Mánudaginn 12. desember 1994.

Nr. 480/1994. **Búnaðarbanki Íslands**
(Ólafur Birgir Árnason hrl.)
gegn
Íslandsbanka hf.
(Árni Pálsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Úthlutun söluverðs. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut þessu máli til Hæstaréttar með kæru 18. nóvember 1994, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 2. desember sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra, upp kveðinn 11. nóvember 1994, þar sem hafnað var kröfum sóknaraðila um breytingar á frumvarpi sýslumannsins á Akureyri til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar Ásabyggðar 6 þar í bæ við nauðungarsölu. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst, að hinum kærða úrskurði verði breytt á þann veg, að hann fái úthlutað af söluandvirðinu greiðslu á kröfu samkvæmt skuldabréfi, sem verði talið hafa verið tryggt með 4. veðrétti í fyrrnefndri eign, aðallega 1.618.930 krónum, en til vara 1.515.554 krónum. Hann krefst jafnframt úthlutunar á 80.205,30 krónum til greiðslu á kröfu í skjóli tryggingarbréfs, sem hafi einnig hvílt á 4. veðrétti í eigninni. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar að öðru leyti en um málskostnað í héraði, sem hann krefst, að sóknaraðila verði gert að greiða sér ásamt kærumálskostnaði.

I.

Með bréfi 29. október 1992 til sýslumannsins á Akureyri lýsti sóknaraðili kröfum sínum um greiðslu af söluverði fasteignarinnar Ásabyggðar 6, sem var seld á uppboði 21. sama mánaðar, og studdi hann kröfurnar við þrjá samninga um veðréttindi í hinni seldu eign.

Var þar í fyrsta lagi um að ræða tryggingarbréf, sem hvíldi á 4. veðrétti í eigninni, út gefið 9. apríl 1987, upphaflega að fjárhæð 700.000 krónur, en í skjóli þess krafðist sóknaraðili greiðslu á 150.896 krónum, sem hann kvað vera lögmannsþóknun vegna innheimtu veðtryggðrar skuldar, sem væri að öðru leyti greidd. Í öðru lagi krafðist sóknaraðili greiðslu á 1.618.930 krónum samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu 31. mars 1992, sem var upphaflega að fjárhæð 1.500.000 krónur, en á grundvelli veðleyfa frá öðrum veðhöfum taldi hann skuldabréfið hvíla á 4. veðrétti, samhliða áðurnefndu tryggingarbréfi. Í þriðja lagi krafðist sóknaraðili greiðslu á 159.578 krónum samkvæmt veðskuldabréfi, hvílandi á 5. veðrétti í eigninni, út gefnu 6. maí 1988 og upphaflega að fjárhæð 980.000 krónur, en þetta kvað hann vera lögmannsþóknun vegna innheimtu veðskuldarinnar, sem hafi verið greidd að öðru leyti.

Í frumvarpi sýslumanns til úthlutunar á söluverðinu, dagsettu 10. nóvember 1992, voru framangreindar kröfur sóknaraðila teknar til greina að undanskildu því, að upp í kröfu samkvæmt skuldabréfi, út gefnu 31. mars 1992, átti að úthluta 1.515.554 krónum. Nam lækkunin frá lýstri kröfu sóknaraðila 103.376 krónum, sem var fjárhæð innheimtulauna af skuldinni. Sóknaraðili mótmælti frumvarpinu og krafðist, að upphafleg krafa sín samkvæmt skuldabréfinu yrði tekin að fullu til greina.

Varnaraðili hafði einnig uppi mótmæli gegn frumvarpinu, sem hann beindi að fyrirhugaðri úthlutun til sóknaraðila. Þar krafðist varnaraðili þess, að réttindi sóknaraðila samkvæmt skuldabréfinu frá 31. mars 1992 yrðu látin víkja fyrir kröfu sinni, að fjárhæð 353.755,90 krónur, sem hann studdi við skuldabréf á 8. veðrétti í eigninni, út gefið 31. október 1989. Þá krafðist varnaraðili þess einnig, að sóknaraðili fengi enga úthlutun til greiðslu á lögmannsþóknun, þar sem hann hefði ekki lýst kröfum sínum í söluverðið, áður en uppboði var lokið á eigninni. Til vara krafðist varnaraðili, að sóknaraðili fengi aðeins að koma að kröfum um lögmannsþóknun fyrir kröfum samkvæmt veðskjölunum frá 1987 og 1988 og þá með þeim fjárhæðum, sem hann hafði krafist í því sambandi í beiðnum um nauðungaruppboð til fullnustu á þeim kröfum, en beiðnirnar höfðu legið fyrir allt frá árinu 1990.

Á fundi, sem fulltrúi sýslumanns hélt 11. desember 1992 til að

taka afstöðu til fram kominna mótmæla gegn frumvarpinu, féllst hann á kröfu varnaraðila um, að réttindi sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu frá 31. mars 1992 yrðu látin víkja fyrir kröfu varnaraðila samkvæmt skuldabréfi á 8. veðrétti í eigninni og um leið fyrir kröfum Byggingarsjóðs ríkisins samkvæmt tveimur veðskuldabréfum, hvílandi á 6. og 7. veðrétti. Með þessari breytingu leiddi frumvarpið til þess, að sóknaraðili fengi ekki kröfu sína samkvæmt skuldabréfinu greidda að fullu, þar sem aðeins stóðu eftir 1.102.368 krónur til úthlutunar upp í hana. Þá féllst fulltrúi sýslumanns á varakröfu varnaraðila um úthlutun til sóknaraðila til greiðslu á lögmannsþóknun, og var því ráðgert, að hann fengi 64.422,30 krónur samkvæmt tryggingarbréfinu á 4. veðrétti og 84.703 krónur í skjóli veðskuldabréfsins á 5. veðrétti.

Af hálfu sóknaraðila var lýst þegar í stað yfir, að hann leitaði dómsúrlausnar um þessar breytingar á frumvarpinu.

