vöxtum frá þeim degi til 1. mars 1985, með 4% vöxtum fyrir hvern mánuð eða byrjaðan mánuð frá þeim degi til 1. júní 1985, með 3,5% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1986, með 2,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. apríl 1986, en með 2,25% mánaðarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 20.000,00 í málskostnað.

Vextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 31. desember 1984 og reiknist síðan þeir vextir sem að ofan greinir af höfuðstól þannig uppfærðum.

Þriðjudaginn 27. september 1988.

Nr. 249/1987. **Guðmundur Kristinsson**
(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)
gegn
Stofnlánadeild landbúnaðarins
(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.)

Úthlutun uppboðsandvirðis. Þinglýsing. Veðleyfi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal og Bjarni K. Bjarnason, Haraldur Henrysson settur hæstaréttardómari og Gunnar M. Guðmundsson hæstaréttarlögmaður.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. ágúst 1987. Hann krefst þess, „að frumvarpi uppboðshaldara að úthlutunargerð uppboðsandvirðis jarðarinnar Miklaholt í Hraunhreppi Mýrasýslu frá 13. marz 1987, verði breytt þann veg, að felld verði niður úthlutun af uppboðsandvirðinu til stefnda Stofnlánadeildar landbúnaðarins til greiðslu á veðkröfu skv. veðskuldabréfi útgefnu 20. júní 1985, upphaflega að fjárhæð kr. 246.000,-, en skv. frumvarpinu er úthlutað kr. 349.342,50 til greiðslu á skuldinni skv.

bréfi þessu". Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur og að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Í málflutningi sínum fyrir Hæstarétti hefur stefndi haldið því fram, að það sé ekki á valdi uppboðshaldara að skera úr ágreiningi út af þinglýsingu. Uppboðshaldari hafi því ekki haft úrskurðarvald í deilumáli aðila fyrir uppboðsréttinum. Ekki verður á þetta fallist, enda verður að líta svo á, að uppboðshaldari hafi haft dómsvald samkvæmt 2. mgr. 34. gr. laga nr. 57/1949 um nauðungaruppboð til að úrskurða um ágreiningsefni það, sem hér liggur fyrir.

Þá verður eigi á það fallist með stefnda, að ákvæði 7. gr. laga nr. 45/1971 um Stofnlánadeild landbúnaðarins o.fl. eða önnur ákvæði þeirra laga hafi áhrif á úrslit máls þessa.

Gunnar Fjeldsted seldi Val Gunnarssyni jörðina Miklaholt í Hraunhreppi og var afsal gefið út 7. mars 1985, en það var ekki afhent til þinglýsingar fyrr en 2. júlí 1986. Hluta af kaupverðinu greiddi Valur með því að gefa út hinn 1. mars 1985 tíu veðskuldabréf samtals að fjárhæð 1.000.000,00 krónur. Af hálfu áfrýjanda er því haldið fram, að hann hafi eignast átta af þessum veðskuldabréfum samtals að fjárhæð 800.000,00 krónur með framsali Gunnars hinn 24. mars 1985, þegar Gunnar keypti bifreið af áfrýjanda, samkvæmt afsali og tilkynningu um sölu bifreiðarinnar til Bifreiðaeftirlits ríkisins, sem dagsett eru þann dag. Skjöl þessi hafa verið lögð fyrir Hæstarétt. Áfrýjandi hefur lagt veðskuldabréfin átta fram í málinu. Þau eru öll árituð um framsal á nafn áfrýjanda og eru framsölin undirrituð af Gunnari en dagsetningar framsals er hins vegar ekki getið. Svo sem málflutningi aðila og sönnunarreglum er háttað þykir verða að leggja til grundvallar í málinu að áfrýjandi hafi fengið veðskuldabréfin framseld 24. mars 1985. Þegar Gunnar gaf út veðleyfið til stefnda hinn 13. maí 1985 var hann því ekki lengur eigandi veðskuldabréfanna átta, sem þinglýst hafði verið 13. mars 1985. Gunnar var því ekki bær um að breyta veðböndum eignarinnar í bága við veðrétt áfrýjanda. Veðleyfinu og skuldabréfi stefnda var þinglýst án þess að fullnægt væri brýnum fyrirmælum í 12. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Veðleyfið hafði

