Föstudaginn 7. febrúar 1997.

Nr. 44/1997. **Þrotabú Valdimars Þórðarsonar**
(Kristján Stefánsson hrl.)
gegn
Landsbanka Íslands
(Reinhold Kristjánsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Veðréttur. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 20. janúar 1997, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 29. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 6. janúar 1997, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila í héraði um, að frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík 16. júlí 1996 til úthlutunar söluverðs íbúðar merktrar 0201 að Berjarima 20 í Reykjavík yrði breytt á þann veg, að krafa hans um úthlutun á 4.161.275 krónum í skjóli tryggingarbréfs 23. mars 1994 yrði látin ganga fyrir kröfu varnaraðila, að fjárhæð 6.970.491,61 króna, samkvæmt veðskuldabréfi 7. apríl 1994. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess, að nefndu frumvarpi sýslumanns verði breytt á framangreindan veg og varnaraðila gert að greiða sér málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðili krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi, en til vara, að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur. Í báðum tilvikum krefst varnaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Samkvæmt gögnum, sem sóknaraðili lagði fyrir Hæstarétt, var bú Valdimars Þórðarsonar tekið til gjaldþrotaskipta 6. desember 1996, en um það var ekki upplýst, þegar málið var til meðferðar í héraði. Hefur þrotabúið tekið við aðild málsins fyrir Hæstarétti.

I.

Fyrir héraðsdómi krafðist varnaraðili aðallega frávísunar málsins, en þeirri kröfu var hrundið með hinum kærða úrskurði. Varnaraðili hefur ekki kært úrskurðinn fyrir sitt leyti. Kemur því ekki til álita

fyrir Hæstarétti að vísa málinu frá héraðsdómi nema að því marki, sem héraðsdómara kynni að hafa verið rétt að gera slíkt án kröfu.

Eins og rakið er í hinum kærða úrskurði, varð nokkur dráttur á, að sóknaraðili í héraði legði málið tafarlaust fyrir dóm, sbr. 5. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991. Slík töf gat þó ekki valdið frávísun málsins, enda átti varnaraðili kost á að grípa til aðgerða samkvæmt tilvitnuðu ákvæði til að verja hagsmuni sína, ef hann taldi þeim stefnt í hættu af drætti á, að málið yrði lagt fyrir dóm. Eru því ekki þeir annmarkar á málinu af þessum sökum, að því verði vísað frá héraðsdómi án kröfu.

II.

Sóknaraðili reisir kröfu sína um úthlutun af söluverði fyrrgreindrar íbúðar á tryggingarbréfi, út gefnu 23. mars 1994 af Húsaverki hf., þar sem Valdimar Þórðarsyni voru settar að veði tíu tilgreindar íbúðir að Berjarima 20 og 22 með 24. veðrétti til að tryggja greiðslu skuldar samkvæmt ellefu víxlum, að fjárhæð samtals 3.400.000 krónur. Tryggingarbréfinu var þinglýst 28. mars 1994, en veðréttindi samkvæmt því hvíldu meðal annars á íbúðum merktum 0101 og 0201 að Berjarima 20.

Valdimar Þórðarson undirritaði 19. apríl 1994 skjal með yfirskriftinni „yfirlýsing um veðbandslausn". Í upphafi skjalsins greindi frá áðurnefndum veðréttindum hans samkvæmt fyrrnefndu tryggingarbréfi og þinglýsingu þess, en síðan sagði meðal annars: „Að beiðni Húsaverks hf., eru allar íbúðirnar nema íbúð 0101 í húsinu nr. 20 við Berjarima leystar úr veðböndum að eftirfarandi skilyrðum uppfylltum, og hvílir tryggingarbréfið því eftirleiðis á þeirri eign einni ásamt öllu, er þeirri eign fylgir. Skilyrði, að allar skuldbindingar á íbúð 0101 í húsinu nr. 20 við Berjarima falli niður og aðeins hvíli lán, samtals að fjárhæð 2.000.000 kr., . . . útg. af Rim hf. 8/3 1994 með grunnvísitölu 3343 stig og 8% föstum ársvöxtum. Frumrit tryggingarbréfsins skal áritað um þessa veðbandslausn, um leið og framangreindum skilyrðum er fullnægt."

Af fram lögðu ljósriti tryggingarbréfsins verður ráðið, að á það hafi verið færð svofelld áritun, undirrituð af Valdimar Þórðarsyni 17. maí 1994: „Undirritaður samþykkir veðbandslausn allra íbúða annarra en íbúðar 0101 í húsinu nr. 20 við Berjarima að fullnægðu

því skilyrði, að á þessari eign hvíli á undan veðsetningu þessari einungis 2.000.000 kr. . . . skv. skuldabréfi, útg. 8. 3. '94 . . . af Rim hf., sbr. viðfesta yfirlýsingu, útg. 19. apríl 1994, um veðbandslausn."