Ágreiningur málsaðila stendur annars vegar um, hvar kröfu sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu frá 31. mars 1992, samtals 1.515.554 krónur, verði skipað í réttindaröð við úthlutun söluverðs og hvort úthluta eigi til viðbótar greiðslu innheimtulauna af þeirri kröfu, 103.376 krónum. Hins vegar deila aðilar um, hvort sóknaraðili eigi að fá úthlutað 80.205,30 krónum til greiðslu lögmannsþóknunar í skjóli tryggingarbréfsins frá 9. apríl 1987, sem hvíldi á 4. veðrétti í hinni seldu eign.

II.

Í veðskuldabréfi sóknaraðila, út gefnu 31. mars 1992, er mælt fyrir um, að fasteignin Ásabyggð 6 á Akureyri sé veðsett til að tryggja greiðslu skuldar samkvæmt bréfinu, að fjárhæð 1.500.000 krónur, með fimmta veðrétti og uppfærslurétti að baki fjórum tilteknum veðskuldum. Er óumdeilt, að ein þessara rétthærri veðskulda hafi síðar fallið niður og sóknaraðili njóti þannig uppfærsluréttar sem því nemur fyrir veðskuldabréfi sínu.

Við útgáfu veðskuldabréfsins hvíldu einnig veðréttindi á eigninni önnur en þau, sem áttu samkvæmt þessu að standa framar því í veðröð. Sóknaraðili átti sjálfur veðréttindi í eigninni samkvæmt fyrrnefndu tryggingarbréfi frá árinu 1987 og veðskuldabréfi frá árinu 1988, en tekið var fram í skuldabréfinu frá 31. mars 1992, að réttindi

samkvæmt því hefðu átt að standa samhliða réttindum samkvæmt tryggingarbréfinu í veðröð og að réttindi samkvæmt veðskuldabréfinu frá 1988 hefðu átt að þoka fyrir nýja bréfinu. Að öðru leyti nutu tveir aðrir veðhafar á þessum tíma veðréttinda í fasteigninni, svo að máli skipti nú, en það voru varnaraðili samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu 31. október 1989, og Byggingarsjóður ríkisins samkvæmt tveimur veðskuldabréfum, sem voru gefin út 29. apríl og 10. júní 1991. Með yfirlýsingu varnaraðila frá 2. mars 1992 og ódagsettri yfirlýsingu Byggingarsjóðs ríkisins veittu þeir báðir heimild til, að umrædd fasteign yrði veðsett sóknaraðila með veðrétti, sem gengi fyrir réttindum þeirra, til tryggingar verðtryggðu skuldabréfi, að fjárhæð allt að 1.500.000 krónum. Í báðum yfirlýsingunum var tekið fram, að það skilyrði væri sett fyrir veðleyfinu, að sóknaraðili aflétti veðskuldabréfi, út gefnu 6. maí 1988 og upphaflega að fjárhæð 980.000 krónur, af eigninni innan tveggja mánaða frá þinglýsingu veðleyfis. Eins og málið liggur fyrir, virðist nýja veðsetningin samhliða aflýsingu þessarar eldri veðskuldar hafa átt að leiða til þess, að heildarfjárhæð veðskulda við sóknaraðila myndi lækka.

Sóknaraðili afhenti skuldabréfið frá 31. mars 1992 ásamt veðleyfum til þinglýsingar 15. apríl sama ár, og voru réttindi samkvæmt þessum skjölum innfærð í þinglýsingarbók samdægurs. Frestur sóknaraðila rann því út 15. júní 1992 til að hlíta skilyrðinu samkvæmt fyrrgreindum veðleyfum um að afmá veðréttindi samkvæmt veðskuldabréfinu frá 6. maí 1988. Fyrir liggur, að sóknaraðili lét ekki verða af því fyrr en 14. desember 1992, og varð þannig verulegur dráttur á, að veðréttindin yrðu afmáð, gagnstætt skilmálum veðleyfanna. Á hinn bóginn verður að líta til þess, að varnaraðili mátti ganga út frá, að veðleyfið frá sér yrði hagnýtt á þann hátt, að í skjóli þess yrði þinglýst nýjum réttindum handa sóknaraðila, sem yrði gengið út frá í þinglýsingarbók, að stæðu framar eldri veðréttindum varnaraðila. Var því full ástæða fyrir varnaraðila til að gæta að því, hvort orðið yrði við því skilyrði, sem hann setti í veðleyfi sitt, og krefjast þá breytinga á færslu í þinglýsingarbók, ef hann yrði þess áskynja, að skilyrðinu hefði ekki verið fullnægt í tæka tíð. Þetta gerði varnaraðili ekki, svo að séð verði, enda virðist hann ekki hafa gert athugasemdir um stöðu veðskuldabréfs sóknaraðila frá 31. mars 1992 í réttindaröð, fyrr en komið var fram frumvarp til úthlut-

unar á söluverði veðsins. Þegar tekið er tillit til þess svo og, að varnaraðili hefur ekki sýnt, að dráttur af hálfu sóknaraðila um að afmá réttindi sín samkvæmt veðskuldabréfinu frá 6. maí 1988 hafi valdið honum tjóni, verður að fallast á þá kröfu sóknaraðila, að krafa hans samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu 31. mars 1992, verði talin hvíla á 4. veðrétti í fasteigninni Ásabyggð 6 við úthlutun á söluverði hennar.

Sóknaraðili hefur ekki sýnt fram á, að hann hafi lagt fyrir sýslumann kröfulýsingu vegna skuldabréfsins frá 31. mars 1992, þess efnis og í því formi, sem áskilið er í 2. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991, áður en uppboði var lokið á fyrrnefndri fasteign. Nýtur sóknaraðili því ekki réttar til að fá greiddan innheimtukostnað af veðskuldinni við úthlutun söluverðs eignarinnar, sbr. 4. mgr. 50. gr. sömu laga. Samkvæmt því og þar sem aðila greinir ekki á um fjárhæðir, verður sóknaraðili talinn eiga rétt á að fá úthlutað 1.515.554 krónum til greiðslu kröfu á grundvelli skuldabréfsins frá 31. mars 1992.

III.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar þykir mega staðfesta niðurstöðuna þar um að hafna kröfu sóknaraðila um úthlutun á 80.205,30 krónum til greiðslu á lögmannsþóknun í skjóli tryggingarbréfs frá 9. apríl 1987, sem hvíldi á 4. veðrétti í fasteigninni Ásabyggð 6.