því ekkert lagagildi gagnvart áfrýjanda og raskar ekki veðrétti hans samkvæmt skuldabréfunum enda bendir ekkert til annars en hann hafi verið í góðri trú. Samkvæmt því ber með vísan til 15. gr. þinglýsingarlaga að fella niður í frumvarpi að úthlutunargerðinni úthlutun til stefnda til greiðslu á kröfu samkvæmt veðskuldabréfi útgefnu 20. júní 1985, upphaflega að fjárhæð 246.000,00 krónur.

Rétt þykir að stefndi greiði áfrýjanda 120.000,00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Krafa áfrýjanda, Guðmundar Kristinssonar, um að felld verði niður úthlutun af uppboðsandvirði fasteignarinnar Miklaholts í Hraunhreppi í Mýrasýslu til stefnda, Stofnlánadeildar landbúnaðarins, samkvæmt veðskuldabréfi útgefnu 20. júní 1985, er tekin til greina.

Stefndi greiði áfrýjanda 120.000,00 krónur í málskostnað að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður uppboðsréttar Mýra- og Borgarfjarðarsýslu 8. júlí 1987.

Á nauðungaruppboði öðru og síðara þann 29. janúar 1987 var jörðin Miklaholt í Hraunhreppi seld. Var sóknaraðili Guðmundur Kristinsson hæstbjóðandi og bauð kr. 2.000.000,00 og krafðist útlagningar. Fram komu mótmæli frá sóknaraðila við frumvarp uppboðshaldara að úthlutunargerð og vék þá hinn reglulegi uppboðshaldari sæti ex officio þar sem mótmælin byggðust á meintum mistökum við þinglýsingu. Sá er með þetta mál fer var skipaður setuuppboðshaldari með bréfi dómsmálaráðuneytisins dagsettu 21. apríl 1987. Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi þann 1. júlí 1987.

Kröfur sóknaraðila eru þær að felld verði niður úthlutun af uppboðsandvirðinu til varnaraðila til greiðslu veðkröfu varnaraðila skv. veðskuldabréfi dagsettu 20. júní 1985, upphaflega að fjárhæð kr. 246.000,00. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar vegna uppboðsréttarmáls þessa.

Kröfur varnaraðila eru þær *aðallega* að úthlutun verði í samræmi við frumvarp uppboðshaldara, en *til vara* að sú úthlutun verði látin gilda nema hvað bréf varnaraðila frá 20. júní 1985 færist aftar í röðinni. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Málsatvik eru þau að sóknaraðili er handhafi 8 veðskuldabréfa, sem öll

eru útgefin 1. mars 1985, hvert að fjárhæð kr. 100.000,00 eða samtals kr. 800.000,00. Eru bréfin tryggð með veði í jörðinni Miklaholti, Hraunhreppi, og hvíldu upphaflega á 8. veðrétti samhliða en auk þessara 8 bréfa voru tvö önnur bréf samhliða, annað að fjárhæð kr. 80.000,00 og hitt að fjárhæð kr. 120.000,00. Eru þessi tvö bréf með sömu útgáfudagsetningu og hin 8. Útgefandi bréfanna var Valur Gunnarsson, þinglesinn eigandi jarðarinnar Miklaholts, og voru þau gefin út á nafn Gunnars Fjeldsteds, nnr. 3390-4983, Vesturgötu 25, Akranesi. Bréf sóknaraðila voru móttekin til þinglýsingar þann 13. mars 1985 og innfærð daginn eftir.

Þann 20. júní 1985 veðsetur Valur Gunnarsson varnaraðila jörðina Miklaholt til tryggingar láni að fjárhæð kr. 246.000,00. Var lánið tryggt með 3. veðrétti, á undan bréfum sóknaraðila. Var það gert með veðleyfi þáverandi eiganda bréfanna, Gunnars Fjeldsteds, dagsettu 13. maí 1985, sem fært var á laust blað, þar sem hann heimilar að bréfið hafi forgang fyrir bréfum Gunnars.

