Mánudaginn 17. nóvember 1997.

Nr. 447/1997. **Lífeyrissjóður starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins**
(Gunnar Jónsson hrl.)
gegn
þrotabúi Valdimars Þórðarsonar
(Kristján Stefánsson hrl.) **og**
Landsbanka Íslands
(Reinhold Kristjánsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Veðréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 16. október 1997, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 29. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 7. október 1997, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um breytingu á frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík 23. apríl sama árs til úthlutunar á söluverði íbúðar nr. 0201 í fasteigninni að Berjarima 20 í Reykjavík. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess, að frumvarpi sýslumanns verði breytt þannig, að krafa hans, að fjárhæð samtals 14.337.016 krónur, gangi fyrir kröfum beggja varnaraðila við úthlutun söluverðs íbúðarinnar. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili þrotabú Valdimars Þórðarsonar skaut málinu fyrir sitt leyti til Hæstaréttar með kæru 20. október 1997. Hann krefst þess, að „kröfu sóknaraðila verði vísað frá héraðsdómi“, svo og, að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 18. júní 1997 um að hafna mótmælum sóknaraðila gegn fyrrnefndu frumvarpi til úthlutunar söluverðs. Þá krefst þessi varnaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Varnaraðili Landsbanki Íslands krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

I.

Sóknaraðili styður kröfu sína um úthlutun af söluverði fyrrnefndrar íbúðar við tvö verðtryggð skuldabréf, sem voru gefin út 24. september og 29. nóvember 1993 af Húsaverki hf. til Esterar Rúnarsdóttur. Eldra skuldabréfið var að fjárhæð 7.000.000 krónur, sem skyldi greiða ásamt 9,5% ársvöxtum með átta jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn ári eftir útgáfu bréfsins. Yngra skuldabréfið var að fjárhæð 5.000.000 krónur, en skuld samkvæmt því átti að greiða ásamt sömu vöxtum og áður greinir með fimm jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn 29. nóvember 1994. Bæði skuldabréfin voru tryggð með veði í fasteignunum að Berjarima 20, 22, 24, 26 og 28 að baki fjölmörgum eldri veðskuldum. Eldra skuldabréfinu var þinglýst 2. nóvember 1993, en hinu yngra 1. desember sama árs.

Varnaraðilinn þrotabú Valdimars Þórðarsonar reisir rétt sinn til úthlutunar á tryggingarbréfi, út gefnu af Húsaverki hf. 23. mars 1994 til Valdimars Þórðarsonar. Með bréfinu var greiðsla skuldar samkvæmt 11 nánar tilteknum víxlum á gjalddaga 16. maí og 16. júní 1994, að fjárhæð samtals 3.400.000 krónur, auk dráttarvaxta og kostnaðar, tryggð með veði í tíu tilgreindum íbúðum að Berjarima 20 og 22. Skyldi veðréttur þessi standa að baki tilteknum rétthærri veðkröfum, en þeirra á meðal voru veðskuldabréfin, sem sóknaraðili byggir rétt á og áður er lýst. Tryggingarbréfinu var þinglýst 29. mars 1994.

Varnaraðilinn Landsbanki Íslands krefst úthlutunar á grundvelli verðtryggðs skuldabréfs Húsaverks hf. 7. apríl 1994, að fjárhæð 5.000.000 krónur. Átti skuldin að greiðast ásamt 8,45% ársvöxtum með tíu jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. nóvember 1994. Til tryggingar skuldinni var varnaraðilanum sett að veði íbúðin nr. 0201 að Berjarima 20 með 1. veðrétti. Skuldabréfið var tvívegis stimplað af sýslumanninum í Reykjavík um færslu réttinda samkvæmt því í fasteignabók, fyrst 30. júní 1994 og síðan 12. júlí sama árs.

Óumdeilt er, að fyrir þinglýsingu síðastnefnds skuldabréfs var af hálfu sóknaraðila gefið út með bindandi hætti veðleyfi, þar sem heimilað var, að veðréttur Landsbanka Íslands samkvæmt skuldabréfinu gengi framar veðrétti sóknaraðila. Þá gaf Valdimar Þórðar-

son út yfirlýsingu 19. apríl 1994, þar sem hann leysti úr veðböndum með nánar tilteknum skilyrðum allar íbúðir í fasteigninni Berjarima 20 nema íbúð nr. 0101. Þessari yfirlýsingu mun hafa verið þinglýst 4. júlí 1994. Um leið mun réttindum Valdimars samkvæmt áðurnefndu tryggingarbréfi hafa verið létt af öðrum íbúðum en þeirri, sem síðast var getið. Er svo að sjá, að við þinglýsingu skuldabréfs Landsbanka Íslands hafi meðal annars verið byggt á þeim ráðstöfunum sóknaraðila og Valdimars Þórðarsonar, sem hér hefur verið getið. Að þessu gerðu má því ætla, að í fasteignabók hafi veðréttur samkvæmt skuldabréfi Landsbanka Íslands verið talinn ganga fyrir veðrétti sóknaraðila í íbúð nr. 0201 í Berjarima 20, en veðréttur Valdimars í henni verið talinn niður fallinn. Með bréfi 11. nóvember 1994 til sýslumannsins í Reykjavík lýsti Valdimar yfir því, að skilyrðum fyrir áðurnefndri veðbandslausn hefði ekki verið fullnægt, og væri hún því afturkölluð. Var þess krafist, að veðsetning samkvæmt tryggingarbréfi hans yrði tafarlaust færð á nýjan leik á einstakar íbúðir, sem kynnu að hafa verið leystar undan veðsetningunni í fasteignabók, og yngri réttindi yrðu látin þoka fyrir henni. Þessu skjali mun hafa verið þinglýst 24. apríl 1995.