IV.

Samkvæmt framansögðu er fallist á kröfu sóknaraðila um að breyta ákvörðun sýslumannsins á Akureyri frá 11. desember 1992 um úthlutun á söluverði fasteignarinnar Ásabyggðar 6 á þann hátt, að sóknaraðili fái úthlutun á 1.515.554 krónum sem veðhafi á 4. veðrétti í eigninni, en að öðru leyti verður ekki hreyft við ákvörðun sýslumanns.

Eins og atvikum er háttað, er rétt, að aðilar beri hvor sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Sóknaraðili sendi Héraðsdómi Norðurlands eystra gögn málsins með bréfi 18. desember 1992, og var það þá fullbúið til þeirrar meðferðar, sem mælt er fyrir um í 74.-77. gr. laga nr. 90/1991. Málið var þó ekki þingfest í héraði fyrr en 3. mars 1994. Í þinghaldi 19. maí

sama ár lýstu lögmenn aðila gagnaöflun lokið, og var málinu frestað um óákveðinn tíma til munnlegs flutnings. Málflutningur fór ekki fram fyrr en 20. október sl. Engar skýringar er að finna í gögnum málsins á þessum verulega og ástæðulausa drætti, sem er í brýnni andstöðu við grunnreglur 4. þáttar laga nr. 90/1991 um hraða meðferð mála. Verður að átelja þessa meðferð héraðsdómara á málinu.

Dómsorð:

Við úthlutun á söluverði fasteignarinnar Ásabyggðar 6 á Akureyri nýtur sóknaraðili, Búnaðarbanki Íslands, réttar til úthlutunar á 1.515.554 krónum sem veðhafi á 4. veðrétti.

Ákvæði í hinum kærða úrskurði um að hafna kröfu sóknaraðila um úthlutun á 80.205,30 krónum sem veðhafa á 4. veðrétti er staðfest.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður falla niður.

Úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 11. nóvember 1994.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 20. f. m. að undangengnum munnlegum málflutningi og þingfest hér fyrir dóminum 3. mars sl., er til komið vegna kröfu Ólafs Birgis Árnasonar hrl., dagsettrar á Akureyri 18. desember 1992, f. h. Búnaðarbanka Íslands, Akureyri, þar sem undir dóminn er borinn ágreiningur um úthlutun söluverðs húseignarinnar nr. 6 við Ásabyggð á Akureyri, sem seld var nauðungarsölu 21. október það ár. Á fundi 11. desember s. á. tókst ekki að jafna ágreining um úthlutun söluverðs, og var því þá lýst yfir, að krafist yrði úrlausnar dómsins um ákvörðun sýslumanns, sbr. 2. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991.

Sóknaraðili máls þessa er Búnaðarbanki Íslands, Akureyri, og varnaraðili Íslandsbanki hf., Akureyri.

Kröfur sóknaraðila eru þær aðallega, að sóknaraðili fái í fyrsta lagi úthlutað af uppboðsandvirði Ásabyggðar 6, Akureyri, samkvæmt veðskuldabréfi á 4. veðrétti 1.618.930 kr., í öðru lagi, að sóknaraðila verði úthlutað samkvæmt tryggingarbréfi á 4. veðrétti 80.205,30 kr., og í þriðja lagi, að staðfest verði ákvörðun fulltrúa sýslumanns um úthlutun til sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfi á 5. veðrétti 84.703 kr., samtals kröfur að fjárhæð 1.783.838,30 kr. verði viðurkenndar, – til vara, að honum verði úthlutað samkvæmt veðskuldabréfi á 4. veðrétti 1.515.554 kr. og að sóknaraðila verði

úthlutað sömu upphæðum og greinir í aðalkröfu í kröfulið 2 og 3. Krafist er áfallinna vaxta af úthlutunarfjárhæð frá 21. 10. 1992 til greiðsludags og málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati dómsins.

Varnaraðili gerir þær dómkröfur, að kröfur hans hjá sýslumanni verði teknar til greina, en þær voru: í fyrsta lagi, að úthlutað verði upp í veðskuldabréf sóknaraðila, út gefið 6. 5. 1988, upphaflega 980.000 kr., 84.703 kr. samkvæmt 7. lið í frumvarpi til úthlutunar á söluverði, í öðru lagi, að krafa varnaraðila varðandi 6. lið í frumvarpi til úthlutunar á söluverði verði tekin til greina þannig, að ekkert greiðist til sóknaraðila samkvæmt þessum lið. Í þriðja lagi er þess krafist, að ákvörðun sýslumanns varðandi 11. lið í frumvarpi til úthlutunar á söluandvirði verði staðfest. Í fjórða lagi er krafist málskostnaðar að mati réttarins.

Málavextir samkvæmt lýsingu sóknaraðila eru þeir, að með tryggingarbréfi, að fjárhæð 700.000 kr., út gefnu 9. 4. 1987, og með veðskuldabréfi, 980.000 kr., út gefnu 6. 5. 1989, var sóknaraðila sett að veði með 9. og 11. veðrétti húseignin Ásabyggð 6 hér í bæ. Er húseignin var seld á nauðungaruppboði 21. 10. 1992, höfðu veðbréf þessi þokast upp á 4. og 5. veðrétt. Hinn 19. 7. 1990 bað sóknaraðili um nauðungaruppboð á húseigninni. Samtals nam þá skuldin á 4. og 5. veðrétti 2.128.154,20 kr., en skuldin samkvæmt fyrra veðtryggingarbréfinu nam þá alls 1.025.695,30 kr. og samkvæmt seinna veðskuldabréfinu 1.102.458,90 kr. Þáverandi eigandi húseignarinnar átti þá í miklum fjárhagslegum og persónulegum vandræðum, og þvældust uppboðskröfur sóknaraðila ásamt fleiri uppboðsbeiðnum mánuðum og árum saman á frestum í uppboðsréttinum. Árið 1992 varð það að ráði til bjargar eiganda Ásabyggðar 6, sem þá var að reyna að selja húsið, að sóknaraðili skuldbreytti lánunum á 4. og 5. veðrétti með nýju láni til væntanlegs kaupanda, Uppans hf. Var skuldbreytingin m. a. gerð með nýju veðskuldabréfi, að fjárhæð 1.500.000 kr., út gefnu 31. 3. 1992, tryggðu með 4. veðrétti í húseigninni. Þessar tilraunir til björgunar af hálfu sóknaraðila hafi þó ekki nægt, og hafi eignin verið seld á nauðungaruppboði 21. 10. 1992.

