

Föstudaginn 5. desember 1969.

Nr. 122/1969. **Jón H. Þorbergsson**

(Ólafur Þorgrímsson hrl.)

gegn

**Ingimundi Erlendssyni**

(Þorvaldur Lúðvíksson hrl.).

**Dómendur:**

hæstaréttardómaramarnir Jónaton Hallvarðsson, Benedikt Sigurjónsson, Einar Arnalds og Gizur Bergsteinsson og prófessor Magnús P. Torfason.

Uppboð.

**Dómur Hæstaréttar.**

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 25. júní 1969. Krefst hann þess, að hinn áfrýjaði úrskurður uppboðsdóms verði úr gildi felldur, synjað verði um framkvæmd uppboðsgerðar og honum dæmdur málskostnaður úr hendi stefnda í uppboðsdómi og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málsatvikum er lýst í hinum áfrýjaða úrskurði. Eins og þar er greint, var fjárnámsgerð þeirri, sem stefndi reisir á heimild sína til að krefjast uppboðs, þinglýst hinn 10. júlí 1968. Eignarrétti áfrýjanda var þinglýst 22. október 1968. Víkur hann því fyrir fjárnámsrétti stefnda, sbr. 2. mgr. 46. gr. laga nr. 19/1887. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða úrskurð. Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 12.000.00.

**Dómsorð:**

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Jón H. Þorbergsson, greiði stefnda, Ingimundi Erlendssyni, kr. 12.000.00 í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

### Úrskurður uppboðsdóms Reykjavíkur 3. júní 1969.

Réttarkröfur uppboðsbeiðanda, Þorvalds Lúðvíkssonar hæstaréttarlögmanns, eru þær f. h. Ingimundar Erlendssonar, að húseignin nr. 7 við Garðsenda verði seld á nauðungaruppboði til lúkningar fjárnámsskuld að upphæð kr. 70.000.00 ásamt 1% mánaðarvöxtum frá 15. apríl 1968 til greiðsludags, kr. 180.00 í stimpilkostnað, kr. 11.000.00 í málskostnað, kr. 168.00 í endurrits- og birtingarkostnað, kr. 2.255.00 í fjárnáms- og þinglýsingarkostnað auk kostnaðar við uppboðsgerðina. Hann krefst og málskostnaðar vegna flutnings máls þessa í uppboðsrétti.

Uppboðsþoli, Jón Hálfván Þorbergsson, Garðsenda 7, hefur mótmælt því, að uppboðið nái fram að ganga, og hann hefur einnig krafizt málskostnaðar sér til handa.

Var mál þetta tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi, sem fór fram 23. fyrra mánaðar.

Samkvæmt veðbókarvottorðum, sem fyrir liggja í máli þessu, varð Guðjón Hermann Hannesson eigandi fasteignarinnar nr. 7 við Garðsenda hinn 2. febrúar 1955.

Nokkrar aðfarargerðir fóru fram í eigninni Garðsenda 7 síðla árs 1967, og bærust borgarfégetaembættinu uppboðsbeiðnir á grundvelli þeirra. Eiganda fasteignar þessarar var tilkynnt um framkomnar uppboðsbeiðnir með tíðkanlegum hætti hinn 24. janúar 1968, og auglýsing um uppboð var send til birtingar í Lögbirtingablaðinu hinn 1. febrúar s. á. Var uppboðið tekið fyrir á skrifstofu uppboðshaldara hinn 25. marz 1968 og frestað til 26. apríl.

Þá er það hinn 30. marz 1968, að þeir gera með sér kaupsamning um eign þessa, Guðjón H. Hannesson og Jón Hálfván Þorbergsson, sem gerist kaupandi að eigninni frá og með 1. apríl þess árs. Afsal skyldi gefið út, þá er kaupandi hefði greitt kr. 600.000.00 af kaupverði í peningum, en að öðru leyti skyldi kaupverð greiðast með yfirtöku 450.000.00 kr. veðskulda og með skuldabréfum. Kaupsamningnum var ekki þinglýst.