Yfirlýsing Valdimars um veðbandslausn barst sýslumanninum í Reykjavík til þinglýsingar 19. maí 1994 og færð í fasteignabók 4. júlí sama ár. Af umræddu tryggingarbréfi verður hins vegar ekki séð, hvort fyrrgreind áritun hafi verið sýnd við þinglýsingu yfirlýsingarinnar.

Fyrrnefnt veðskuldabréf, sem varnaraðili reisir kröfur sínar á, var gefið út til hans af Húsaverki hf. 7. apríl 1994. Fjárhæð þess, 5.000.000 krónur, var bundin vísitölu og skyldi greidd með tíu jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. nóvember 1994. Til tryggingar skuldinni var áðurnefnd íbúð merkt 0201 að Berjarima 20 sett að veði með fyrsta veðrétti. Af fram lögðu ljósriti skuldabréfsins verður ekki ráðið, hvenær það hafi borist til þinglýsingar, en skjalið hefur tvívegis verið stimplað af sýslumanninum í Reykjavík um innfærslu réttinda samkvæmt því í fasteignabók, annars vegar 30. júní 1994 og hins vegar 12. júlí sama ár.

Af hálfu Valdimars Þórðarsonar var sýslumanninum í Reykjavík ritað bréf 11. nóvember 1994. Var þar vísað til þess, að með yfirlýsingu 19. apríl sama ár hefði Valdimar gefið út skilyrta veðbandslausn, þar sem hann samþykkti að leysa úr veðböndum allar íbúðirnar, sem hann naut veðréttar í samkvæmt tryggingarbréfi sínu frá 23. mars 1994, nema íbúðina merkta 0101 að Berjarima 20. Hafi veðbandslausnin verið háð því skilyrði, að á íbúð þessari hvíldi einungis veðskuldabréf, út gefið 8. mars 1994, að fjárhæð 2.000.000 krónur, á undan tryggingarbréfi Valdimars. Sagði síðan eftirfarandi í umræddu bréfi: „Með því að skilyrðum hefur ekki verið fullnægt, er veðbandslausnin hér með afturkölluð. Hafi þinglýsingardeild þegar leyst úr veðböndum einhverja hinna veðsettu eigna, er þess krafist, að veðsetning verði tafarlaust innfærð að nýju á þær eignir og þau veðbönd ný, sem á eignirnar hafa verið færð, þoki fyrir rétti umbj. m." Samkvæmt áritun sýslumannsins í Reykjavík barst þetta skjal til þinglýsingar 16. nóvember 1994 og innfært 24. apríl 1995.

Öllum framangreindum skjölum var þinglýst án athugasemda, sem máli skipta um ágreiningsefni aðilanna.

Íbúðin merkt 0201 að Berjarima 20 var seld nauðungarsölu af

sýslumanninum í Reykjavík á uppboði 6. júní 1996, og varð varnaraðili þar hæstbjóðandi. Mun boð hans í íbúðina, að fjárhæð 3.700.000 krónur, síðan hafa verið samþykkt. Varnaraðili lýsti áðurnefndri kröfu sinni í söluverðið á uppboðsdegi. Valdimar Þórðarson lýsti hins vegar fyrrgreindri kröfu sinni í söluverðið með bréfi 14. júní 1996, þar sem hann krafðist þess meðal annars, að hún nyti stöðu í réttindaröð næst á eftir lögveðskröfum og á undan kröfum varnaraðila. Í frumvarpi sýslumanns til úthlutunar á söluverði íbúðarinnar var kröfu varnaraðila skipað í réttindaröð næst að baki greiðslu sölulauna í ríkissjóð og þremur lögveðskröfum. Þannig átti varnaraðili að fá 3.549.708 krónur af söluverðinu í sinn hlut, en Valdimar ekkert. Valdimar mótmælti frumvarpinu með bréfi 24. júlí 1996, en sýslumaður ákvað að hafna mótmælum hans á fundi 27. ágúst sama ár. Er mál þetta rekið um þá ákvörðun sýslumanns.

III.

