

Miðvikudaginn 9. október 1996.

Nr. 373/1996.

Kaupping hf.

(Elvar Örn Unnsteinsson hrl.)

gegn

Kristbjörgu Olsen

(Gústaf Þór Tryggvason hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Veðréttur. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 1. október 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 2. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 18. september 1996, þar sem staðfest er ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 10. maí sama ár um að stöðva nauðungarsölu á helmingshluta í eigu varnaraðila í íbúð að Vesturgötu 46 A í Reykjavík. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess, að umrædd ákvörðun sýslumanns verði felld úr gildi og varnaraðila gert að greiða sér málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðila verður gert að greiða varnaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Kaupping hf., greiði varnaraðila, Kristbjörgu Olsen, 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 18. september 1996.

I.

Mál þetta var þingfest 19. júní síðastliðinn og tekið til úrskurðar 10. þessa mánaðar að loknum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili er Kaupþing hf., kt. 560882-0419, Kringlunni 5, Reykjavík.

Varnaraðili er Kristbjörg Olsen, kt. 110260-5399, Melhaga 12, Reykjavík.

Sóknaraðili gerir þær dómkröfur, að „sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 10. maí 1996 að stöðva framgang uppboðs í eigninni Vesturgötu 46 A, 50% eignarhluta, verði felld úr gildi“. Þá krefst sóknaraðili þess, að varnaraðila verði gert að greiða honum hæfilegan málskostnað.

Varnaraðili gerir þær dómkröfur, að staðfest verði framangreind ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík um stöðvun nauðungarsölnnar og að sóknaraðili greiði henni málskostnað að mati dómsins.

II.

Hinn 7. júní 1991 keypti sóknaraðili tvö veðskuldabréf, hvort um sig að nafnverði 880.000 kr., með veði í fasteigninni Vesturgötu 46 A hér í borg. Að beiðni útgefanda bréfanna, Selmu Olsen, systur varnaraðila, útbjó sóknaraðili skuldabréfin samkvæmt veðbókavottorði, dagsettu 30. maí 1991, en samkvæmt því var þinglýstur eigandi eignarinnar einungis Finna Elly Bottelett Thorsteinsdóttir. Hafði hún samþykkt veðsetninguna með áritun þar um á bréfin, en samkvæmt afsali, dagsettu 21. júlí 1970, voru Finna og Ole N. Olsen eigendur 1. hæðar á Vesturgötu 46 A. Skuldabréfin bárust til þinglýsingar 3. júní 1991 og voru færð í þinglýsingabækur 7. júní 1991. Með bréfi, dagsettu 7. maí 1993, krafðist sóknaraðili nauðungarsölu á eigninni vegna vanskila á skuldabréfunum. Lokasala var ákveðin 10. júní 1993, en daginn áður var þinglýst ódagsettum skiptasamningi á eignina, þar sem kveðið var á um, að 50% eignarhlutans féllu í hlut varnaraðila, en erfingjar Ole, sem lést 28. janúar 1984, voru varnaraðili og ofangreind systir hennar, Selma. Í samningnum segir jafnframt, að íbúð að Fjarðarstræti 59, Ísafirði, hafi komið í hlut Selmu og að hlutur þeirra í tilgreindu hlutafélagi hafi skipst að jöfnu milli þeirra systra.

Á nauðungarsölninni tók sýslumaður þá ákvörðun að selja aðeins 50% eignarhlutans, þar sem hluti nauðungarsölubeiðanda væri einungis með veðrétti í helmingi eignarinnar. Þann eignarhluta leysti sóknaraðili til sín á nauðungarsölninni og fékk afsal fyrir honum 17. mars 1994. Varnaraðili krafðist þá þess, að bréfunum yrði aflýst, þar sem eignin hefði verið í sameign Finnu Bottelett og Ole N. Olsen og einungis verið veitt heimild til veðsetningar í eignarhluta Finnu, en því hafnaði sýslumaður með bréfi, dagsettu 17. janúar 1995, án þess að færa nein rök fyrir þeirri ákvörðun sinni. Sú ákvörðun sýslumanns var ekki borin undir héraðsdóm. Hinn 30. janúar 1996 krafðist sóknaraðili nauðungarsölu á þinglýstum 50% eignarhluta varnaraðila að Vesturgötu 46 A, 1. hæð, en sýslumaður ákvað 10. maí 1996 að taka mótmæli varnaraðila gegn nauðungarsölninni til greina og stöðvaði

hana samkvæmt heimild í 2. málslíð 2. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Er sú ákvörðun til úrlausnar í máli þessu.

III.

Sóknaraðili heldur því fram, að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík um að hafna framgangi nauðungarsölu, eftir að hann hafði synjað um aflýsingu bréfanna, fái ekki staðist. Afstaða embættisins til veðsetningar bréfanna hafi legið fyrir, áður en nauðungarsöluaðgerðir hófust, og hljóti sýslumannsembættið að þurfa að standa við þá afstöðu gagnvart fram kominni beiðni um nauðungarsölu. Nauðungarsölubeiðnin fullnægi kröfum laga um nauðungarsölu, að því er varði allar formkröfur. Engir augljósir efnislegir annmarkar hafi verið á þeim grundvelli, sem nauðungarsölukrafan sé byggð á, og hafi þegar verið tekin afstaða til þess af hálfu embættisins. Varnaraðili, sem nú sé þinglýstur eigandi eignarinnar, hafi fengið senda greiðsluáskorun, og beiðni um nauðungarsölu hafi komið fram í réttu umdæmi. Sú ákvörðun sýslumanns að stöðva framgang nauðungarsölnnar hafi því ekki lagastöð.