Uppboðsgerðin var tekin fyrir 26. apríl samkvæmt framan-sögðu og þá frestað til 27. maí. Er uppboðið var þá tekið fyrir, hafði horizt uppboðsbeiðni Björns Sveinbjörnssonar hæstaréttarlögmanns vegna Sambands íslenzkra samvinnufélaga samkvæmt fjárnámsgerð, er fram hafði farið 26. apríl 1968. Enn var uppboði frestað til 25. júní og þá til 29. ágúst.

Þorvaldur Lúðvíksson hæstaréttarlögmaður lætur gera fjárnám í fasteigninni Garðsenda 7 hinn 9. júlí 1968 til tryggingar dómkröfum samkvæmt dómi bæjarþings Reykjavíkur í málinu 5543/1968: Ingimundur Erlendsson gegn Guðjóni Hannessyni. Það liggur fyrir í málinu, sbr. endurrit fjárnámsgerðar, sjá rskj. 4, að gerðarþoli var ekki viðstaddur fjárnámsgerðina, en lögmaður, er var nærstaddur, var tilkvaddur af fógeta að mæta fyrir hans hönd. Því er ekki haldið fram í máli þessu, að lögmaður þessi hafi síðar látið gerðarþola fjárnámsins vita um gerðina.

Lét Þorvaldur Lúðvíksson þinglýsa fjárnámi þessu á fasteignina Garðsenda 7 hinn 10. júlí 1968. Var áritun þinglýsingardómara gerð án athugasemda, og er þar getið um áðurþinglýst löghald fyrir sömu kröfu.

Hinn 6. ágúst 1968 gaf Guðjón H. Hannesson Jóni H. Þorbergssyni afsal fyrir eign þessari. Er þar vísað til skulda, er afsalshafi taki að sér að greiða, og vísast þar um til afsalsins. Komið er fram í máli þessu, að nýtt veðbókarvottorð lá fyrir aðiljum við útgáfu afsalsins, en afsalið getur ekki um, að Jón H. Þorbergsson taki að sér fjárnámsskuld þá, er að ofan getur.

Uppboðinu var frestað til 14. október og 19. nóvember 1968.

Var þá ákveðið, að sala skyldi fara fram 16. janúar 1969, en var enn frestað til 24. febrúar s. á. Þá var ákveðið, að sérstakt uppboðsréttarmál skyldi rekið um framkomin mótmæli gegn framgangi uppboðs. Þess skal getið, að yfirleitt var mætt af hálfu uppboðspóla við fyrirtökur uppboðsins, en ekkert til bókar fært, sem benti til mótmæla gegn uppboðinu, fyrri en þetta mál var fyrst tekið fyrir.

Er uppboðsmál þetta var fyrst fyrir rétti, voru uppboðsbeiðandur, fjárnáms- og veðhafar, búnir að afturkalla beiðnir sínar aðrir en Björn Sveinbjörnsson hæstaréttarlögmaður og Þorvaldur Lúðvíksson hæstaréttarlögmaður. Hinn 21. maí s.l. afturkallaði Björn Sveinbjörnsson uppboðsbeiðni sína, þannig að Þorvaldur Lúðvíksson hæstaréttarlögmaður er nú einn uppboðsbeiðandi f. h. Ingimundar Erlendssonar.

Guðjón Hannesson hefur mætt sem vitni í máli þessu. Hann kveðst ekki hafa vitað um löghaldsgerð þá og fjárnámsgerð, er Þorvaldur Lúðvíksson lét fram fara, en fortækur ekki að hafa fengið stefnubirtingu á þeim tíma, sem staðfestingarmál löghaldsins muni hafa verið höfðað, kveðst þó ekki muna sérstaklega eftir þeirri stefnu. Heldur ekki fortækur hann að hafa fengið ábyrgðarbréf með tilkynningu um löghaldið. Um þetta leyti hafi

fjöldi birtinga borizt. Guðjón segist hafa verið langdvölum í Hveragerði á þessum dögum og oft ekki komið til Reykjavíkur til næturdvalar, en hafi þá fengið að hafast við í einu herbergi í kjallara í Garðsenda 7, en húsið hafi að öðru leyti staðið autt frá því í september 1967 til jafnlengdar 1968.