Íbúðin nr. 0201 að Berjarima 20 var seld nauðungarsölu á uppboði 6. júní 1996. Mun varnaraðilinn Landsbanki Íslands hafa þar gerst kaupandi að íbúðinni fyrir 3.700.000 krónur. Á veðbókarvottorði um íbúðina frá uppboðsdeginum var fyrrnefnt skuldabréf Landsbanka Íslands talið standa á 1. veðrétti, en skuldabréfin í eigu sóknaraðila á 2. og 3. veðrétti. Á 4. veðrétti var talið hvíla veð til Rimar ehf. fyrir 9.000.000 krónum samkvæmt skjali, út gefnu 19. apríl 1994, en sama félag var tilgreint í vottorðinu sem þinglýstur eigandi íbúðarinnar. Á 5. veðrétti var síðan tryggingarbréf Valdimars Þórðarsonar, sem áður er getið.

Varnaraðilinn Landsbanki Íslands lýsti kröfu samkvæmt veðskuldabréfinu frá 7. apríl 1994 í söluandvirði íbúðarinnar með bréfi, sem lagt var fram við uppboðið 6. júní 1996. Nam krafan 6.970.491,61 krónu. Af hálfu Valdimars Þórðarsonar var lýst kröfu í söluandvirðið, að fjárhæð 4.161.275 krónur, með bréfi til sýslumannsins í Reykjavík 14. júní 1996. Veðréttur fyrir kröfunni var þar reistur á fyrrnefndu tryggingarbréfi og þess krafist, að hann gengi fyrir rétti Landsbanka Íslands til greiðslu af söluverðinu, enda hafi

Valdimar aldrei veitt bankanum veðleyfi. Í frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík 16. júlí 1996 til úthlutunar á söluverði íbúðarinnar, sem nam, eins og áður segir, 3.700.000 krónum, var ráðgert, að fyrst yrðu greidd sölulaun í ríkissjóð, 37.000 krónur, en því næst þrjár tilgreindar kröfur með lögveðsrétti, samtals 113.292 krónur. Eftirstöðvar söluverðsins, 3.549.708 krónur, áttu að renna til Landsbanka Íslands, sem var í frumvarpinu talinn eiga skuldabréf á 1. veðrétti í eigninni. Valdimar bar fram mótmæli gegn frumvarpinu, sem sýslumaður hafnaði með ákvörðun 27. ágúst 1996. Lagði þá Valdimar ágreining við Landsbanka Íslands um þessa ákvörðun sýslumanns fyrir héraðsdóm, en ákvörðunin var þar staðfest með úrskurði 6. janúar 1997. Bú Valdimars hafði þá verið tekið til gjaldþrotaskipta, og kærði þrotabúið þennan úrskurð til Hæstaréttar, sem felldi dóm á málið 7. febrúar 1997. Þar var komist að þeirri niðurstöðu, að mistök við þinglýsingu hefðu orðið til þess, að veðréttindi Valdimars í íbúðinni nr. 0201 að Berjarima 20 hefðu verið felld niður með stoð í fyrrnefndri veðbandslausn 19. apríl 1994, þar sem ljóst hefði verið af þinglýstum heimildum að þargreindum skilyrðum fyrir brottfalli veðréttarins hefði ekki verið fullnægt, hvorki við þinglýsingu veðbandslausnarinnar né síðar. Þar sem Valdimar hafi ekki á annan hátt heimilað, að veðréttur Landsbanka Íslands gengi fyrir sínum veðrétti, var fyrrnefnd ákvörðun sýslumanns felld úr gildi og mælt fyrir um, að réttur þrotabús Valdimars Þórðarsonar samkvæmt tryggingarbréfinu 23. mars 1994 gengi fyrir rétti bankans samkvæmt skuldabréfinu 7. apríl sama árs við úthlutun á söluverði íbúðarinnar.

Í kjölfar dómsins, sem að framan er getið, lýsti sóknaraðili 8. apríl 1997 kröfu fyrir sýslumanninum í Reykjavík í söluverð íbúðarinnar nr. 0201 að Berjarima 20. Var það gert á grundvelli áðurnefndra skuldabréfa 24. september og 29. nóvember 1993. Í kröfulýsingunni var heildarfjárhæð kröfunnar sögð vera 14.337.016 krónur. Krafðist sóknaraðili þess að fá greitt upp í kröfuna af söluverðinu næst á eftir sölulaunum í ríkissjóð og lögveðskröfum. Rökstuddi sóknaraðili þetta með því, að skuldabréf sín stæðu í veðröð framar tryggingarbréfi þrotabús Valdimars Þórðarsonar, en vegna hæstaréttardómsins hlytu skuldabréfin einnig að standa framar veðrétti Landsbanka Ís-

lands, þar sem niðurstaða gæti ekki fengist um úthlutun söluverðsins nema með því að líta svo á, að veðsetning til bankans væri ógild.