Sóknaraðili kveðst hafa lýst kröfum í uppboðsandvirði eignarinnar á uppboðsdegi, sbr. dskj. nr. 17, að fjárhæð samtals 1.929.404 kr. Sundurliðast krafan þannig, að 150.896 kr. er innheimtuþóknun lögmanns samkvæmt skuldabréfinu, að fjárhæð 700.000 kr., út gefnu 9. 4. 1987, og sama þóknun, 159.578 kr., vegna skuldabréfsins á 5. veðrétti, kr. 980.000, út gefins 6. 5. 1988, en 1.618.930 kr. eru vegna fyrrnefnds skuldabréfs, er Uppinn hf. gaf út til sóknaraðila 31. mars 1992, og þinglýsts 15. apríl s. á. á 5. veðrétti; en krafan samkvæmt bréfinu sundurliðast þannig: höfuðstóll 1.441.486,90 kr., bankakostnaður 825 kr., samningsvextir 36.037,20 kr., vextir af höfuðstól

37.204,90 kr., áfallinn kostnaður 103.376 kr. og skuld þá samtals 1.618.930 kr. Kemur fram, að þetta er staða skuldarinnar 29. 10. 1992.

Með kröfulýsingunni á dskj. nr. 17 fylgdu uppboðsbeiðnir, dagsettar 19. 7. 1990, vegna skuldabréfsins 980.000 kr., út gefins 6. 5. 1988, og veðtryggingarbréfsins, út gefins 9. 4. 1987, 700.000 kr. Í kröfulýsingunni er þess getið, að með fylgi þinglýst veðleyfi, og fylgir veðheimild Ábyrgðarsjóðs fasteignasala, dagsett í Reykjavík 5. mars 1992 og þinglýst 15. 4. s. á., þar sem ábyrgðarsjóðurinn heimilar Uppanum hf. að veðsetja margnefnda fasteign með 7. veðrétti til tryggingar vísitölutryggðu veðbréfi til sóknaraðila, allt að fjárhæð 1.500.000 kr., en ábyrgðarsjóðurinn átti veðtryggingarbréf, út gefið 9. 5. 1988, upphaflega að fjárhæð 250.000 kr., á 9. veðrétti í eigninni, og þokar sjóðurinn með veð sitt um einn veðrétt. Í veðheimildinni segir svo: „Skilyrði fyrir veðleyfinu er, að núverandi 6. veðréttur skv. veðskuldabréfi, út gefnu 6. 5. 1988 til Búnaðarbanka Íslands, upphaflega að fjárhæð 980.000 kr., nú að fjárhæð 1.600.000 kr., verði létt af eigninni innan tveggja mánaða frá þinglýsingu veðleyfis þessa." Samhljóða ákvæði er í veðheimild Byggingarsjóðs ríkisins, ódagsettri, Reykjavík, en þinglýstri 15. 4. 1992, þar sem byggingarsjóðurinn veitti Uppanum hf. veðleyfi til að veðsetja sóknaraðila fasteignina með 7. veðrétti til tryggingar veðbréfi, vísitölutryggðu, allt að fjárhæð 1.500.000 kr., en með tveimur veðskuldabréfum, öðru dagsettu 29. 4. 1991, upphaflega að fjárhæð 1.281.000 kr., og hinu dagsettu 10. 6. 1991, upphaflega að fjárhæð 1.345.000 kr., var byggingarsjóðnum veðsett eignin með 7. og 8. veðrétti og uppfærslurétti. Er skjal þetta á dskj. nr. 18.

Með sömu skilmálum veitir varnaraðili Uppanum hf. veðheimild með skjali, út gefnu á Akureyri 2. 3. 1992 og þinglýstu 15. 4. 1992, til að veðsetja sóknaraðila með sama veðrétti, er gangi fyrir hans veðrétti samkvæmt fjárnámi, dagsettu 31. 1. 1989, upphaflega að fjárhæð 505.000 kr., og skuldabréfi, dagsettu 31. 10. 1989, upphaflega að fjárhæð 550.000 kr., tryggðu með 10. og 11. veðrétti í eigninni. Er þetta dskj. nr. 24.

Samkvæmt veðbókarvottorði á dskj. nr. 16, út gefnu af sýslumanninum á Akureyri 21. 10. 1992, er veðleyfum þessum þinglýst samhliða veðskuldabréfi Uppans hf. til sóknaraðila, 1.500.000 kr., út gefnu 31. 3. 1992 og þinglesnu og mótteknu 15. 4. s. á. Samkvæmt veðbókarvottorðinu verður ekki annað séð en á þinglýsingardegi sé veðröð áhvílandi veða á Ásabyggð 6 rétt. Á veðbókarvottorðinu hefur veðskuldabréfi, út gefnu 6. 5. 1988, 980.000 kr., ekki verið aflétt. Á margnefndu veðskuldabréfi, út gefnu 31. mars 1992, er ritað: „samþ." og síðan stimplað Ásgrímur Hilmisson útibússtjóri og rituð skammstöfunin Á. H. Í vélrituðum texta skuldabréfsins segir svo: „Skuldabréf þetta er samhliða tryggingarbréfi, út gefnu 9. 4. 1987,

þinglýsingarnúmer 1987-1809, að fjárhæð 700.000 kr. Veðhafi er Búnaðarbanki Íslands, Akureyri. Búnaðarbanki Íslands, Akureyri, sem veðhafi á 6. veðrétti heimilar hér með, að veðréttur sá þoki fyrir skuldabréfi þessu. Á 6. veðrétti er skuldabréf upphaflega að fjárhæð 980.000 kr., þinglýsingarnúmer 1988-2042." Stimplað: Búnaðarbanki Íslands, útibúið á Akureyri, undirritað: Gestur Jónsson, Erling Einarsson.