Þá hefur Jón Hálfán Þorbergsson, Garðsenda 7, mætt í málinu til að gefa aðiljaskýrslu. Hann segir, að veðbókarvottorð hafi legið frammi, er hann keypti eignina Garðsenda 7 af Guðjóni Hannessyni. Þar hafi ekki verið getið um uppboðskrófu þessa og Guðjón hafi ekki minnst á hana við sig. Jón kveðst hafa flutt í Garðsenda 7 í september 1968, en iðulega verið þar starfandi í frístundum sínum og aldrei orðið var ferða fógetaréttar eða stefnuvotta og engar tilkynningar fengið um gerðir þeirra. Hann segir, að þá er hann fékk afsalið 6. ágúst 1968, hafi nýtt veðbókarvottorð legið fyrir og þar hafi komið fram fjárnám það, er Þorvaldur Lúðvíksson hæstaréttarlögmaður hafi látið fram fara, en Guðjón hafi gengizt við því sem sinni skuld.

Í málflytningi sínum vísar Þorvaldur Lúðvíksson til þess, að hann hafi látið gera löghald í eigninni Garðsenda 7 og það löghald hafi verið staðfest með dómi bæjarþings Reykjavíkur, upp-  
kveðnum í maí 1968. Þessi dómur hafi verið tekinn gildur af fógeta sem réttur aðfarargrundvöllur og aðför hafi verið löglega framkvæmd og andmælalaust, að undangenginni athugun afsals- og veðmálabóka, í þinglýstri eign skuldarans, Guðjóns H. Hannessonar. Síðan hafi fjárnámserð verið þinglýst athugasemdalaust. Með þessu móti hafi hann fengið lögvarinn rétt til að láta fara fram uppboð á hinni fjárnumdu eign og taka að sér greiðslu af uppboðsandvirði alveg í samræmi við 46., sbr. 50. grein aðfaralaga nr. 19/1887 og skipti þar engu mál sá réttur óþinglýstur, sem Jóni H. Þorbergssyni hafi verið heitinn með kaupsamningi hans við Guðjón. Sá réttur verði að þoka fyrir síðar tilkomnu þinglýstu fjárnámi. Þá er Jón loks hafi fengið afsal hinn 6. ágúst 1968, hafi honum gefizt til kynna hin þinglýsta fjárnámserð og margoft síðan hafi verið athugasemdalaust mætt af hálfu uppboðspóla í uppboðsréttinum. Geti hann því á engu stigi málsins borið fyrir sig góða trú varðandi skuldheimtu þessa. Þetta leiði beinlínis af almennum reglum, að löðvernd sú, er kaupandi eignar njóti gagnvart seljanda, fáist við samninga hans við seljandann og skýringu á samningum þeirra, en lögvernd kaupanda gagnvart 3ja manni fáist ekki að fullu nema við þinglýsingu, hafi 3ja manni verið ókunnugt um samninga aðilja kaupsamnings. Kveður

Þorvaldur sér hafa verið alls ókunnugt um kaupsamning uppboðspóla við Guðjón H. Hannesson, er hann gerði fjárnámið og lengi síðan, og hafi hann algerlega treyst upplýsingum afsals- og veðmálabóka og haft til þess allan rétt.