Sýslumaðurinn í Reykjavík gerði 23. apríl 1997 nýtt frumvarp til úthlutunar á söluverði íbúðarinnar nr. 0201 að Berjarima 20. Þar var sem fyrr ráðgert, að fyrst yrðu greidd sölulaun í ríkissjóð og þrjár lögveðskröfur, samtals 150.292 krónur. Því næst skyldi greiða kröfu þrotabús Valdimars Þórðarsonar samkvæmt tryggingarbréfinu 23. mars 1994 með 2.453.639 krónum. Eftirstöðvar söluverðsins, 1.096.069 krónur, átti síðan að greiða upp í kröfu Landsbanka Íslands samkvæmt veðskuldabréfinu frá 7. apríl 1994. Sóknaraðili mótmælti frumvarpinu með bréfi til sýslumanns 5. maí 1997, þar sem hann ítrekaði fyrri kröfu sína um stöðu í réttindaröð og færði frekari rök fyrir henni. Þá mótmælti þrotabú Valdimars Þórðarsonar jafnframt frumvarpinu með orðsendingu 7. maí 1997, þar sem þess var krafist, að greiðsla til þrotabúsins yrði í samræmi við kröfulýsingu 14. júní 1996, en eins og fyrr greinir, var þar krafist greiðslu á 4.161.275 krónum.

Sýslumaður tók framangreind mótmæli gegn frumvarpinu fyrir á fundi 18. júní 1997, sem sóttur var af hálfu allra, sem eiga aðild að þessu máli. Á fundinum ákvað sýslumaður að hafna öllum fram komnum mótmælum og láta frumvarpið standa óbreytt. Var þá strax lýst yfir því af hálfu þrotabús Valdimars Þórðarsonar, að það myndi leita dómsúrlausnar til að fá ákvörðun sýslumanns breytt þannig, að úthlutað yrði af söluverðinu upp í kröfu þrotabúsins, eins og hún var sett fram í kröfulýsingu. Þá lýsti sóknaraðili einnig yfir því á fundinum, að hann bæri undir héraðsdóm ákvörðun sýslumanns um stöðu kröfu sinnar í réttindaröð. Í máli þessu er eingöngu til úrlausnar síðarnefnda ágreiningsefnið, sem varðar innbyrðis stöðu veðkrafna aðilanna í réttindaröð, en ekkert liggur fyrir um, hvernig hafi farið um fyrrnefnda ágreiningsefnið, sem lýtur að fjárhæð kröfu þrotabús Valdimars Þórðarsonar.

II.

Krafan, sem varnaraðilinn þrotabú Valdimars Þórðarsonar gerir fyrir Hæstarétti um, að kröfu sóknaraðila verði vísað frá héraðsdómi, er í meginatriðum reist á þeim rökum, að sóknaraðili hafi með tómlæti glatað rétti til að bera undir dóm ágreining um stöðu

kröfu sinnar í réttindaröð við þá úthlutun á söluverði, sem um ræðir í málinu. Fyrir héraðsdómi færði varnaraðilinn efnislega sömu rök fyrir kröfu sinni um staðfestingu ákvörðunar sýslumannsins í Reykjavík 18. júní 1997 um að hafna mótmælum sóknaraðila gegn frumvarpi til úthlutunar á söluverðinu. Í hinum kærða úrskurði féllst héraðsdómari ekki á þessi rök varnaraðilans. Með vísan til forsendna úrskurðarins verður niðurstaða héraðsdómara um þessar röksemdir staðfest. Verður því hvorki tekin til greina krafa varnaraðilans um, að kröfu sóknaraðila verði vísað frá héraðsdómi, né verður á þessum grundvelli fallist á kröfu varnaraðilans um staðfestingu umræddrar ákvörðunar sýslumanns.

III.

Með fyrrnefndum dómi Hæstaréttar 7. febrúar 1997 var úr því leyst, að við úthlutun söluverðs íbúðarinnar nr. 0201 að Berjarima 20 gengi réttur varnaraðilans þrotabús Valdimars Þórðarsonar samkvæmt tryggingarbréfi 23. mars 1994 fyrir rétti varnaraðilans Landsbanka Íslands samkvæmt veðskuldabréfi 7. apríl sama árs. Við þeirri úrlausn verður ekki hreyft í þessu máli. Verður því lagt til grundvallar, að þrotabúið eigi rétt til greiðslu af söluverðinu, áður en bankinn geti fengið greiðslu í skjóli umrædds skuldabréfs eins út af fyrir sig.

IV.

Í tryggingarbréfinu frá 23. mars 1994, sem varnaraðilinn þrotabú Valdimars Þórðarsonar reisir rétt sinn á, er skýrlega tekið fram, að réttur samkvæmt því standi meðal annars að baki skuldabréfunum tveimur, sem krafa sóknaraðila um úthlutun af söluverðinu er studd við. Er sú staða umræddra málsaðila í réttindaröð í samræmi við það, að skuldabréfum sóknaraðila var, sem áður segir, þinglýst 2. nóvember og 1. desember 1993, en tryggingarbréfi Valdimars Þórðarsonar 29. mars 1994.