Á dskj. nr. 20 er svohljóðandi kvittun, undirrituð af Ásgrími Hilmarssyni, útibússtjóra Búnaðarbanka Íslands, dags. 21. ágúst 1992: „Í dag hefir Þorst. Hjaltason lögm. greitt v/Uppans með skuldabrgr. Uppinn upphaflega kr. 1,5 millj. og ávís. 434.000 kr., til greiðslu skbr. nr. 9422 og trbréfs, upphaflega 700.000 kr." En samkvæmt dskj. nr. 8 er skuldabréfið að fjárhæð 980.000 kr., út gefið 6. 5. 1988, nr. 9422, og þar sem vísað er til tryggingarbréfs í kvittuninni, virðist vera átt við skuldabréf, út gefið 10. apríl 1987, að fjárhæð 700.000 kr., upphaflega út gefið til Sparisjóðs Akureyrar, en sóknaraðili tekið á sig sjálfskuldarábyrgð á.

Svo sem áður greinir, var húseignin Ásabyggð 6 seld á nauðungaruppboði 21. október 1992. Hæstbjóðandi var varnaraðili með boð að fjárhæð 9.500.000 kr.

Á dskj. nr. 5 liggur fyrir svohljóðandi frumvarp að úthlutunargerð sýslumannsins á Akureyri, dagsett á Akureyri 10. nóvember 1992:

„Söluverð eignarinnar er	kr.	9.500.000
Af því greiðast sölulaun í ríkissjóð	–	(95.000)
Til greiðslu handa rétthöfum eru því	–	9.405.000
sem verður varið til greiðslu sem hér segir:		
1. Til Vátryggingafélags Íslands hf. til greiðslu lögveðskröfu v/iðgjalds brunatryggingar	kr.	18.045
2. Til Akureyrarbæjar til greiðslu lögveðskröfu vegna fasteignagjalda	–	239.887
3. Til Lífeyrissjóðs hjúkrunarkvenna samkvæmt veðskuldabréfi á 1. veðrétti	–	1.364.980
4. Til Byggingarsjóðs ríkisins samkvæmt veðskuldabréfi á 2. veðrétti	–	763.040
5. Til Íslandsbanka hf. samkvæmt veðskuldabréfi á 3. veðrétti	–	2.425.421
6. Til Búnaðarbanka Íslands samkvæmt veðskuldabréfi á 4. veðrétti	–	1.515.554

7. Til Búnaðarbanka Íslands samkvæmt tryggingarbréfi á 4. veðrétti	kr.	150.896	
8. Til Búnaðarbanka Íslands samkvæmt veðskuldabréfi á 5. veðrétti	–	159.578	
9. Til Byggingarsjóðs ríkisins samkvæmt veðskuldabréfi á 6. veðrétti	–	1.477.224	
10. Til Byggingarsjóðs ríkisins upp í kröfu samkvæmt veðskuldabréfi á 7. veðrétti renna eftirstöðvar söluverðsins	–	1.290.375	kr. (9.405.000) 0,00

Komi ekki fram athugasemdir eða mótmæli gegn þessu frumvarpi í síðasta lagi fyrir kl. 15.00 mánudaginn 30. nóvember 1992, mega hlutaðeigendur vænta þess, að endanleg úthlutun söluverðs eignarinnar verði eins og að ofan greinir."

Hinn 16. nóvember sama ár gerði lögmaður varnaraðila eftirfarandi athugasemdir við frumvarpið að úthlutunargerðinni, sbr. dskj. nr. 2:

„1. Krafa Búnaðarbanka Íslands samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu 13. 3. 1992 (sic), upphaflega 1.500.000 kr.
Því er mótmælt, að af söluverðinu verði úthlutað til greiðslu á veðskuldabréfinu 1.515.554 kr., svo sem gert er ráð fyrir í frumvarpi sýslumanns.
Hinn 2. mars sl. veitti umbjóðandi minn skilyrt veðleyfi vegna þessa veðskuldabréfs. Skilyrðið í veðleyfinu var um, að veðskuldabréfi í Búnaðarbanka Íslands, út gefnu 6. maí 1988, upphaflega 900.000 kr. (sic), yrði aflýst innan tveggja mánaða frá þinglýsingu veðleyfisins.
Var veðleyfi þetta veitt vegna veðskuldabréfs bankans, sem nú hvílir á 8. veðrétti eignarinnar. Þar sem Búnaðarbanki Íslands hefur ekki aflýst veðskuldabréfinu, er þess krafist, að við úthlutun söluverðs njóti framangreint veðskuldabréf umbjóðanda míns forgangs.
Rétt er einnig að benda á, að veðleyfi Byggingarsjóðs ríkisins var háð sömu skilyrðum og veðleyfi umbjóðanda míns.
2. Krafa Búnaðarbanka Íslands samkvæmt tryggingarbréfi, út gefnu 9. apríl 1987.
Krafa Búnaðarbanka Íslands er 150.896 kr., sem er lögmannsþóknun.
Kröfulýsing bankans er dagsett 29. október. Því er ljóst, að kröfu er ekki lýst í samræmi við 1. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991.
Samkvæmt 4. mgr. 50. gr. i. f. laga nr. 90/1991 er fortakslaust ákvæði um, að innheimtukostnaði verður ekki úthlutað af söluverði eignar, þegar

kröfu er ekki lýst fyrir lok þess frests, sem settur er í 1. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991. Þessi skilningur er áréttaður í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 90/1991.

Fyrri málsliður 4. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991 á ekki við um innheimtukostnað, heldur er þar fjallað um mat sýslumanns á kröfum að öðru leyti.

Að lokum, ef ekki verður fallist á framangreind rök umbjóðanda míns, skal á það bent, að sýslumaður fer langt út fyrir kröfugerð Búnaðarbankans. Í uppboðsbeiðni er krafist 64.422,30 kr. í innheimtukostnað auk söluskatts. Kröfur um aukinn innheimtukostnað frá því, sem greinir í uppboðsbeiðni, yrðu ekki hækkaðar nema þá með kröfulýsingu fyrir þann frest, sem settur er í 1. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991.