Fyrrgreint orðalag yfirlýsingar Valdimars Þórðarsonar um veðbandslausn 19. apríl 1994 er ekki í öllum atriðum svo skýrt sem skyldi. Samt sem áður orkar ekki tvímælis sú merking þess, að Valdimar samþykkti þar að leysa úr veðböndum níu tilteknar íbúðir að Berjarima 20 og 22, ef fullnægt yrði því skilyrði, að létt yrði veðböndum af hinni tíundu í þeim mæli, að á undan honum í röð réttinda yfir henni stæði aðeins ein tilgreind krafa, að fjárhæð 2.000.000 krónur. Efni þessa skilyrðis var nægilega ákveðið, til að þinglýsa mætti yfirlýsingunni, sbr. fyrri málslið 23. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, enda varð auðveldlega ráðið af öðrum þinglýstum heimildum varðandi umræddar fasteignir, hvort skilyrðinu yrði fullnægt til að létta af veðböndum samkvæmt yfirlýsingunni. Yfirlýsingin var því sem slík tæk til þinglýsingar og innfærslu í fasteignabók.

Af gögnum málsins verður hins vegar ráðið, að sýslumaður færði ekki aðeins efni yfirlýsingar Valdimars Þórðarsonar í fasteignabók, heldur afmáði hann einnig um leið réttindi samkvæmt tryggingarbréfi Valdimars af öðrum íbúðum að Berjarima 20 og 22 en þeirri, sem var merkt 0101. Þessi síðarnefnda aðgerð sýslumanns hefði því aðeins verið heimil, að þá þegar hefði legið fyrir af þinglýstum heimildum að fullnægt væri skilyrðinu, sem Valdimar setti í yfirlýsingu sinni um veðbandslausn. Af gögnum, sem sóknaraðili hefur

lagt fram í Hæstarétti, er ljóst, að þessu skilyrði var hvorki fullnægt þá né síðar. Þá fól fyrrgreind áritun Valdimars á tryggingarbréfið ekki í sér neitt afsal réttinda, enda var þar gerður skýr áskilnaður vegna umrædds skilyrðis. Urðu sýslumanni því á mistök við þinglýsingu, þegar hann afmáði með áðurnefndum hætti réttindi samkvæmt tryggingarbréfi Valdimars af íbúð merktri 0201 að Berjarima 20. Getur varnaraðili ekki unnið rétt úr hendi sóknaraðila, þótt hann kunni að hafa verið grandlaus um þessi mistök, þegar hann fékk þinglýst 30. júní eða 12. júlí 1994 veðskuldabréfi sínu með fyrsta veðrétti í nefndri íbúð án athugasemda um betri rétt Valdimars. Verður því réttur varnaraðila að þoka fyrir rétti sóknaraðila við úthlutun söluverðs umræddrar íbúðar.

Samkvæmt gögnum málsins hefur sýslumaðurinn í Reykjavík ekki tekið afstöðu til þess, með hverri fjárhæð taka megi til greina kröfu sóknaraðila um úthlutun af söluverði íbúðarinnar merktrar 0201 að Berjarima 20 samkvæmt kröfulýsingu Valdimars Þórðarsonar 14. júní 1996. Þá hefur sýslumaður ekki heldur metið, hver staða sóknaraðila verði talin með tilliti til annarra rétthafa yfir eigninni en varnaraðila. Á þessu stigi verður sóknaraðila því ekki mæltur ríkari réttur í þessum efnum en í dómsorði greinir.

Varnaraðili verður dæmdur til að greiða sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og segir í dómsorði.

Dómsorð:

Felld er úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 27. ágúst 1996 um að láta standa óbreytt frumvarp til úthlutunar frá 16. júlí sama ár á söluverði íbúðar merktrar 0201 að Berjarima 20 í Reykjavík. Við úthlutun söluverðsins gengur réttur sóknaraðila, þrotabús Valdimars Þórðarsonar samkvæmt tryggingarbréfi, út gefnu 23. mars 1994, fyrir rétti varnaraðila, Landsbanka Íslands, samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu 7. apríl sama ár.

Varnaraðili greiði sóknaraðila samtals 250.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 6. janúar 1997.

I.

Mál þetta var þingfest 23. október 1996 og tekið til úrskurðar 9. desember 1996 að loknum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili er Valdimar Þórðarson, kt. 260544-4629.

Varnaraðili er Landsbanki Íslands, kt. 550291-2159, Laugavegi 7, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að frumvarp sýslumannsins í Reykjavík, dagsett 16. júlí 1996, að úthlutun uppboðsandvirðis fasteignarinnar Berjarima 20, íbúðar merktrar 0201, verði breytt á þann veg, að kröfulýsing hans, dagsett 14. júlí 1996, gangi fyrir úthlutun til varnaraðila samkvæmt skuldabréfi á 1. veðrétti. Jafnframt krefst sóknaraðili málskostnaðar.