Því er ekki haldið fram í málinu, að sóknaraðili hafi gefið eftir fyrrgreinda stöðu sína í réttindaröð gagnvart varnaraðilanum þrotabúi Valdimars Þórðarsonar með veðleyfi honum til handa eða öðrum ráðstöfunum þeirra á milli. Ekki hefur heldur verið haldið fram öðrum atvikum, sem gætu að lögum leitt til slíkrar eftirgjafar, en til

þess er að líta, að veðleyfi sóknaraðila til varnaraðilans Landsbanka Íslands getur engu skipt í því sambandi. Eru því engin rök til annars en þess, að varnaraðilinn þrotabú Valdimars Þórðarsonar verði að sæta því, að tilkall til greiðslu í skjóli veðréttar samkvæmt skuldabréfum sóknaraðila standi sér framar í réttindaröð við úthlutun söluverðsins. Sóknaraðili hefur, sem áður segir, krafist þess í kröfulýsingu 8. apríl 1997, að við úthlutun söluverðsins verði viðurkennt, að þetta tilkall taki til fjárhæðar allt að 14.337.016 krónum. Sýslumaður hefur ekki tekið afstöðu til fjárhæðar þessarar kröfu, en í málinu hafa þó ekki verið bornar brigður á hana. Eins og málið liggur fyrir, verður því að leggja til grundvallar, að krafa sóknaraðila nemi að minnsta kosti það hárri fjárhæð, að hún rými út rétti varnaraðilans þrotabús Valdimars Þórðarsonar til úthlutunar af þeim 3.549.708 krónum, sem standa eftir af söluverðinu að greiddum óumdeildum sölulaunum og lögveðskröfum. Kemur tilkall þessa varnaraðila til greiðslu af söluverðinu þannig ekki frekar til álita við úrlausn málsins.

V.

Þegar íbúðin nr. 0201 að Berjarima 20 var veðsett varnaraðilanum Landsbanka Íslands með skuldabréfi 7. apríl 1994, samþykkti sóknaraðili, sem áður segir, að veðréttindi bankans í íbúðinni gengju framar réttindum sínum. Eðli máls samkvæmt afsalaði sóknaraðili sér ekki veðréttindum sínum með veðleyfinu, heldur samþykkti hann það eitt, að þau myndu þoka fyrir veðrétti bankans, enda stæðu þau að öðru leyti óbreytt gagnvart síðari veðhöfum. Samkvæmt því getur varnaraðilinn Landsbanki Íslands ekki reist rétt gagnvart sóknaraðila á veðleyfi hans að því leyti, sem sá réttur gæti orðið til þess að rýra réttindi hans til hagsbóta fyrir síðari veðhafa. Hér að framan er komist að þeirri niðurstöðu, að krafa sóknaraðila nemi að minnsta kosti svo hárri fjárhæð, að þegar henni væri fullnægt, gæti ekkert staðið eftir af söluverði íbúðarinnar til fullnustu fyrir varnaraðilann þrotabú Valdimars Þórðarsonar eða aðra hugsanlega réttlægri veðhafa. Er því ekki um það að ræða, að sóknaraðili fari hér á mis við réttindi til hagsbóta síðari veðhöfum, þótt varnaraðilinn Landsbanki Íslands verði látinn njóta forgangs gagnvart honum við úthlutun söluverðsins í skjóli veðleyfis hans.

Sóknaraðili hefur ekki haldið fram öðrum atvikum, sem gætu leitt til þess, að veðleyfið verði ekki talið skuldbindandi fyrir hann. Vegna allra þessara atvika verður varnaraðilinn Landsbanki Íslands því látinn skerða rétt sóknaraðila til úthlutunar af söluverðinu, en þess er að gæta, að sú heimild varnaraðilans er reist á veðleyfi sóknaraðila og er þannig með öllu óháð innbyrðis réttarstöðu hins fyrrnefnda og varnaraðilans þrotabús Valdimars Þórðarsonar.

Í frumvarpi sýslumanns 23. apríl 1997 til úthlutunar á söluverðinu var, sem áður segir, ráðgert, að varnaraðilinn Landsbanki Íslands fengi í sinn hlut 1.096.069 krónur til greiðslu upp í kröfu, sem nam 6.970.491,61 krónu samkvæmt kröfulýsingu. Að fram komnum ágreiningi ákvað sýslumaður 18. júní sama árs að láta frumvarpið standa óbreytt. Í greinargerð varnaraðilans Landsbanka Íslands fyrir héraðsdómi var þess krafist, að „ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 18. júní 1997 um að taka ekki til greina mótmæli við úthlutun á söluverði fasteignarinnar Berjarima 20, 0201, verði staðfest, þannig, að frumvarp, dags. 23. apríl 1997, verði látið standa óbreytt". Héraðsdómari tók þessa kröfu til greina með hinum kærða úrskurði, og krefst varnaraðilinn þess, sem fyrr segir, að úrskurðurinn verði staðfestur hér fyrir dómi. Vegna þessarar kröfugerðar varnaraðilans verður ekki kveðið á um breytingu honum í hag á frumvarpi sýslumanns til úthlutunar á söluverðinu, sbr. 1. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Samkvæmt framangreindu verður því varnaraðilinn Landsbanki Íslands látinn standa sóknaraðila framar í réttindaröð til úthlutunar af söluverðinu á 1.096.069 krónum.