Var veðleyfinu þinglýst. Hins vegar hefur það ekki verið ritað á frumrit skuldabréfanna að veðleyfi hafi verið veitt fyrir láni þessu til varnaraðila.

Sóknaraðili eignaðist síðan við framsal, ódagsett, frá Gunnari Fjeldsted þau bréf sem hann fer með og bera frumrit skuldabréfanna það með sér.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á því að við þinglýsingu bréfs varnaraðila, dagsetts 20. júní 1985, hafi ekki verið gætt 12. gr. þinglýsingarlaga nr. 39, 1978. Hafi ekki mátt þinglýsa bréfi varnaraðila án athugasemda um betri rétt sóknaraðila. Kveður hann að veðréttur sinn gangi framar rétti varnaraðila skv. bréfinu og vísar hann í því sambandi til 15. gr. þinglýsingarlaga.

Varnaraðili hefur mótmælt kröfum sóknaraðila. Hefur hann krafist þess, að úthlutun verði í samræmi við frumvarp hins reglulega uppboðshaldara. Virðist hann byggja mótmæli sín á því að bréfi varnaraðila hafi verið þinglýst án athugasemda og að andmæli sóknaraðila séu of seint fram komin.

Óumdeilt er í máli þessu að ekki var gætt ákvæða 12. gr. þinglýsingarlaga nr. 39, 1978, við þinglýsingu bréfs varnaraðila dagsett 20. júní 1985. Þá hefur það ekki verið dregið í efa að Gunnar Fjeldsted hafi verið bær til að gefa út veðleyfi það sem var á lausu blaði og varnaraðili byggir rétt sinn á til að fá greiðslu af uppboðsandvirðinu.

Úrlausnarefni þessa máls er það hvaða afleiðingar það hefur að þinglýsingardómari gætti ekki ákvæða 12. gr. þinglýsingarlaga við þinglýsingu bréfs varnaraðila, en í þeirri grein er sú skylda lögð honum á herðar að ganga úr skugga um, að veðleyfis sé getið á frumriti skuldabréfs þess, sem hleypir annarri veðskuld fram fyrir.

Þegar varnaraðili lét þinglýsa bréfi sínu, dags. 20. júní 1985, þá hafði hann aflað sér veðleyfis frá réttum eiganda þeirra 10 veðskuldabréfa sem

upphaflega hvíldu á 8. veðrétti. Eigandi bréfanna lét undir höfuð leggjast að færa inn á frumrit bréfanna að varnaraðila hafði verið veitt veðleyfi. Og þegar bréfi varnaraðila var þinglýst, gekk þinglýsingardómari ekki úr skugga um að veðleyfisins væri getið á frumriti bréfanna. Ekki verður annað ætlað en þinglýsingardómari hefði getað fengið frumrit bréfanna til athugunar, ef hann hefði gengið eftir því.

Varnaraðili hafði aflað sér veðleyfis rétts eiganda skuldabréfanna, þeirra sem sóknaraðili er nú handhafi að. Ekki verður talið að varnaraðili beri ábyrgð á því þótt fyrri eigandi léti undir höfuð leggjast að árita frumrit bréfanna um veðleyfið, né heldur verður talið að varnaraðili skuli bera hallann af því að þinglýsingardómari gætti ekki þeirrar lagaskyldu sem á hann er lögð í 12. gr. þinglýsingarlaga er bréfi varnaraðila var þinglýst.

Þegar ofangreind atriði eru höfð í huga, þykir rétt að hafna kröfu sóknaraðila og verður því niðurstaðan sú að frumvarp hins reglulega uppboðshaldara að úthlutunargerð, dags. 13. mars 1987, skal vera óbreytt.

Rétt þykir að málskostnaður falli niður.

Úrskurð þennan kvað upp Tryggvi Bjarnason, settur uppboðshaldari.

Úrskurðarorð:

Kröfum sóknaraðila, Guðmundar Kristinssonar, um að felld verði niður úthlutun af uppboðsandvirði fasteignarinnar Miklaholts, Hraunhreppi, til varnaraðila, Stofnlánadeildar landbúnaðarins, skv. veðbréfi dags. 20. júní 1985, er hafnað.

Málskostnaður falli niður.