Varnaraðili gerir þá kröfu aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi, en til vara, að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 27. ágúst 1996 um að taka ekki til greina mótmæli sóknaraðila við úthlutun á söluverði fasteignarinnar Berjarima 20, íbúðar merktrar 0201, verði staðfest, þannig, að frumvarp, dagsett 16. júlí 1996, verði látið standa óbreytt. Í báðum tilvikum krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

II.

Hinn 6. júní 1996 var fasteignin Berjarimi 20, íbúð merkt 0201, Reykjavík, þinglýst eign Rimar ehf., seld á nauðungaruppboði. Uppboðsandvirðið, 3.700.000 kr., skiptist þannig samkvæmt frumvarpi sýslumanns að úthlutun, dags. 16. júlí 1996:

1. Sölulaun í ríkissjóð	kr.	37.000
2. Gjaldheimtan í Reykjavík, fasteignagjöld	–	58.836
3. Vátryggingafélag Íslands, brunatryggingar, lögveð	–	11.856
4. Húsfélagið Berjarima 20-28, framkvæmdagjöld, lögveð	–	42.000
5. Landsbanki Íslands, skuldabréf á 1. veðrétti	–	3.549.708

Hinn 14. júní 1996 sendi lögmaður sóknaraðila kröfulýsingu í uppboðsandvirði íbúðarinnar nr. 0201 að Berjarima 20, Reykjavík, þar sem hann lýsir kröfu, að fjárhæð 4.161.275 kr., sem kröfu á 1. veðrétti á eftir lögveðum, en á undan kröfu Landsbanka Íslands. Með kröfulýsingu fylgdi tryggingarbréf, út gefið af Húsaverki hf. 23. mars 1994, tryggt með veði m. a. í umræddri íbúð. Bréfið hafði verið gefið út til tryggingar greiðslu skuldar við sóknaraðila samkvæmt 11 víxlum, samþykktum af Húsaverki hf.

Með bréfi 24. júlí 1996 andmælti lögmaður sóknaraðila frumvarpi sýslumanns að úthlutun uppboðsandvirðis íbúðarinnar og krafðist þess, að úthlutun yrði breytt á þann veg, að kröfulýsing sín, dags. 14. júní, gengi fyrir

úthlutun til Landsbanka Íslands, næst á eftir lögveðskröfum. Í bréfinu kom fram, að tryggingarbréfi, að fjárhæð 3.400.000 kr., út gefnu 23. mars 1994, hefði verið þinglýst á umrædda fasteign 28. mars 1994, en Landsbanki Íslands reisi kröfur sínar á skuldabréfi, út gefnu 7. apríl 1994 og þinglýstu 25. maí 1994. Þá kom fram í bréfinu, að sóknaraðili hefði gefið út skilyrt veðleyfi 17. maí 1994, en sú yfirlýsing hefði verið afturkölluð, þar sem fram sett skilyrði gengu ekki eftir. Afturköllunin hefði borist til þinglýsingar 16. nóvember 1994. Þinglýsingarstjóri hefði fyrir mistök fært inn veðbandslausn, en leiðrétt mistökin með vísan til 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, er athygli hans var vakin á þeim.

Hinn 27. ágúst 1996 voru tekin fyrir á skrifstofu sýslumannsins í Reykjavík mótmæli gegn frumvarpi til úthlutunar á söluverði umræddrar fasteignar, og voru þar staddir lögmenn aðila. Lögmaður sóknaraðila ítrekaði mótmæli sín, og lögmaður varnaraðila mótmælti athugasemdum hans, en fulltrúi sýslumanns ákvað, að frumvarpið skyldi standa óbreytt. Þá lýsti lögmaður sóknaraðila yfir, að hann myndi skjóta ákvörðun sýslumanns til Héraðsdóms Reykjavíkur og gera þær kröfur, að ákvörðuninni yrði hnekkt. Lögmanni sóknaraðila var tilkynnt, að gögn málsins yrðu tilbúin til afhendingar 29. ágúst 1996.

Héraðsdómi Reykjavíkur barst 18. september 1996 endurrit úr gerðabók sýslumannsins í Reykjavík frá 6. júní 1996 ásamt afritum nauðungarsölubeiðna, kröfulýsinga og fylgigagna frá sóknaraðila og Gjaldheimtunni í Reykjavík, afriti kröfulýsingar Vátryggingafélags Íslands, veðbókarvottorði, frumvarpi að úthlutun og afriti af bréfi lögmanns varnaraðila 24. júlí 1996 um andmæli. Engin krafa fylgdi gögnum lögmannsins og ekki endurrit úr gerðabók frá fyrirtöku 27. ágúst 1996.