VI.

Samkvæmt öllu því, sem að framan greinir, verður að haga úthlutun á söluverði íbúðar nr. 0201 að Berjarima 20 þannig, að fyrst verði greidd sölulaun í ríkissjóð, 37.000 krónur, en því næst lögveðskröfur, að fjárhæð samtals 113.292 krónur. Þessu næst fái varnaraðilinn Landsbanki Íslands greiddar 1.096.069 krónur upp í kröfu samkvæmt veðskuldabréfi 7. apríl 1994, en afgangur söluverðsins, 2.453.639 krónur, renni til sóknaraðila til greiðslu upp í kröfu samkvæmt veðskuldabréfum 24. september og 29. nóvember 1993.

Rétt þykir, að hver aðili beri sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Það athugast, að í hinum kærða úrskurði hafnaði héraðsdómari kröfu sóknaraðila um breytingu á margnefndu frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík frá 23. apríl 1997 og mælti að auki fyrir um, að frumvarpið væri staðfest. Varnaraðilinn þrotabú Valdimars Þórðarsonar hefur réttilega bent á það í málatilbúnaði sínum fyrir Hæstarétti, að með síðastgreindu ákvæði úrskurðarins var gengið lengra en efni stóðu til, enda var ágreiningur einnig uppi utan þessa máls um ákvörðun sýslumanns um fjárhæð úthlutunar til varnaraðilans. Hins vegar eru ekki efni til að ómerkja hinn kærða úrskurð af þessum sökum.

Dómsorð:

Felld er úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 18. júní 1997 um að láta standa óbreytt frumvarp til úthlutunar 23. apríl sama árs á söluverði íbúðar nr. 0201 að Berjarima 20 í Reykjavík. Frumvarpið skal vera óraskað, að því er varðar greiðslu sölulauna í ríkissjóð og þriggja krafna með lögveðsrétti, en breytist þannig, að þessu næst fái varnaraðilinn Landsbanki Íslands greiddar 1.096.069 krónur og afgangur söluverðsins, 2.453.639 krónur, renni til sóknaraðila, Lífeyrissjóðs starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður falla niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 7. október 1997.

I.

Mál þetta var þingfest 29. júlí sl. Því var úthlutað til héraðsdómara 1. september sl. Munnlegur málflutningur fór fram 23. sama mánaðar, og var málið tekið til úrskurðar að honum loknum.

Sóknaraðili er Lífeyrissjóður starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins, kt. 430269-1949, Gufunesi við Vesturlandsveg.

Varnaraðilar eru þrotabú Valdimars Þórðarsonar, kt. 260544-4629, og Landsbanki Íslands, kt. 550291-2159.

Kröfur sóknaraðila eru þær, að frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík,

dagsettu 23. apríl 1997, um úthlutun á uppboðsandvirði fasteignarinnar Berjarima 20, eignarhluta 0201, Reykjavík, verði breytt á þann veg, að krafa sóknaraðila komi í úthlutunarröð á undan kröfu varnaraðila, þrotabús Valdimars Þórðarsonar og kröfu Landsbanka Íslands.

Þá er gerð krafa um málskostnað úr hendi varnaraðila að mati dómsins. Við þá ákvörðun verði höfð hliðsjón af skyldu sóknaraðila til að greiða virðisaukaskatt á aðkeypta lögmannsþjónustu.

Af hálfu beggja varnaraðila er þess krafist, að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 18. júní 1997 um að hafna mótmælum sóknaraðila og frumvarp að úthlutunargerð fyrir eignina, dags. 23. apríl 1997, verði staðfest. Þá er af beggja hálfu krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila auk virðisaukaskatts.

II.

Málsatvik.

Ágreiningur málsins snýst um úthlutun á uppboðsandvirði fasteignarinnar Berjarima 20, íbúðar merktrar 0201, Reykjavík, sem seld var á nauðungaruppboði 6. júní 1996. Eignin var slegin Landsbanka Íslands fyrir 3.700.000 kr., sem skv. veðbókarvottorði yfir eignina, dags. 6. júní 1996, var á 1. veðrétti skv. skuldabréfi, út gefnu 7. apríl 1994, að nafnvirði 5.000.000 kr.

Samkvæmt frumvarpi til úthlutunargerðar, dags. 16. júlí 1996, runnu 3.549.708 kr. af söluverði eignarinnar til Landsbanka Íslands, þegar frá hafði verið dreginn uppboðskostnaður og lögveð.

Mótmæli komu fram við frumvarpi þessu frá Kristjáni Stefánssyni hrl. vegna þrotabús Valdimars Þórðarsonar, og skaut hann ákvörðun sýslumanns um, að frumvarpið stæði óhaggað, til Héraðsdóms Reykjavíkur. Með úrskurði, dags. 6. janúar 1997, var kröfunni hafnað. Með dómi Hæstaréttar frá 7. febrúar 1997 var þeirri niðurstöðu hnekkt og kveðið á um, að við úthlutun söluverðs gengi réttur þrotabús Valdimars Þórðarsonar fyrir rétti Landsbanka Íslands.

