Þriðjudaginn 20. september 1994.

Nr. 360/1994. **Ómar Þórðarson**
(Kjartan Ragnars hrl.)
gegn
Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis
(Baldur Guðlaugsson hrl.)
og Bílaleigunni Geysi sf.
(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Úthlutun uppboðsandvirðis. Þinglýsing. Veðskuldabréf.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnlaugur Claessen og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 27. júlí 1994, sem barst Hæstarétti 23. ágúst sl. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Krefst sóknaraðili þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og breytt á þá leið, að frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík 3. desember 1993 verði breytt þannig, að 4 veðskuldabréf Ferðamálasjóðs, merkt nr. 488, 489, 502 og 503, að fjárhæð samtals 3.150.000 krónur, verði greidd af uppboðsandvirði fasteignarinnar Skipholts 27, Reykjavík, næst á eftir veðskuldabréfum Íslandsbanka hf. á 7. veðrétti. Jafnframt krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Fyrir liggur í málinu, að með bréfi lögmanns Ferðamálasjóðs 5. apríl 1991 til lögmanns sóknaraðila var hafnað ósk hins síðarnefnda um, að veðbréf þau, sem mál þetta fjallar um, yrðu leyst af fasteign sóknaraðila og flutt yfir á fasteignina Skipholt 27. Með þessari athugasemd, en að öðru leyti með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar, verður hann staðfestur. Verður sóknaraðili dæmdur til greiðslu kærumálskostnaðar, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður á að vera óraskaður.

Sóknaraðili, Ómar Þórðarson, greiði varnaraðilum, Spari-

sjóði Reykjavíkur og nágrennis og Bílaleigunni Geysi sf., hvorum um sig, 30.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 15. júlí 1994.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 29. júní sl., var þingfest 4. mars 1994 til úrlausnar um ágreining vegna frumvarps til úthlutunar uppboðsandvirðis fasteignarinnar Skipholts 27, Reykjavík, sem dagsett er 3. desember 1993.

Sóknaraðilar eru Ferðamálasjóður, kt. 630179-0689, Hverfisgötu 6, Reykjavík, og Ómar Þórðarson, kt. 110545-2159, Fífuseli 25, Reykjavík.

Varnaraðilar eru Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis, kt. 581286-1209, Skólavörðustíg 11, Reykjavík, og Bílaleigan Geysir sf., kt. 460385-0919, Borgartúni 24, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur sóknaraðila, Ómars Þórðarsonar og Ferðamálasjóðs, eru þær, að frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík, sem dagsett er 3. desember 1993, um úthlutun á uppboðsverði fasteignarinnar Skipholts 27, Reykjavík, verði hrundið og frumvarpinu breytt á þann veg, að kröfur sóknaraðila samkvæmt fjórum óþinglýstum veðskuldabréfum Ferðamálasjóðs, merktum nr. 488, 489, 502 og 503, að fjárhæð samtals 3.150.000 kr., verði greiddar af uppboðsandvirði fasteignarinnar næst á eftir veðskuldabréfum Íslandsbanka hf. á 7. veðrétti, sbr. 10. tl. í frumvarpinu.

Enn fremur krefjast sóknaraðilar þess, að varnaraðilum verði in solidum gert að greiða þeim hæfilegan málskostnað að mati dómsins.

Endanlegar kröfur varnaraðila eru, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 2. febrúar 1994 að hafna mótmælum sóknaraðila við frumvarpi til úthlutunargerðar eignarinnar Skipholts 27 í Reykjavík, sem dagsett er 3. desember 1993.

Þá krefjast varnaraðilar málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að skaðlausu.

Málavextir.

Hinn 13. mars 1992 var seld nauðungarsölu fasteignin Skipholt 27 í Reykjavík, sem þá var þinglesin eign Svavars Egilssonar. Sóknaraðilar máls þessa lýstu kröfum í uppboðsandvirði eignarinnar samkvæmt fjórum veðskuldabréfum Ferðamálasjóðs, sem út voru gefin af Hótel Stað, tvö þeirra 15. nóvember 1984 og tvö 20. febrúar 1985. Fyrrgreindum bréfum Ferðamálasjóðs hafði ekki verið þinglýst á fasteignina Skipholt 27, er nauðungarsalan fór fram, en voru með veði í fasteign sóknaraðilans Ómars Þórðarsonar að Fífuseli 25, Reykjavík. Í frumvarpi sýslumanns, sem er dagsett 3. desember 1993, eru ekki teknar til greina kröfur sóknaraðila. Mótmæltu