Þar sem ekki varð af gögnum þessum ráðið, hvert erindi þau ættu í dóminn, var haft símasamband við lögmann sóknaraðila, og 3. október 1996 barst Héraðsdómi Reykjavíkur greinargerð hans, þar sem kröfur voru settar fram, en 1. nóvember 1996 afhenti hann endurrit, fram lögð skjöl og önnur gögn vegna nauðungarsölu á Berjarima 20, íbúð merktri 0201, staðfest af sýslumanninum í Reykjavík.

III.

Sóknaraðili kveður þann drátt, sem varð á að senda Héraðsdómi Reykjavíkur málsgögn og kröfugerð, skýrast af því, að gögn þau, sem hann fékk afhent frá sýslumanninum í Reykjavík 29. ágúst 1996, hafi verið gölluð, en í þau hafi m. a. vantað kröfulýsingu sóknaraðila og endurrit úr gerðabók af þinghaldi 27. ágúst 1996. Þrátt fyrir það hafi sóknaraðili sent héraðsdómi þau gögn, sem hann hafði, 18. september og kröfugerð sína 3. október 1996.

Erfiðlega hafi gengið að afla réttra gagna, og því hafi sóknaraðila ekki verið unnt að afhenda héraðsdómi rétt gögn fyrr en 1. nóvember. Sóknaraðili telur, að með vísan til þessa hafi hann fullnægt skilyrðum 5. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991.

Sóknaraðili kveðst hafa gefið út yfirlýsingu 19. apríl 1994 þess efnis, að hann væri reiðubúinn að leysa umrædda fasteign úr veðböndum að ákveðnum skilyrðum fullnægðum. Yfirlýsing þessi hafi verið rituð á tryggingarbréf hans ásamt settum skilyrðum. Þessi yfirlýsing hafi verið afturkölluð með bréfi, dags. 11. nóvember 1994, og því þinglýst 16. nóvember 1994, þar sem skilyrðum sóknaraðila hafi ekki verið svarað. Sóknaraðili kveður þinglýsingarstjóra hafa aflýst tryggingarbréfinu, en leiðrétt mistök sín með vísan til 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978, og hafi tryggingarbréfið þar með átt að fá sömu lögvernd og tryggingu og boðað hafi verið með upphaflegri þinglýsingu.

Bú Húsaverks hf. hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta 25. apríl 1995 og sóknaraðili lýst kröfu sinni í búið, þar sem víxlarnir hefðu ekki fengist greiddir. Sóknaraðila hafi verið tilkynnt 21. maí sl. um nauðungarsölu þá, sem hér sé til umfjöllunar.

Sóknaraðili kveðst reisa kröfu sína á þeirri meginreglu þinglýsingalaga, að skjal, sem fyrr sé afhent til þinglýsingar, sé rétthærra en skjöl, sem seinna séu afhent, og ekki skipti máli, þótt mistök verði við þinglýsingu eftir þinglýsingu skjalsins, sbr. 15. og 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þurfi sóknaraðili því ekki að þola, að varnaraðili gangi framar sóknaraðila við úthlutun uppboðsandvirðis hinnar veðsettu eignar.

Sóknaraðili telur veðleyfi annarra eldri rétthafa eingöngu bundin við eigin veð þeirra, en veiti ekki varnaraðila neinn rétt framar rétti sóknaraðila. Réttur varnaraðila komi því á eftir rétti sóknaraðila, þar til sóknaraðili samþykki annað. Sóknaraðili krefst úrlausnar héraðsdóms með vísan til 52. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu og styður kröfur sínar lögum nr. 39/1978, sérstaklega 15. og 27. gr., og almennum reglum veðréttar.

IV.

Varnaraðili styður kröfu sína um frávísun málsins þeim rökum, að samkvæmt 5. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991 skuli sá, sem leiti úrlausnar héraðsdóms, tafarlaust senda héraðsdómara málsgögn. Við mat á því, hvað teljist „tafarlaust“ í skilningi greinarinnar, verði að miða við það tímamark, þegar ákvörðun sýslumanns hafi legið fyrir. Sóknaraðili hefði afhent Héraðsdómi Reykjavíkur gögn vegna málsins 18. september 1996, án þess að með fylgdi nokkur skýring eða krafa um úrlausn dómsins. Það hefði ekki verið fyrr en