Með frumvarpi til úthlutunargerðar, dags. 23. apríl 1997, var gerð sú breyting á frumvarpinu, að þrotabúi Valdimars Þórðarsonar var úthlutað af söluverðinu 2.453.639 kr. og Landsbanka Íslands 1.096.069 kr.

Með bréfi, dags. 5. maí 1997, kom fram athugasemd við frumvarp þetta frá sóknaraðila, og laut hún að stöðu þrotabús Valdimars Þórðarsonar í úthlutunarröðinni. Sýslumaðurinn í Reykjavík hafnaði mótmælunum 18. júní 1997. Í framhaldi þess leitaði sóknaraðili úrlausnar Héraðsdóms Reykjavíkur um réttmæti úthlutunarraðar samkvæmt frumvarpinu, og barst dóminum beiðni þess efnis 9. júlí 1997.

III.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Af hálfu sóknaraðila er á það bent, að á eigninni hvíli tvö skuldabréf í sinni eigu. Bréfin séu bæði gefin út af Húsaverki hf. til Esterar Rúnarsdóttur, annað að fjárhæð 7.000.000 kr. og hitt að fjárhæð 5.000.000 kr. Hærra bréfið sé út gefið og barst til þinglýsingar 24. september 1993 og inn fært 2. nóvember 1993, en lægra bréfið sé út gefið og því þinglýst á eignina 29. nóvember 1993. Tryggingarbréf, sem grundvalli stöðu þrotabús Valdimars Þórðarsonar í veðröð, sé gefið út 23. mars 1994, barst til þinglýsingar 28. mars 1994 og fært inn 29. mars 1994. Veðskuldabréf sóknaraðila séu því bæði eldri en tryggingarbréf til Valdimars Þórðarsonar og þeim þinglýst fyrr á eignina.

Fyrrum umsjónarmaður Lífeyrissjóðs starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins hafi veitt umboð til útgáfu veðleyfis vegna skuldabréfs frá Landsbanka Íslands. Á grundvelli umboðsins hafi Landsbankanum verið veitt veðleyfi vegna eignarinnar. Sóknaraðili hafi talið veðleyfið ógilt, enda án samþykkis eða vitundar sjóðsstjórnar og í beinni andstöðu við gildandi reglugerð um sjóðinn. Veðleyfið hafi engu að síður verið metið gilt af Hæstarétti. Því hafi uppboð eignarinnar ekki verið sótt af hálfu sóknaraðila.

Með dómi Hæstaréttar frá 7. febrúar í málinu nr. 44/1997 hafi verið kveðið upp úr um, að réttur til úthlutunar samkvæmt tryggingarbréfi Valdimars Þórðarsonar gengi framar rétti Landsbanka Íslands. Í dóminum segi jafnframt: „Þá hefur sýslumaður ekki heldur metið, hver staða sóknaraðila (þrotabús Valdimars Þórðarsonar) verði talin með tilliti til annarra rétthafa yfir eigninni en varnaraðila. Á þessu stigi verður sóknaraðila því ekki mælt ur ríkari réttur í þessum efnum en í dómsorði greinir."

Sóknaraðili telur, að með þessu kveði Hæstiréttur skýrlega á um, að ekki hafi verið úr því skorið, hver staða varnaraðilans þrotabús Valdimars Þórðarsonar sé gagnvart sér við úthlutun uppboðsandvirðis. Fyrir liggi, að staða sóknaraðila í veðröð gangi framar stöðu þrotabús Valdimars Þórðarsonar samkvæmt meginreglunni prior tempore. Ekki verði séð, að annað geti ráðið úthlutunarröð en veðstaða. Úrlausnarefnið snúist því um þá stöðu, að samkvæmt veðleyfi gangi réttur Landsbankans framar rétti sóknaraðila, sem eftir veðröð gangi framar rétti þrotabús Valdimars Þórðarsonar, sem samkvæmt dómi Hæstaréttar gangi framar rétti Landsbanka Íslands. Þessi staða sé hnútur, sem höggva þurfi á. Niðurstaða sýslumanns hafi falist í því að víkja rétti sóknaraðila til hliðar, en sú niðurstaða sé án nokkurrar lagastoðar. Stöðu sóknaraðila í veðröð verði ekki breytt án

