404.973 og vaxta s. d. til 15. maí 1980, gkr. 472.468.

Á endurriti af þinglýsingarbók kemur fram, að Elsa Sigurðardóttir Lorange hefur afsalað Ólöfu Magnúsdóttur hinni veðsettu eign þann 13. desember 1978, og er því afsali þinglýst þann 18. sama mánaðar. Síðan hefur Sigríður Skúladóttir fengið afsal Ólafar fyrir eigninni að undangengnum kaupsamningi, og er afsal gert þann 28. október 1980, en þinglýst þann 2. janúar 1981.

Gerðarbeiðandi skýrir svo frá, að Búnaðarbanka Íslands hafi verið falið að innheimta afborgum þá og vexti, sem til áttu að falla þann 15. maí 1980. Þannig hafi og verið með farið, er fyrstu greiðslur áttu að fara fram 15. maí 1979. Bankinn hafi þess vegna skrifað Elsu S. Lorange þann 2. júní 1980 og tilkynnt um handhöfn sína og um greiðslustað, en þá hafi ekki verið annað vitað en hún ætti að svara til skuldarinnar. Elsa hafi viðurkennt að hafa fengið þetta bréf og hún hafi látið Ólöfu Magnúsdóttur vita um erindi þess. En bréf bankans hafi engan árangur borið og veðskuldabréfið því verið tekið úr meðferð bankans. Lögmaður gerðarbeiðanda hafi skrifað Elsu S. Lorange bréf þann 8. júlí og kafið hana um greiðslu allra eftirstöðva veðskuldarinnar með vöxtum og innheimtulaunum. Í bréfinu segir, að samrit þess sé sent Ólöfu Magnúsdóttur og Konráði Axelssyni. En talið hafi verið, að Konráð væri kaupsamningsaðili að íbúðinni, en síðar hafi komið í ljós, að kona hans, Sigríður Skúladóttir, var aðili þess samnings.

Uppboðs hafi svo verið krafist þann 15. júlí 1980. Þann 24. júlí hafi komið fram bréf lögmanns uppboðspóla, þar sem greint er frá deponeringu, samtals gkr. 806.834, vegna veðskuldarinnar. Þessari deponeringu hafi verið vísað á bug með bréfi 30. júlí og meðfylgjandi kvittun fyrir deponeringu jafnframt endursend.

Því er haldið fram af hálfu gerðarbeiðanda, að veðskuldin hafi verið réttilega eindöguð. Greiðandi hafi áður greitt af veðskuldinni í Búnaðarbankanum og þess vegna mátt ætla, að svo bæri einnig nú að gera. Auk þess hafi sérstök tilkynning um greiðslustað afborgunar og vaxta verið send útgefanda veðskuldabréfsins og ef einhver annar teldi sig hafa skyldu til að svara til skuldarinnar, þá hefði þeim hinum sama verið rétt að deponera á réttum gjalddaga til þess að forðast vanskilaviti. Þetta hafi Ólöf Magnúsdóttir vanrækt, en Sigríður Skúladóttir, sem þá hafði gert kaupsamning við Ólöfu um hina veðsettu eign, hafi deponerað upphæð, sem hún muni að sjálfsögðu hafa talið nægja fyrir afborgun og vöxtum. Þessi deponering sé ófullkomin, þar eð jafnan beri að greiða dráttarvexti frá gjalddaga, en það hafi ekki verið gert, einnig sé sá galli, að ekki hafi verið tilgreint, á hvaða eignarhluta Kleppsvegur 140 veðskuldin hvíli.

Við munnlegan flutning málsins lýsti lögmaður gerðarbeiðanda yfir því, að uppboðinu væri auk Ólfar Magnúsdóttur beint að Sigríði Skúladóttur, Kleppsvegi 140.

Í málflutningi gerðarþolanna er fyrst og fremst minnt á það, að hér sé um að ræða handhafabréf, þar sem sérstakur greiðslustaður afborgana og vaxta sé ekki tilgreindur. Þar af leiði, að greiðslustaður sé hjá greiðanda. Handhafi verði að segja til sín og greiðanda beri engin skylda til að leita hann uppi. Ekki skipti máli, hvar áður hafi verið greitt af skuldinni.