3. október sl., að sóknaraðili hefði lagt fram kröfu um úrlausn tiltekins ágreinings til héraðsdóms í formi greinargerðar. Ákvörðun sýslumanns hefði legið fyrir 27. ágúst og viðhlítandi málsgögn borist héraðsdómi 3. október. Varnaraðili telur, að rúmlega fimm vikna töf á því að senda gögn vegna ágreiningsmáls af þessu tagi sé bersýnilega í andstöðu við orðalag 5. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991. Varnaraðili telur, að enda þótt ljósrit fram lagðra gagna í nauðungarsölumáli séu afhent dómstól, fullnægi það ekki skilyrði greinarinnar, ef ekki sé jafnframt gerð grein fyrir því, um hvers kyns ágreining sé að ræða, og kröfur hafðar uppi í samræmi við 2. mgr. 75. gr. Annar skilningur sé óeðlilegur, því að þá mætti lengja endalaust þann frest, sem greinin mæli fyrir um.

Varnaraðili kveður ágreining aðila snúast um það, hvort skilyrt veðbandslausn sem og afturköllun hennar geti haft gildi gagnvart varnaraðila. Með veðskuldabréfi, út gefnu 7. apríl 1994, hefði varnaraðila verið veðsett fasteign sú, sem hér er til umfjöllunar, með fyrsta veðrétti. Bréfið hefði verið afhent til þinglýsingar 25. maí 1994 og fært í þinglýsingabækur sýslumanns 12. júlí sama ár, án athugasemda. Tryggingarbréfi sóknaraðila hefði verið aflýst af eigninni og raunar einnig af tveimur öðrum eignum, sem varnaraðila höfðu verið veðsettar á sama tíma og ofangreint veðskuldabréf hefði verið gefið út, svo að hann hefði verið grandlaus um tilvist bréfsins og þau skilyrði, sem sett hefðu verið vegna aflýsingar þess. Varnaraðili vekur athygli á því, að tryggingarbréfinu var þinglýst 29. mars 1994, en veðbandslausn hefði verið gefin út vegna þess 19. apríl sama ár, borist til þinglýsingar 19. maí og innfærð 4. júlí, svo að bréfið hefði staðið mjög stutt við á eigninni.

Varnaraðili kveðst hafa talið sig öruggan um 1. veðrétt í eigninni í samræmi við þinglýsingarvottorð þinglýsingarstjóra, sbr. 2. mgr. 9. gr. laga nr. 39/1978, sem ritað hefði verið á veðskuldabréf hans, og gert ráð fyrir því sem vísu, að réttarstaða hans væri sú allt þar til við framhaldssölu eignarinnar 6. júní sl., þegar sóknaraðili hefði gert þær kröfur, sem hann haldi fram í máli þessu.

Fram lagt veðbókarvottorð, dags. 6. júní 1996, tiltaki varnaraðila sem veðhafa á 1. veðrétti, og hefði verið við það miðað í frumvarpi til úthlutunar á uppboðsandvirði eignarinnar og síðan staðfest með ákvörðun sýslumanns.

Varnaraðili heldur því fram, að skilyrði í veðbandslausn sóknaraðila sé marklaust og beri að meta sem óskráð gagnvart honum, enda hefði hann tryggt sér veð í þeim íbúðum, sem veðbandslausnin tiltaki, eftir þinglýsingu hennar. Skjal, sem þinglýsa eigi, megi vera bundið skilorði, en það skuli þó

vera endanlega ákveðið, sbr. 23. gr. þinglýsingalaga. Skilyrði það, sem veðbandslausnin hefði verið háð, hefði ekki verið komið fram við þinglýsingu hennar og ekki heldur við þinglýsingu skuldabréfa varnaraðila. Hvort sem varnaraðila hefði verið kunnugt um skilyrðið eða ekki, verði ekki talið, að honum hefði borið að kanna, hvernig veðþola gengi að uppfylla það. Varnaraðili telur, að slík réttaróvissa sé með öllu óviðunandi, og vísar í þessu sambandi til dóms Hæstaréttar frá 27. ágúst 1996 í málinu nr. 260/1996.

Varnaraðili telur skilyrðið í veðbandslausn sóknaraðila í raun einungis loforð á milli sín og Húsaverks hf. Sóknaraðili geti ekki, svo að gilt sé að lögum, velt ábyrgð á því, hvort viðsemjandi hans standi við gerða samninga, yfir á varnaraðila, sem ekkert hafi að gera með það, hvort skilyrðið verði uppfyllt, og enga möguleika á að fylgjast með því.