atbeina hans, nema skýr lagastoð sé til. Réttur sóknaraðila hljóti því að ganga framar rétti þrotabús Valdimars Þórðarsonar. Sú staðreynd, að réttur þrotabúsins gangi framar rétti Landsbankans, breyti þar engu um. Mistök sýslumannsins í Reykjavík hafi orðið til þess, að Landsbankinn hafi á kostnað þrotabús Valdimars Þórðarsonar fengið aðra stöðu í veðröð en hann hafi átt að fá. Þau mistök hafi verið leiðrétt með dómi Hæstaréttar. Rétta leiðin til þess að höggva á hnútinn hljóti að vera sú að líta svo á, að gild veðsetning hafi ekki átt sér stað til Landsbankans. Eðlilegast sé að taka út úr veðröðinni þann veðhafa, sem fyrir mistökunum hafi orðið, enda sé ljóst, að hann geti sótt sér bætur vegna tjóns, sem hann hafi orðið fyrir. Mistök við þinglýsingu á réttindum Landsbankans geti í engu breytt innbyrðis veðstöðu annarra veðhafa. Þrotabú Valdimars Þórðarsonar eigi ekki að hagnast á mistökunum. Eðli málsins samkvæmt hafi veðleyfi sóknaraðila til Landsbankans verið því skilyrði háð, að Landsbankinn aflaði fullnægjandi veðleyfis annarra veðhafa. Með því að það hafi ekki tekist, verði að líta svo á, að veðsetningin til Landsbankans hafi verið ógild frá upphafi varðandi þessa eign. Aðrar breytingar geti hins vegar ekki átt að gera á veðröðinni. Breyti engu, að Landsbankinn hafi ekki getað vitað af tilvist réttinda þrotabús Valdimars Þórðarsonar, enda hljóti sýslumaðurinn í Reykjavík að vera bótaskyldur vegna þeirra mistaka, sem til þess hafi orðið.

Málsástæður og lagarök varnaraðila þrotabús Valdimars Þórðarsonar.

Kröfur sínar reisir varnaraðili á því annars vegar, að mótmæli sóknaraðila séu of seint fram komin, og hins vegar, að veðleyfi Landsbankans sé ekki bundið því skilyrði, sem fram komi í greinargerð sóknaraðila.

Sóknaraðili hafi ekki sótt þing og engar kröfur eða mótmæli haft uppi við uppboð fasteignarinnar Berjarima 20 og með því samþykkt frumvarp sýslumannsins í Reykjavík, dags. 16. júlí 1996, um úthlutun uppboðsandvirðis eignarinnar. Samkvæmt frumvarpinu hafi 3.549.708 kr. fallið í hlut Landsbankans, en ekkert í hlut sóknaraðila eða Valdimars Þórðarsonar. Valdimar hafi einn haft uppi mótmæli við frumvarpinu, og ágreiningsmál það, sem komið hafi til kasta dómstóla, hafi eingöngu varðað Valdimar og Landsbankann. Breyting sýslumannsins í Reykjavík 23. apríl 1997 á frumvarpinu hafi eingöngu snert stöðu þeirra tveggja í úthlutunarröð. Staða allra annarra kröfuhafa, þ. á m. sóknaraðila, hafi verið hin sama og í fyrra frumvarpi sýslumanns. Sóknaraðili geti því ekki komið með athugasemdir, sem varði hið breytta frumvarp, þar sem hann hafi ekki átt aðild að breytingunni eða nokkra hagsmuni henni tengda.

Þá hafi sóknaraðili, sem hafi fjárvörslur að starfa, glatað fyrir tómlæti

rétti sínum til að koma að mótmælum. Honum hefði verið í lófa lagið að vefengja gildi veðleyfisins, er kröfur Valdimars hafi fyrst komið fram, en ekki eftir að lokið hafi verið að reka málið á tveimur dómstigum.

Í greinargerð sóknaraðila segi, að veðleyfi sóknaraðila hafi eðli máls samkvæmt verið „því skilyrði háð, að Landsbankinn aflaði fullnægjandi veðleyfis annarra veðhafa". Sóknaraðili reisi kröfur sínar á því, að þetta skilyrði hafi brostið. Varnaraðili bendir á, að veðleyfishafi, Landsbankinn, hafi mótmælt því, að slíkt skilyrði hafi verið sett, en með því sé það ekki frekar bindandi fyrir bankann en allar ósamþykktar viljayfirlýsingar. Um veðleyfið verði að gilda sömu reglur og um sambærileg veðleyfi, þ. e., að með því hleypi veðleyfisgjafi veðleyfishafa fram fyrir sig í veðröð. Þar sem réttur veðleyfishafa sé alltaf takmarkaður við eldri rétt annarra veðhafa en veðleyfisgjafa, verði ekki fallist á, að „eðli málsins samkvæmt" sé veðleyfið bundið ofangreindu skilyrði, ekki síst þegar það breyti engu um úthlutun til sóknaraðila. Önnur niðurstaða leiddi til þess, að öll veðleyfi teldust ógild, nema allir veðhafar á milli veðleyfisgjafa og veðleyfishafa veittu einnig veðleyfi. Þá vekur varnaraðili athygli á því, að um nefnt veðleyfi hafi verið fjallað í tveimur dómum Hæstaréttar, sem hafi staðfest gildi þess.

Úrlausnarefnið snúist um það, að samkvæmt gildu veðleyfi gangi réttur Landsbankans framar rétti sóknaraðila og samkvæmt dómi Hæstaréttar gangi réttur þrotabúsins framar rétti Landsbankans. Í dóminum felist, að réttur Landsbankans takmarkist af rétti þrotabúsins, sama hvaða stöðu í veðröð hann hafi. Þeirri staðhæfingu sóknaraðila, að þrotabú Valdimars hafi hagnast á mistökum sýslumannsins í Reykjavík, mótmælir varnaraðili harðlega og kveður bætta veðstöðu þrotabúsins verða rakta til þess, að Valdimar hafi ekki hleypt Landsbankanum fram fyrir sig í veðröð. Sóknaraðili og aðrir kröfuhafar verði aftur á móti að þola réttarskerðingu fyrir að hafa veitt bankanum veðleyfi.