Að lokum skal á það bent, að sýslumanni bar að synja um nauðungaruppboð á grundvelli beiðni bankans. Með beiðninni fylgdi tryggingarbréf, sem ekki verður talið grundvöllur nauðungarsölu, hvorki samkvæmt 6. gr. laga nr. 90/1991 né í gildistíð eldri laga um nauðungaruppboð nr. 57/1949.

Af framangreindum ástæðum ber að hafna kröfum bankans um innheimtukostnað.

3. Krafa Búnaðarbanka Íslands samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu 6. maí 1988.

Krafa Búnaðarbanka Íslands er um greiðslu lögmannsþóknunar, að fjárhæð 159.576 kr.

Vísað er til raka, sem fram eru sett undir 2. tl. hér að framan, að undanskildu því, sem sérstaklega á við um tryggingarbréfið."

17. sama mánaðar hafði lögmaður sóknaraðila eftirfarandi andmæli gegn frumvarpinu að úthlutunargerðinni, sbr. dskj. nr. 3:

„Í frumvarpi til úthlutunargerðar, dags. 10. 11. 1992, á uppboðsandvirði Ásabyggðar 6, Akureyri, sem seld var nauðungarsölu 21. október sl., eru Búnaðarbanka Íslands, Akureyri, ætlaðar 1.515.444,00 kr. skv. 6. lið frumvarpsins vegna veðkröfu á 4. veðrétti skv. veðskuldabréfi, upphaflega að fjárhæð 1.500.000 kr.

Ég mætti f. h. Búnaðarbankans á Akureyri við lokasölu á Ásabyggð 6 21. október sl. Þá lýsti ég – ásamt fleiri kröfum – kröfu Búnaðarbankans vegna veðskuldabréfs á 4. veðrétti (upphaflega 1.500.000 kr.) 1.631.884 kr. Höfuðstóll, vextir og dráttarvextir námu skv. þeirri kröfulýsingu 1.515.554,00 kr., lögmannsþóknun 116.330 kr., eða samtals 1.631.884 kr. Mismunurinn á lýstri kröfu og frumvarpinu til úthlutunargerðar er 116.330,00 kr., eða það, sem nemur lögmannsþóknuninni.

Með bréfi, dags. 29. 10. 1992, sbr. meðfylgjandi ljósrit, lækkaði ég kröfu

Búnaðarbankans skv. þessum lið í 1.618.930 kr. að teknu tilliti til gjaldskrár LMFÍ, er tók gildi 1. júlí 1992.

Kröfulýsing mín kom fram á réttum tíma, sbr. 4. mgr. 50. gr., sbr. og 1. mgr. 49. gr. l. nr. 90/1991, – og sú upphæð, sem fram kemur í frumvarpi til úthlutunargerðar, því mér gjörsamlega óskiljanleg.

Með vísan til 52. gr. l. nr. 90/1991, sbr. 51. gr. sömu laga, er þess krafist, að mér verði f. h. Búnaðarbanka Íslands, Akureyri, greiddar 1.618.920 kr. af uppboðsandvirði Ásabyggðar 6 vegna áðurnefndrar veðkröfu á 4. veðrétti."

Hinn 11. desember 1992 var ágreiningur aðila samkvæmt mótmælum þeirra tekinn fyrir hjá sýslumanninum á Akureyri af Erlingi Sigtryggssyni sýslumannsfulltrúa, og var afstaða hans til ágreiningsefnis aðila þannig bókað, sbr. dskj. nr. 6:

– – –

Frumvarpið breytist því þannig:

Liðir 1–5 eru óbreyttir.		
Liður 6 er svohljóðandi:		
Til Búnaðarbanka Íslands samkvæmt tryggingarbréfi á 4. veðrétti, en þó með áður bókuðum fyrirvara,	kr.	64.422,30
Liður 7 er svohljóðandi:		
Til Búnaðarbanka Íslands samkvæmt veðskuldabréfi á 5. veðrétti	kr.	84.703,00
Liður 8 er svohljóðandi:		
Til Byggingarsjóðs ríkisins samkvæmt veðskuldabr. á 6. veðrétti	–	1.477.224,00
Liður 9 er svohljóðandi:		
Til Byggingarsjóðs ríkisins samkvæmt veðskuldabréfi á 7. veðrétti	–	1.511.154,00
Liður 10 er svohljóðandi:		
Til Íslandsbanka hf. samkvæmt veðskuldabréfi á 8. veðrétti	–	353.756,00
Við bætist liður nr. 11:		
Til Búnaðarbanka Íslands skv. veðskuldabréfi, upphaflega að fjárhæð 1.500.000 kr., útg. 31. 3. 1992, renna eftirstöðvar söluverðsins	–	1.102.368,00

Þar sem ákvörðun fulltrúa sýslumanns er á þennan veg, telur hann ekki ástæðu til að fjalla um mótmæli á skjali nr. 113.

Ólafur B. Árnason hrl. lýsir yfir, að hann leiti úrlausnar héraðsdóms um þessa ákvörðun fulltrúa sýslumanns, sbr. 2. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991.“

Sóknaraðili getur þess í greinargerð sinni, að fallist sé á ákvörðun fulltrúa sýslumanns varðandi mótmæli nr. 2 og 3 með þeirri breytingu, að um misritun muni vera að ræða í síðari úthlutunargerðinni, þar sem úthlutun samkvæmt tryggingarbréfi á 4. veðrétti er 64.422,30 kr., þ.e. innheimtulaun. Við þá fjárhæð hafi fulltrúinn gleymt að bæta kröfu um virðisaukaskatt, 15.783 kr., og er fallist á þá kröfu með 80.205,30 kr. Að öðru leyti er ekki krafist úrskurðar héraðsdóms um þessa niðurstöðu.