Varnaraðili telur, að þinglýsingakerfið eigi ekki að bjóða upp á, að menn geti sér að meinalausu bæði haldið og sleppt veðrétti í fasteignum með þeim hætti, sem sóknaraðili haldi fram. Það leiði því af sjálfu sér, að „afturköllun á skilyrtri veðbandslausn“ hafi ekkert gildi. Varnaraðili mótmælir því, að þinglýsingarstjóri hafi verið að leiðrétta mistök, þegar hann færði tryggingarbréfið inn á veðbókarvottorð umræddrar eignar í apríl 1995, eins og sóknaraðili haldi fram, enda beri vottorðið með sér, að bréfið hvíldi eftir færsluna á 5. veðrétti.

Varnaraðili kveður veðrétti beinlínis ætlaður sá tilgangur að tryggja rétt veðhafa gagnvart öðrum viðsemjendum veðþola. Þegar varnaraðili hafi fengið í hendur þinglýst skuldabréf á 1. veðrétti í umræddri eign, hafi hann afsalað sér öðrum réttindum, sem hann hafi átt í allri eigninni að Berjarima 20-30, eins og sjáist á ljósriti bréfsins. Þær tryggingar hefðu staðið fyrir framan tryggingarbréf sóknaraðila í heildareigninni. Telji dómurinn, að sóknaraðila hefði verið heimilt að afturkalla veðbandslausn sína, muni sóknaraðili öðlast betri rétt en hann átti upphaflega og því hagnast á óréttmætan hátt á kostnað varnaraðila.

Fallist dómurinn ekki á þessar málsástæður, telur varnaraðili, að sóknaraðili hafi í raun staðfest veðbandslausn sína með áritun sinni á frumrit tryggingarbréfsins, enda standi í veðbandslausninni, að frumrit skuli áritað, „um leið og framangreindum skilyrðum er fullnægt“. Hina handskrifuðu áritun á bréfið beri að skýra svo, að skilyrðinu hafi verið fullnægt, sbr. orðalagið „að uppfylltu því skilyrði“.

V.

Sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík um ágreining um úthlutun uppboðsandvirðis, sem hér er til úrlausnar, var tekin við fyrirtöku 27. ágúst sl.

Sóknaraðili tilkynnti þegar við fyrirtökuna, að hann hygðist bera ákvörðunina undir héraðsdóm. Eins og sóknaraðili bendir á, voru gögn þau, sem hann fékk frá sýslumanni 29. ágúst sl., með nokkrum annmörkum, og var ekki úr þeim bætt að fullu fyrr en 31. október sl. Sóknaraðili sendi Héraðsdómi Reykjavíkur 18. september þau gögn, sem honum höfðu þá borist frá sýslumanni. Greinargerð hans, sem hafði að geyma kröfugerð, barst þó ekki héraðsdómara fyrr en 3. október, og þá fyrst gat meðferð málsins hafist. Ekki liggur fyrir í málinu, hvað sóknaraðili gerði til að knýja á um afhendingu fullnægjandi gagna frá sýslumanni. Ætla má, að dráttur á afhendingu fullnægjandi gagna hafi átt nokkurn þátt í þeirri fimm vikna töf, sem varð á, að sóknaraðili skilaði héraðsdómara greinargerð sinni. Þar sem sóknaraðila verður samkvæmt framansögðu ekki að öllu leyti kennt um töfina, þykir ekki alveg nægjanleg ástæða til að vísa málinu frá dómi á grundvelli 5. mgr. 73. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Þegar tryggingarbréf sóknaraðila var gefið út 23. mars 1994, var það tryggt með 24. veðrétti í umræddri fasteign. Varnaraðili átti þá tryggingarréttindi í fasteigninni á 11., 12., 14., 16. og 21. veðrétti samtals fyrir skuldum, að fjárhæð um 20 m. kr. Í fyrrnefndri yfirlýsingu um veðbandslausn kom fram, að frumrit tryggingarbréfsins skyldi áritað um veðbandslausnina, um leið og allar skuldbindingar á íbúð 0101 í húsinu að Berjarima 20 væru fallnar niður og aðeins hvíldi á henni lán, að fjárhæð 2 m. kr. Sóknaraðili áritaði tryggingarbréfið um veðbandslausnina 17. maí 1994, þótt skilyrðin væru ekki komin fram.

Yfirlýsing sóknaraðila um veðbandslausn barst til þinglýsingar 19. maí 1994 og var færð í þinglýsingabækur 4. júlí 1994. Veðskuldabréf varnaraðila, sem um er deilt í máli þessu, barst til þinglýsingar 25. maí 1994 og var fært í þinglýsingabækur á 1. veðrétt 12. júlí 1994 án athugasemda þinglýsingarstjóra. Í veðskuldabréfinu lýsir varnaraðili yfir því, að lánum bankans á 11., 12. og 14. veðrétti verði aflýst að lokinni þinglýsingu á bréfinu.