Málsástæður og lagarök varnaraðila Landsbankans.

Varnaraðili Landsbanki Íslands kveður sóknaraðila í kröfugerð sinni benda á, að veðleyfi það, sem veðstaða Landsbanka Íslands hafi grundvallast á, hafi verið metið gilt af Hæstarétti, en nú vilji hann hins vegar, að veðsetning til Landsbanka Íslands samkvæmt þessu sama veðleyfi verði metin ógild frá upphafi. Varnaraðili kveður veðleyfið ekki hafa verið bundið neinum þeim skilyrðum, hvorki orðuðum né óorðuðum, sem sóknaraðili haldi fram, og sé því fullgild sú veðsetning, sem fram hafi farið á grundvelli þess.

IV.

Forsendur og niðurstaða.

Frumvarpi að úthlutunargerð, dags. 16. júlí 1996, var mótmælt af hálfu varnaraðila þrotabús Valdimars Þórðarsonar. Taldi sá aðili sig rétthærri til úthlutunar söluverðs eignarinnar en varnaraðila Landsbanka Íslands, en samkvæmt frumvarpinu hafði bankinn fengið úthlutun alls söluverðs eignarinnar, þegar frá hafði verið dreginn uppboðskostnaður og lögveð. Sóknaraðili átti hins vegar engra hagsmuna að gæta við úthlutun þessa, eins og veðröð var þá. Því komu engin mótmæli fram af hans hálfu gegn frumvarpinu.

Með dómi Hæstaréttar frá 7. febrúar 1997 í máli milli þrotabús Valdimars Þórðarsonar og Landsbanka Íslands var fallist á, að réttur bankans skyldi þoka fyrir rétti þrotabúsins við úthlutun söluverðs umræddrar eignar. Var frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík, dags. 23. apríl 1997, breytt til samræmis við þessa niðurstöðu Hæstaréttar, þannig, að varnaraðila þrotabúi Valdimars Þórðarsonar var úthlutað af söluverðinu 2.453.639 kr., en til varnaraðila Landsbanka Íslands runnu 1.096.069 kr. Um það frumvarp er deilt í máli þessu. Sóknaraðili taldi sig hafa hagsmuna að gæta, eins og úthlutun söluverðs eignarinnar var nú orðin, enda óumdeilt, að veðréttindi hans standa framar í veðröð en krafa varnaraðila þrotabús Valdimars Þórðarsonar, og mótmælti hann því frumvarpinu. Er ekki fallist á með varnaraðila þrotabúi Valdimars Þórðarsonar, að sóknaraðili hafi glatað rétti sínum til að koma að mótmælum gegn frumvarpinu fyrir tómlæti. Verður kröfu sóknaraðila í máli þessu ekki hafnað af þeim sökum.

Gegn andmælum varnaraðila Landsbanka Íslands verður ekki fallist á með sóknaraðila, að veðleyfi hans til bankans hafi eðli máls samkvæmt verið því skilyrði háð, að bankinn aflaði fullnægjandi veðleyfis annarra veðhafa. Samkvæmt veðröð ber því varnaraðila Landsbanka Íslands réttur til úthlutunar söluverðs eignarinnar á undan sóknaraðila, sem er bundinn af veðleyfi sínu til bankans. Veðleyfi sóknaraðila til bankans skerðir hins vegar ekki réttindi varnaraðila þrotabús Valdimars Þórðarsonar, enda gengur réttur þrotabúsins fyrir rétti bankans samkvæmt áðurnefndum dómi Hæstaréttar. Á hinn bóginn víkur réttur varnaraðila þrotabús Valdimars Þórðarsonar samkvæmt veðröð í öllu falli fyrir kröfu sóknaraðila, samtals 14.337.016 kr., að því marki, sem hún fékkst ekki greidd af söluverði Berjarima 20, merkts 0203, og Berjarima 22, merkts 0201, en þær eignir voru seldar á uppboði sama dag og kröfunni einnig lýst í söluandvirði þeirra. Svo sem þegar hefur verið rakið, hafði sóknaraðili hins vegar ráðstafað þeim rétti sínum með veðleyfi til varnaraðila Landsbanka Íslands, sem einungis

gerir þá kröfu, að frumvarpið verði staðfest. Verður að líta á þá kröfu sem ráðstöfun sakarefnis.

Með skírskotun til framangreinds er það mat dómsins, að ekki sé unnt að taka til greina þá kröfu sóknaraðila, að krafa hans komi í úthlutunarröð á undan kröfu varnaraðila þrotabús Valdimars Þórðarsonar og kröfu varnaraðila Landsbanka Íslands. Kröfu sóknaraðila er því hafnað og staðfest frumvarp sýslumannsins í Reykjavík, dags. 23. apríl 1997, en enginn tölulegur ágreiningur er í málinu.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila, Lífeyrissjóðs starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins, er hafnað. Staðfest er frumvarp sýslumannsins í Reykjavík, dags. 23. apríl 1997, um úthlutun söluverðs fasteignarinnar Berjarima 20, Reykjavík, eignarhluta 0201.

Málskostnaður fellur niður.