Þá vísar sóknaraðili til þess, að skuldabréfin hvíli á eignarhlutanum samkvæmt veðmálabókum. Skuldabréfunum hafi verið þinglýst athugasemda-laust á eignarhlutann, og beiðni um aflýsingu þeirra hafi verið hafnað og sú höfnun ekki verið borin undir dómstóla. Engar forsendur séu þar af leiðandi fyrir því að synja um framgang nauðungarsölnnar. Skuldabréfunum hafi auk þess verið þinglýst án athugasemda, áður en eignarheimild sóknaraðila hafi verið þinglýst á eignina. Þá bendir sóknaraðili á, að umrædd skuldabréf hafi verið notuð til uppgreiðslu á áhvílandi lánum á eigninni, og hafi veðsetning þeirra því ekki haft tjón í för með sér fyrir varnaraðila.

Að lokum reisir sóknaraðili kröfur sínar á því, að skiptasamningur, sem þinglýst hafi verið 9. júní 1993, geti engin áhrif haft gagnvart veðskuldabréfunum, sem gefin hafi verið út árið 1991.

Af hálfu varnaraðila er við það miðað, að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík styðjist við þá staðreynd, að eignarhluti varnaraðila í umræddri eign hafi aldrei verið veðsettur til tryggingar þeim skuldabréfum, sem nauðungarsölukrafan er reist á. Sé sýslumanni kunnugt um, að þinglýsing bréfanna hafi stafað af mistökum, sem ekki geti leitt til skerðingar á eignarrétti, en ljóst sé af gögnum málsins, að varnaraðili sé fyrir arftöku frá dánarbúi föður hennar, Ole N. Olsen, eigandi 50% íbúðarinnar á móti sóknaraðila. Séu annmarkar nauðungarsölubeiðninnar því þeir, að eigandi þeirrar eignar, sem nauðungarsölu er krafist á, hafi aldrei veðsett eign sína og ekki heldur fyrri eigandi.

Svo sem að framan greinir, eignuðust Finna Thorsteinsdóttir og Ole N. Olsen fimm herbergja íbúð að Vesturgötu 46 A hér í borg með afsali, dagsettu 21. júlí 1970, og taldist íbúðin vera 37% alls hússins. Ber afsalið ekki annað með sér en íbúðin hafi verið í óskiptri sameign þeirra. Í málinu liggur hins vegar fyrir veðbókarvottorð, dagsett 30. maí 1991, þar sem fram kemur, að eigandi allrar íbúðarinnar sé Finna Thorsteinsdóttir, án þess að nokkur breyting hefði orðið á þinglýstum eignarheimildum. Ole N. Olsen lést 28. janúar 1984, og varð hinn eignarhlutinn þá eign dánarbúsins, en erfingjar Ole heitins voru varnaraðili og áðurnefnd systir hennar, Selma. Fengu þær leyfi til einkaskipta 9. mars 1984. Var erfðafjárskýrslu skilað af þeirra hálfu til sýslumannsins á Ísafirði og hún árituð um samþykki embættisins 30. nóvember sama ár. Skiptasamningi milli þeirra systra, þar sem fram kemur, að íbúð að Vesturgötu 46 A, Reykjavík, hafi fallið í hlut varnaraðila, var hins vegar ekki þinglýst á eignina fyrr en 4. júní 1993.

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, er ótvírætt, að augljós mistök voru gerð, er ofangreint veðbókarvottorð frá 30. maí 1991 var útbúið, með því að Finna Thorsteinsdóttir var þar ranglega tilgreind sem eini eigandi íbúðarinnar að Vesturgötu 46 A, þrátt fyrir það að þinglýstar eignarheimildir bæru annað með sér. Þar að auki urðu þau mistök af hálfu sýslumannsembættisins, að veðskuldabréfunum var þinglýst á alla eignina, þrátt fyrir það að fyrir lægi, að einungis annar hinna þinglýstu eigenda hefði gefið skriflegt samþykki sitt fyrir veðsetningunni.

Það er því niðurstaða dómsins, að ofangreind veðsetning geti ekki orðið grundvöllur fyrir nauðungarsölu á framangreindum eignarhluta, 50%, nú þinglýstri eign varnaraðila. Samkvæmt því ber að staðfesta framangreinda ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 10. maí 1996 um að stöðva framgang nauðungarsölnunnar, en eftir atvikum er rétt, að málskostnaður milli aðila falli niður.

Úrskurðinn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 10. maí 1996 um að stöðva nauðungarsölu á 50% eignarhluta í íbúð í húsinu nr. 46 A við Vesturgötu, Reykjavík, þinglýstri eign varnaraðila, Kristbjargar Olsen, er staðfest.

Málskostnaður fellur niður.