Í 12. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 er m. a. mælt fyrir um, að ef veðhafi samkvæmt tryggingarbréfi gefur út yfirlýsingu um, að hann gefi eftir veðrétt sinn að nokkru eða öllu leyti, skuli slíkri yfirlýsingu ekki þinglýst, nema sjálft veðbréfið sé afhent með áritun um veðbreytinguna ásamt endurriti af henni eða veðbréfið sé sýnt þinglýsingarstjóra, um leið og slík yfirlýsing er afhent til þinglýsingar, svo að hann geti gengið úr skugga um, að hennar sé nægilega getið í veðbréfinu sjálfu. Sóknaraðili sendi sýslumanni frumrit tryggingarbréfsins með kröfulýsingu í uppboðsandvirði hinnar seldu eignar. Tryggingarbréfið ber ekki með sér, að það hafi verið sýnt við þinglýsingu yfirlýsingar um veðbandslausn. Ekki er því upplýst, hvort skilyrða 12. gr. var gætt við þinglýsinguna.

Sóknaraðili hefur ekki haldið því fram í málinu, að vísa hefði átt veðbandslausninni frá þinglýsingu á grundvelli 23. gr. laga nr. 39/1978 vegna þeirra skilyrða, sem í henni voru.

Varnaraðili fékk veðskuldabréfi sínu þinglýst á 1. veðrétt án athugasemda, og mátti hann ætla, að öðrum veðréttindum hefði því verið aflýst af eigninni. Ekki verður talið, að varnaraðili hefði komist að annarri niðurstöðu, þótt hann hefði kynnt sér efni hinnar skilyrtu veðbandslausnar, þar sem hann mátti ætla, að skilyrðunum hefði verið fullnægt og réttilega verið staðið að þinglýsingu yfirlýsingar um veðbandslausn.

Sóknaraðili gerði ekki athugasemdir við aflýsingu tryggingarbréfsins á grundvelli veðbandslausnarinnar, en sendi þinglýsingarstjóra þess í stað bréf með afturköllun á veðbandslausninni, með því að skilyrðum hefði ekki verið fullnægt, og barst það bréf 16. nóvember 1994. Í afturköllunarbréfinu var auk þess gerð krafa um, að veðsetning yrði tafarlaust færð að nýju á þær eignir, sem leystar hefðu verið úr veðböndum, og að þau nýju veðbönd, sem á eignirnar hefðu verið færð, þokuðu fyrir rétti sóknaraðila. Þinglýsingarstjóri brást við bréfinu með því að færa tryggingarbréfið inn á næsta lausa veðrétt á fasteigninni, og er ekki í ljós leitt, að gerðar hafi verið athugasemdir við þá þinglýsingarathöfn fyrr en við meðferð uppboðsmálsins 6. júní 1996. Samkvæmt ofangreindu þykir ekki í ljós leitt, að þinglýsingarstjóra hafi orðið á mistök við þinglýsingu veðbandslausnarinnar eða afturköllunarinnar.

Ljóst þykir, að hið skilyrta veðleyfi var til þess fallið að valda mikilli óvissu um réttarstöðu annarra veðhafa. Tók sóknaraðili mikla áhættu með útgáfu þess, og þykir rétt, að hann beri fremur en varnaraðili hallann af því, að farið var með skjalið með þeim hætti, sem að framan er rakið. Þá þykir enn fremur rétt, að tryggingarbréf sóknaraðila víki fyrir veðskuldabréfi varnaraðila, í ljósi þess, að varnaraðili létti af eigninni tryggingarréttindum fyrir lánum, að fjárhæð um 20 m. kr., sem gengu framar tryggingarbréfi sóknaraðila, í trausti þess, að önnur veðréttindi stæðu ekki framar veðskuldabréfi því, sem þinglýst var á 1. veðrétt 12. júlí 1994. Sjónarmið að baki A- og B-lið 18. gr. laga nr. 39/1978 þykja styðja ofangreinda niðurstöðu.

Ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 27. ágúst 1996 er því staðfest. Með hliðsjón af atvikum öllum þykir rétt, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Sigurður T. Magnússon héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 27. ágúst 1996 um að taka ekki til greina mótmæli sóknaraðila, Valdimars Þórðarsonar, við út-

hlutun á söluverði fasteignarinnar Berjarima 20, íbúðar merktrar 0201, er staðfest.

Málskostnaður fellur niður.