Innheimtubankinn hafi aðeins sent Elsu Sigurðardóttur Lorange tilkynningu um handhöfn sína. Hinn þinglýsti eigandi, Ólöf Magnúsdóttir, hafi enga tilkynningu fengið og henni hafi verið alveg ókunnugt um greiðslustað að svo komnu. Það hafi verið fyrst þann 14. júlí, að hún fékk að vita um, að lögmaður gerðarbeiðanda hafði veðskuldabréfið undir höndum, en þann dag hafi hún fengið bréf hans, sem dagsett er þann 8. sama mánaðar. Þar með hafi fyrst hafist greiðsluskylda hennar þann 14. júlí og þann 24. sama mánaðar hafi Sigríður Skúladóttir deponerað afborgun og vöxtum, er greiða bar, en Sigríður muni hafa fengið bréf lögmanns gerðarbeiðanda 4 dögum fyrr en Ólöf.

Ætla verði, að gerðarbeiðandi vilji ganga að hinni veðsettu eign til lúkn-ingar skuldinni, og sýni uppboðsgerðir hans það raunar. Honum hafi því borið að krefja hinn þinglýsta eiganda og tilkynna honum um handhöfn sína og síðar um eindögun, en í stað þess hafi Elsa S. Lorange einlægt verið krafín og tilkynning um eindögun fyrst og fremst beint að henni og þess að auki ekki gætt að nota rétt heimilisfang hennar.

Því er haldið fram, að nægilega tímanlega hafi verið deponerað, þannig að gerðarbeiðandi sé engan veginn vanhaldinn, og beri að synja um uppboð.

Við úrskurð í uppboðsréttarmáli þessu er þess fyrst og fremst að gæta,

að veðskuldabréf það, er Elsa Sigurðardóttir Lorange gaf út þann 30. október 1978, er handhafabréf, og er greiðslustaður vaxta og afborgana ekki sérstaklega tiltekinn í bréfinu. Um slík veðskuldabréf gildir sú regla, að greiðandi er ekki skyldur til þess að viðlögðum vanskilavítum að grafast fyrir um handhafa þess, en má biða þess, að handhafi segi til sín.

Er afborganir og vextir féllu í gjalddaga samkvæmt ákvæðum bréfsins þann 15. maí 1980, var Elsa S. Lorange ekki lengur eigandi hinnar veðsettu eignar, heldur Ólöf Magnúsdóttir, og var afsali til hennar þinglýst þann 18. desember 1978. Engu að síður sendi Búnaðarbandi Íslands tilkynningu um innheimtuhandhöfn sína aðeins til Elsu. Það er ekki upplýst í málinu, að Elsa hafi látið Ólöfu vita um það, að sér hefði borist bréf bankans, eða að Ólöf hafi fengið vitneskju um handhöfn bréfsins eftir öðrum leiðum, fyrr en hún fékk bréf lögmanns gerðarbeiðanda, sem er dagsett 8. júlí 1980. Því er haldið fram, að Ólöfu hafi borist bréf þetta þann 14. júlí, og hefur því ekki verið sérstaklega mótmælt. Um svipað leyti má ætla, að Sigríði Skúladóttur, sem hafði gert kaupsamning við Ólöfu um íbúðina að Kleppsvogi 140, hafi borist samhljóða bréf. Þann 24. júlí deponerar Sigríður gkr. 806.834 í verðbréfadeild Landsbanka Íslands, og þykir dráttur á þeirri athöfn ekki það verulegur, að telja megi gerðarbeiðanda það vanhaldinn, að réttlæti eindögun allrar veðskuldarinnar. Verður heldur ekki talið, að deponering þyki haldin göllum, sem veiti heimild til eindögunar.

Er synjað um framgang hinnar umbeðnu uppboðsgerðar. Það ber að leggja málskostnað á gerðarbeiðanda, og þykir hann hæfilega tiltekinn kr. 1.500.00.

Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Umbeðið uppboð nær ekki fram að ganga.

Gerðarbeiðandi, Benedikt Valgeirsson, Laugateigi 7, greiði Ólöfu Magnúsdóttur, Akurgerði við Nesveg, og Sigríði Skúladóttur, Kleppsvogi 140, saman kr. 1.500.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu útskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.