sóknaraðilar frumvarpi þessu, og í fyrirtöku 2. febrúar 1994, sem haldin var vegna fram kominna mótmæla gegn frumvarpinu, hafnaði sýslumaður mótmælum sóknaraðila máls þessa. Lýstu sóknaraðilar því þá yfir fyrir sýslumanni, að þeir vísuðu þessari ákvörðun hans til héraðsdóms. Hinn 15. febrúar 1994 barst Héraðsdómi Reykjavíkur beiðni sóknaraðilans Ómars Þórðarsonar um úrlausn samkvæmt XIII. kafla laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 vegna ágreinings um fyrrgreinda ákvörðun sýslumanns.

Helstu málavextir eru þeir, að fasteignin Skipholt 27 hafði gengið kaupum og sölum, áður en til nauðungarsölu kom. Er fyrrgreind skuldabréf voru gefin út, var fasteignin í eigu Staðar hf., en sóknaraðilinn Ómar Þórðarson var einn af hluthöfum þar. Staður hf. hafði staðið fyrir byggingu hótels að Skipholti 27 og fengið í því skyni lán úr Ferðamálasjóði. Eigendur Hótel Staðar veðsettu fasteignir sínar fyrir þessum lánum Ferðamálasjóðs. Í kaupsamningi, dagsettum 31. mars 1987, þar sem sóknaraðili Ómar seldi öll hlutabréf sín í Stað hf., er svohljóðandi ákvæði: „Kaupendur skuldbinda sig til að flytja veðskuldir vegna sex lána Staðar hf. við Ferðamálasjóð, sem veðsettar eru í Flókagötu 5 og Fífuseli 25, á fasteignina Skipholt 27 eða aðrar eignir, en það eru nánar tiltekið:. . .". Síðan kemur upptalning á m. a. þeim veðskuldabréfum, sem hér eru til umfjöllunar. Í afsali Hótel Staðar hf. til Bílaleigunnar Geysis sf., sem er dagsett 21. október 1988, er kveðið á um, að kaupandi yfirtaki lán samkvæmt fyrrgreindum skuldabréfum, sem hvíli á 8. veðrétti fasteignarinnar. Í samkomulagi milli Bílaleigunnar Geysis sf. og Staðar hf. frá 30. nóvember 1988, sem er viðauki við kaupsamning þeirra, er ákvæði þess efnis, að þegar Staður hf. hafi staðið skil á tilgreindum vanskilum við Ferðamálasjóð, muni Geysir sf. gefa veðleyfi vegna flutnings „veðbandanna" á eignina Skipholt 27 með vísan til upptalningar lána í afsali eignarinnar. Síðan segir í samkomulaginu: „Hafi Geysir sf. afsalað eigninni Skipholti 27 til annars aðila, þegar Staður hf. hefur fullnustað ofangreint ákvæði, skal Geysir sf. með samkomulagi þessu ábyrgjast, að svo sé frá málum gengið, að veðheimild sé ávallt fyrir hendi fyrir ofangreind lán." Í afsali Bílaleigunnar Geysis sf. til Svavars Egilssonar, sem er dagsett 23. desember 1988, eru fyrrgreind lán Ferðamálasjóðs talin upp meðal þeirra skulda, sem afsalshafi yfirtekur, en ekki eru áhvílandi á fasteigninni. Í nítján samhljóða veðskuldabréfum, sem öll eru út gefin 21. desember 1988 af Svavari Egilssyni til Bílaleigunnar Geysis sf. og hvíla skyldu á 14. veðrétti í fasteigninni Skipholti 27 með venjubundnum uppfærslurétti, er svohljóðandi ákvæði:

„13. veðréttur Veðleyfi fyrir verð- og eða gengistryggðum lánum frá Ferðamálasjóði sem hér segir:"

Eru síðan tilgreind meðal annarra þau fjögur skuldabréf, sem sóknaraðilar byggja kröfur sínar á.

– – –

Niðurstaða.

Mál þetta snýst um það, hvort sóknaraðilar máls þessa eigi lögvarða kröfu á því að fá úthlutað af uppboðsandvirði fasteignarinnar Skipholts 27 á grundvelli fjögurra óþinglýstra veðskuldabréfa Ferðamálasjóðs, tveggja þeirra útgefinna 15. febrúar 1984 og tveggja útgefinna 20. febrúar 1985, sem eru með veði í fasteigninni Fífuseli 25 í Reykjavík. Ekki er tölulegur ágreiningur með málsaðilum.