Uppboðspóli bendir á það, að um sé að ræða skuld Guðjóns Hannessonar eins. Hennar hafi að engu verið getið, er hann keypti eignina af Guðjóni, hvorki af Guðjóni sjálfum né nærverandi gögnum. Uppboðspólinn kveður sér hafa verið alsendis ókunnugt um tilvist hennar, unz afsal var gefið út 6. ágúst 1968, og telur hana sér alveg óviðkomandi. Uppboðsbeiðandi hafi hér gengið að eign, sem skuldarinn átti ekki lengur, og einhliða réttargerðir hans geti ekki dregið síðari eiganda inn í málið sem skuldara, enda sé fjárnám einlægt gert að geymdum betra rétti 3ja manns. Sá betri réttur hafi stofnast uppboðspóla máls þessa til handa þegar við gerð kaupsamnings 30. marz 1968 og þinglýsing hans eigi ekki að skipta máli til eða frá, enda engin skylda til að þinglýsa slíkum gerningum, og eignarréttur hafi verið kominn til uppboðspóla, áður en fjárnám fór fram. Hins vegar hefði uppboðspóli ekki getað virt að vettugi fjárnámgerð, er þinglýst hafi verið á eignina, áður en kaupsamningur stofnaðist. Umboðsmaður uppboðspóla getur þess að gefnu tilefni, að hann hafi lengst af mætt í uppboðsrétti til þess eins að biðja um fresti, svo að ráðrúm gæfist til að borga áhvílandi kröfu, svo sem og gert hafi verið, en hann hafi ekki farið að rannsaka uppboðsbeiðnir og þeim fylgjandi gögn, fyrr en svo var komið, að frestur fékkst ekki lengur. Uppboðsbeiðandi geti engan rétt byggt á þessu atriði.

Það er ekki komið fram í máli þessu, að uppboðsbeiðanda hafi verið kunnugt um kaupsamning uppboðspóla við Guðjón Hannesson, er hann lét framkvæma innheimtuaðgerðir þær, er að framan er lýst. Það hefur heldur ekki verið vefengt, að hann hafi athugað afsals- og veðmálabækur hér að lútandi, áður en hann lét gerðir þessar fram fara.

Telja verður, að uppboðspóli, Jón Hálfván Þorbergsson, sem lét ekki þinglýsa kaupsamningi sínum, verði að hlíta því, að hin fjárnumda fasteign verði seld á uppboði til lúkningar fjárnámskröfum uppboðsbeiðanda. Fer hin umbeðna uppboðsgerð fram samkvæmt kröfu uppboðsbeiðanda og á hans ábyrgð.

Ekki þykir verða hjá því komizt að úrskurða uppboðsbeiðanda málskostnað úr hendi uppboðspóla. Þykir hann hæfilega tiltekinn kr. 7.000.00.

Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Gerð þessi fer fram á ábyrgð uppboðsbeiðanda.

Uppboðsþoli, Jón Hálfván Þorbergsson, greiði uppboðsbeiðanda kr. 7.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 8. desember 1969.

Nr. 97/1969.

**Björn Ársælsson**

(Kjartan Reynir Ólafsson hdl.)

og **Ingi R. Helgason** (sjálfur)

gegn

**Gunnari Þorsteinssyni f. h.**

**Sigríðar Kristínar Gunnarsdóttur**

(Sigurður Sigurðsson hrl.)

**Jóni Magnússyni og** (sjálfur)

**Skiptaráðandanum í Reykjavík f. h.**

**Þrotabús Halldórs Backmans** (engin).

**Dómendur:**

hæstaréttardómaramirnir Jónatan Hallvarðsson, Benedikt Sigurjónsson, Einar Arnalds og Gizur Bergsteinsson og Hákon Guðmundsson yfirborgardómari.

Fjárnám úr gildi fellt.

**Dómur Hæstaréttar.**

Áfrýjendur Björn Ársælsson og Ingi R. Helgason hafa, hvor í sínu lagi, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnum 19. maí 1969, að fengnum áfrýjunarleyfum 22. apríl 1969. Gera þeir, hvor í sínu lagi, þær dómkröfur, að hin áfrýjaða fjárnámssgerð verði úr gildi felld og að stefndu, öðrum en þrotabúi Halldórs Backmans, verði dæmt að greiða hvorum þeirra málskostnað fyrir Hæstarétti.

Stefndu Gunnar Þorsteinsson f. h. Sigríðar Kristínar Gunnarsdóttur og Jón Magnússon krefjast þess, hvor um sig, að