Varnaraðili mótmælir ekki þeirri kröfu sóknaraðila í 3. lið aðalkröfu, að staðfest verði ákvörðun um, að sóknaraðila verði úthlutað 84.703 kr.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila eru þau, að margnefnt skuldabréf, að fjárhæð 1.500.000 kr., á 4. veðrétti eignarinnar hafi verið í fullu gildi, er lokasala fór fram, hvað svo sem líði skilyrðum í veðleyfum síðari veðhafa. Skilyrtu veðleyfin geta á engan hátt leitt til sjálfstæðrar ógildingar veðskuldabréfsins né breytt sæti þess í veðröðinni. Veðskuldabréfið hafi öðlast forgangsáhrif frá þinglýsingardegi, sbr. 15. gr. laga nr. 39/1978, og veðleyfi síðari veðhafa gátu engu um það breytt. Þá megi ljóst vera, að staða síðari veðhafa batnaði mjög við skuldbreytinguna, þar sem skuldabréfið á 4. veðrétti var umtalsvert lægra en skuldin samkvæmt veðbréfum, er áður hvíldu á 4. og 5. veðrétti og síðar var aflýst. Héldi sóknaraðili ekki sæti sínu í veðröðinni, myndi það baka honum óverðskuldað tjón, og á sama hátt myndi varnaraðili hagnast óverðskuldað á kostnað sóknaraðila. Vísar hann í þessu sambandi til 18. gr. laga nr. 39/1978. Kröfuna um innheimtuþóknunina, 103.376 kr., skýrir sóknaraðili á dskj. nr. 3 ásamt fylgiskjali með því dskj., sem er kröfulýsing frá uppboðsdegi. Jafnframt vekur hann athygli á ljósriti úr uppboðsbók sýslumannsembættisins á Akureyri á dskj. nr. 22, en í þeirri bókun komi fram, að krafan samkvæmt veðskuldabréfinu á 4. veðrétti sé 1.631.000 kr. Mótmælir hann því sérstaklega, að kröfulýsing, „fylgiskjal með dómskjali nr. 3“, hafi ekki legið frammi við uppboðssöluna. Vísar hann í því sambandi til yfirlýsingar Baldurs Dýrfjörð bæjarlögmanns, dags. 20. þ. m., þar sem hann vottar að hafa séð kröfulýsingu, er lögmaður sóknaraðila lagði fram á uppboðsandvirði Ásabyggðar 6 á uppboðsþingi 21. október 1992, er lokasala fór fram. Kröfulýsing þessi hafi verið vegna veðskuldabréfs Búnaðarbanka Íslands á Akureyri, upphaflega að fjárhæð 1.500.000 kr. Þetta kveðst bæjarlögmaður geta staðfest, þar sem hann skrifaði niðurstöðu kröfulýsingarinnar, þar sem sterklega hafi komið til greina, að Akureyrarbær byði í eignina vegna fjárnámskröfu sinnar. Þannig sé ljóst, að kröfulýsing sín hafi fullnægt að öllu leyti skilyrðum 49. og 4. mgr.

50. gr. laga nr. 90/1991. Það, að uppboðshaldari hafi ekki fundið kröfulýsinguna í skjölum sínum eftir uppboðið, verði á engan hátt lagt lögmanni sóknaraðila til lasts. Eins og þarna stóð á, var ekki nokkur kostur fyrir hann að fylgjast með því, hvað fulltrúi sýslumanns gerði við þau skjöl, sem fyrir hann voru lögð. Varakröfu sína skv. 1. lið reisir hann á því, að verði krafan um innheimtuþóknun samkvæmt þessum lið ekki tekin til greina, sé gerð krafa um höfuðstól skuldarinnar ásamt áföllnum vöxtum á uppboðsdegi með vísan til sömu raka og fram komu í aðalkröfu.

Við munnlegan málflutning hnykkti lögmaður sóknaraðila á þeirri málsástæðu, að margnefnd veðleyfi væru þriðja manns loforð milli varnaraðila til handa Uppanum hf. og hefðu ekki á nokkurn hátt getað bundið sóknaraðila, enda sóknaraðili algjörlega grandlaus um hið skilyrta veðleyfi. Hafi uppboðsbeiðnin verið sama og kröfulýsing í þessu tilviki og kvittunin, dagsett 21. 8. 1992, á dskj. nr. 20, verið kvittun fyrir skuldbreytingu, þar sem krafan hafi verið hærri. Einnig bendir sóknaraðili á 36. gr. samningalaga um allan málatilbúnað varnaraðila.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Til mótmæla vísar hann til þess, sem fram kemur á dskj. nr. 2, 6 og 20, og reisir mótmæli sín einkum á því, að sóknaraðili lýsti ekki kröfum í uppboðsandvirði fasteignarinnar Ásabyggðar 6, Akureyri, í samræmi við 1. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991. Í þessu sambandi bendir hann á, að sóknaraðili hafi fallist á ákvörðun sýslumannsins á Akureyri um, að krafa samkvæmt veðskuldabréfi, sem tryggt var með 5. veðrétti í eigninni, upphaflega 980.000 kr., út gefið 6. 5. 1988, greiðist með 84.790 kr., svo að um þetta þurfi ekki að deila. Varðandi kröfur um innheimtukostnað vegna tryggingarbréfs, 700.000 kr., út gefins 9. 4. 1987, sbr. 6. lið í frumvarpi til úthlutunar, tekur hann fram, að tryggingarbréf þetta hafi ekki verið í uppboðsheimild, hvorki í tíð laga nr. 57/1949 né núgildandi laga um nauðungarsölu. Hafi uppboðshaldara því borið að endursenda beiðni þessa án þess að taka hana til frekari meðferðar. Geti því aldrei komið til álita, að varnaraðili eigi að greiða innheimtukostnað vegna innheimtutilrauna sóknaraðila. Svo virðist sem sýslumaður hafi úthlutað sóknaraðila innheimtukostnaði, þar sem krafa er gerð um það í nauðungarsölubeiðni. Hann vekur athygli á því, að þessi úthlutun er skilyrt, þ. e. a. s., að gögn vantaði um kröfuna, sem tryggingarbréfið átti að tryggja. Engin gögn hafi enn verið lögð fram, og því sé þessari úthlutun enn og aftur mótmælt og vísað til dskj. nr. 20.

Svo sem áður er komið fram, sbr. dskj. nr. 4, hafi varnaraðili veitt skilyrt veðleyfi vegna veðskuldabréfs sóknaraðila, að fjárhæð 1.500.000 kr., út gefins 31. 3. 1992. Skilyrði fyrir veðleyfinu hafi verið, að veðskuldabréfi

sóknaraðila á 5. veðrétti yrði aflýst innan tveggja mánaða. Veðleyfið hafi verið notað, en skilyrðið ekki gengið eftir. Því sé eðlilega gerð sú krafa, að veðréttindi varnaraðila gangi fyrir þessu veðskuldabréfi sóknaraðila. Svo virðist sem sóknaraðili hafi þó fallist á sjónarmið varnaraðila, því að hann hefur aflýst veðskuldabréfinu. Krafan er reist á ótvíræðu skilyrði í veðleyfinu. Skilyrðið hafi ekki gengið eftir, því að sóknaraðili geri enn kröfu á grundvelli veðskuldabréfsins. Varnaraðili mótmælir í öllum tilvikum innheimtukostnaði á kröfur sóknaraðila, vegna þess að hann lagði ekki fram skriflegar kröfulýsingar, áður en uppboði lauk, sbr. 1. mgr. 49. gr., sbr. 4. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991. Samkvæmt 2. mgr. 49. gr. sé afdráttarlaust fram tekið, að kröfulýsing skuli vera skrifleg. Tölulegar upplýsingar um fjárhæð krafna, þó svo að þær séu færðar til bókar af sýslumanni, komi aldrei í stað kröfulýsingar samkvæmt 1. og 2. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991. Að því er varðar vottorð bæjarlögmanns, sem hér að framan er rakið, telur varnaraðili það ekki fullnægja lagaskilyrðum um kröfulýsingu og sé því sóknaraðila notalaust. Telur varnaraðili þá málsástæðu sóknaraðila ekki á borð berandi sem lánastofnun, er hefur atvinnu af því að lána peninga, að hafa ekki vitað um skilyrði veðleyfisins, og telur, að 18. gr. þinglýsingalaga eigi ekki við um þetta skilyrta veðleyfi. Sú réttarverkan, gangi skilyrði ekki eftir, sé sú ein, að veðröðin breytist, og að því er varðar efni veðleyfanna, telur hann ákaflega ótrúverðugt, að sóknaraðila hafi ekki verið kunnugt um það. Hann ítrekar, að uppboðsbeiðni sóknaraðila geti á engan hátt verið skoðuð sem kröfulýsing hans. Máli sínu til stuðnings bendir hann einnig á skilyrðislausa kvittun sóknaraðila á dskj. nr. 20.

Álit dómsins.

Sóknaraðili heldur því fram, að margnefnt veðskuldabréf til sín, út gefið 31. mars 1992, að fjárhæð 1.500.000 kr., og þinglýst 15. apríl s. á., tryggt með 5. veðrétti í fasteigninni Ásabyggð 6, Akureyri, hafi öðlast forgangsáhrif samkvæmt 15. gr. laga nr. 39/1978 þegar við þinglýsinguna og sér hafi verið alls ókunnugt um skilyrði í veðleyfum, sem þinglýst var sama dag. Veðleyfi þessi hafi verið þriðja manns loforð sér óviðkomandi og sér bakað óverðskuldað tjón samkvæmt 18. gr. sömu laga, verði ekki fallist á þetta sjónarmið hans. Þessa málsástæðu telur varnaraðili ekki á borð berandi af sóknaraðila, sem hafi atvinnu sína af bankaviðskiptum.

Dómurinn álítur með skírskotun til lýsinga veðleyfanna hér að framan, að sóknaraðila hljóti að hafa verið ljóst efni þeirra, þar sem honum var ljóst, að veðleyfi þurfti til þess, að margnefnt skuldabréf fengi þann veðrétt á eigninni, sem raun varð. Hafi honum láðst að kynna sér efni veðleyfanna, verður hann sjálfur að bera skaðann af því, auk heldur sem efni veðleyf-

anna fullnægja skilyrðum 1. mgr. 23. gr. laga nr. 39/1978. Veðleyfum þessum var öllum þinglýst sama dag og skuldabréfinu og því jafnstæð því samkvæmt 15. gr. sömu laga. Upplýst er í málinu, að sóknaraðili fullnægi ekki skilyrðum veðleyfanna, og fellst því dómurinn á þá málsástæðu varnaraðila, að réttaráhrifin af vanefnd sóknaraðila séu þau, að veðréttur hans samkvæmt skuldabréfinu þoki. Telur dómurinn, að skýra verði löggerninga þessa eftir orðanna hljóðan, en tekur ekki efnislega afstöðu til kvittunarinnar á dskj. nr. 20, þar eð hún er um margt nokkuð óljós.

Samkvæmt þessari niðurstöðu er fyrstu aðalkröfu og varakröfu sóknaraðila hafnað.

Að því er varðar aðra aðalkröfu sóknaraðila, að honum verði úthlutað 80.205,30 kr. skv. tryggingarbréfi á 4. veðrétti, sbr. 6. lið úthlutunargerðar sýslumannsins á Akureyri, dagsettri 11. desember 1992, fellst dómurinn á þá málsástæðu varnaraðila, að forsendur fyrir þeirri kröfu séu ekki fyrir hendi, þar sem skilyrði nauðungarsölu hafi skort. Er þessari kröfu sóknaraðila einnig hafnað.

Dómurinn fellst á þau lagarök varnaraðila, sem að framan eru rakin um kröfulýsingar sóknaraðila. Samkvæmt þessari niðurstöðu hafnar dómurinn öllum kröfum sóknaraðila, en fellst á kröfur varnaraðila. Vegna þess, hve mörg álitaefni eru í máli þessu, þykir rétt, að hvor málsaðila beri kostnað sinn af því.

Úrskurð þennan kvað upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson héraðsdómari.

Úrskurðarorð:

Kröfum sóknaraðila, Búnaðarbanka Íslands, Akureyri, er hafnað.

Kröfur varnaraðila, Íslandsbanka hf., Akureyri, eru teknar til greina.

Málskostnaður fellur niður.