Í 1. mgr. 29. gr. laga nr. 39/1978 er kveðið á um þá meginreglu, að réttindum yfir fasteignum skuli þinglýsa, til þess að þau haldi gildi sínu gegn þeim, er reisa rétt sinn á samningum um eignina, og gegn skuldheimtumönnum eiganda eða annars rétthafa að eign. Í þessu felst sá megintilgangur þinglýsingar að afla þeim réttindum, sem skjölin taka til, verndar gagnvart þriðja manni. Milli samningsaðila sjálfra skiptir þinglýsing hins vegar ekki máli, og er skuldbindingargildi samnings milli aðila óháð því, hvort samningi er þinglýst eða ekki. Í 2. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga er síðan fjallað um undantekningu frá framangreindri meginreglu. Þar segir, að samningur eða réttargerð, er skuldheimtumenn byggja á, fái ekki hrundið eldri óþinglýstum rétti, sem háður er þinglýsingu, nema gögnum þessum sé þinglýst sjálfum, ef þinglýsingar er þörf, enda sé rétthafi eftir samningi grandlaus um rétt þann, er hrinda á.

Sóknaraðilar máls þessa, Ómar Þórðarson og Ferðamálasjóður, vísa um lagarök fyrir kröfum sínum til ákvæða 2. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga. Er því óhjákvæmilegt að skýra lagaákvæði þetta. Verður þá fyrst að líta til þess, hvort sóknaraðilar hafi öðlast réttindi yfir fasteign í skilningi 29. gr. þinglýsingalaga, það er, hvort samningsveð í fasteigninni Skipholti 27 hafi stofnast fyrir fyrrgreindum lánum Ferðamálasjóðs. Til samningsveðs hafa þau veðréttindi verið talin, sem stofnað er til með löggerningi inter vivos, erfðagerningi svo og fyrir traustfang. Það meginsjónarmið hefur verið látið skera úr um mörkin milli samningsveðs og lögveðs, að samningsveð liggi fyrir, þegar samningur lýtur beinlínis að veðstofnuninni. Til að samningsveð teljist hafa stofnast, þarf tveimur skilyrðum að vera fullnægt. Í fyrra lagi þarf gilt loforð. Í öðru lagi þarf veðsali að hafa nægilega heimild til að ráðstafa eign með þessum hætti.

Ljóst er, þegar litið er til samninga og afsala um fasteignina Skipholt 27, að ætlunin hefur verið að flytja fyrrgreind lán Ferðamálasjóðs af Fífuseli 25 yfir á Skipholt 27. Þá liggur fyrir, að samkvæmt ákvæðum „Geysisbréfanna“ nítján á 8. veðrétti fasteignarinnar Skipholts 27 heimila þau, að á

undan þeim í veðröðinni hvíli fyrrgreind lán Ferðamálasjóðs, ef til veðsetningar komi. Hins vegar liggur ekki fyrir neinn samningur milli skuldara samkvæmt fyrrgreindum bréfum Ferðamálasjóðs og kröfuhafans Ferðamálasjóðs um stofnun veðs í Skipholti 27. Er það grundvallarskilyrði, til að samningsveð hafi getað talist stofnast í umræddri eign.

Með hliðsjón af öllu framangreindu verður að líta svo á, að sóknaraðilar hafi ekki öðlast neinn rétt samkvæmt 2. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga yfir fasteigninni Skipholti 27, Reykjavík, sem geti orðið grundvöllur úthlutunar af uppboðsandvirði fasteignarinnar. Þykir því verða að fallast á kröfur varnaraðila um, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 2. febrúar 1994 að hafna mótmælum sóknaraðila við frumvarpi til úthlutunargerðar fasteignarinnar Skipholts 27 í Reykjavík, sem dagsett er 3. desember 1993.

Sóknaraðilar, Ómar Þórðarson og Ferðamálasjóður, greiði in solidum varnaraðilanum Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis 60.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt. Sömuleiðis greiði sóknaraðilar in solidum varnaraðilanum Bílaleigunni Geysi sf. 60.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt.

Sigurjóna Símonardóttir, fulltrúi dómstjóra, kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Staðfest er sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 2. febrúar 1994 að hafna mótmælum sóknaraðila, Ómars Þórðarsonar og Ferðamálasjóðs, gegn frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar nr. 27 við Skipholt í Reykjavík.

Sóknaraðilar greiði in solidum varnaraðila Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis 60.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt, og varnaraðilanum Bílaleigunni Geysi sf. 60.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt.