Þriðjudaginn 27. ágúst 1996.

Nr. 312/1996. **Sparisjóður Höfðhverfinga**
(Ólafur B. Árnason hrl.)
gegn
Valgerði Jónsdóttur
(Jóhannes Sigurðsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Veð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 9. ágúst 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 16. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 26. júlí 1996, þar sem ákvörðun sýslumannsins á Akureyri 20. desember 1995 um úthlutun á söluverði fasteignarinnar Melgötu 9 í Grenivík, sem seld var nauðungarsölu 11. október sama ár, var breytt á þann veg, að krafa varnaraðila samkvæmt veðskuldabréfi, dagsettu 1. ágúst 1991 og að fjárhæð 3.661.425 krónur, gengi fyrir kröfu sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfi frá 28. desember 1993, að fjárhæð 8.000.000 krónur. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess, að fyrrgreind ákvörðun sýslumanns verði staðfest þannig, að veðkrafa hans komi til úthlutunar á undan veðkröfu varnaraðila. Þá krefst sóknaraðili þess aðallega, að varnaraðili verði dæmd til að greiða málskostnað í héraði og kærumálskostnað, en til vara, að málskostnaður falli niður á báðum dómstigum.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

I.

Eins og nánar greinir í úrskurði héraðsdómara, seldi varnaraðili Kaldbaki hf. fasteignina að Melgötu 9 í Grenivík með kaupsamningi og afsali 1. ágúst 1991. Átti félagið að greiða hluta kaupverðs með skuldabréfi, að fjárhæð 3.661.425 krónur, tryggðu með veði í eigninni. Munu forráðamenn félagsins ásamt varnaraðila og syni hennar hafa annast gerð skjala í tengslum við söluna, þar á meðal hand-

ritaðs skuldabréfs með fyrrgreindri fjárhæð. Samkvæmt hljóðan skuldabréfsins átti það að hvíla á fimmta veðrétti í eigninni, en ekki var nánar getið um þau veðbönd, sem gengju því framar. Kaupsamningi og afsali mun hafa verið þinglýst 8. ágúst 1991, en skuldabréfinu vísað frá þinglýsingu vegna annmarka á gerð þess.

Hinn 1. ágúst 1991 gaf stjórn Kaldbaks hf. út skuldabréf, að fjárhæð 6.000.000 krónur, til sóknaraðila, og var það tryggt með 8. veðrétti í fasteigninni að Melgötu 9. Var ekki gert ráð fyrir, að veðskuld við varnaraðila gengi því framar. Þessu skuldabréfi var þinglýst 12. ágúst 1991.

Í málinu liggur fyrir, að varnaraðili leitaði til sparisjóðsstjóra sóknaraðila í kjölfar þess, að skuldabréfi hennar var vísað frá þinglýsingu, og fékk aðstoð hans við endurgerð bréfsins, en ekki er upplýst nánar, hvenær þetta gerðist. Nýtt skuldabréf var dagsett 1. ágúst 1991, og skyldi það hvíla á 9. veðrétti í Melgötu 9, næst að baki áðurnefndu veðskuldabréfi sóknaraðila. Þessu nýja skuldabréfi varnaraðila var þinglýst 11. september 1991. Krafa varnaraðila um úthlutun af söluverði Melgötu 9 er reist á þessu skuldabréfi.

Hinn 28. desember 1993 gaf Kaldbakur hf. út annað skuldabréf til sóknaraðila, að fjárhæð 8.000.000 krónur. Skyldi það tryggt með 6. veðrétti í umræddri fasteign, næst að baki eldri veðskuld við sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu frá 1. ágúst 1991, en framar veðrétti varnaraðila. Varnaraðili gaf veðleyfi í þessu skyni 15. desember 1993, og var hinu nýja skuldabréfi sóknaraðila þinglýst 30. sama mánaðar. Í kjölfarið mun veðréttindum samkvæmt eldra skuldabréfi sóknaraðila hafa verið létt af eigninni. Krafa sóknaraðila um úthlutun af söluverði Melgötu 9 er studd við þetta yngra skuldabréf hans.

Í hinum kærða úrskurði er greint frá þeim málsástæðum, sem aðilar reisa kröfur sínar á.

II.

Varnaraðili hefur ekki sannað, að forráðamönnum sóknaraðila hafi verið eða mátt vera kunnugt um tilvist óþinglýsts skuldabréfs hennar frá 1. ágúst 1991 í frumgerð þess, þegar réttindum sóknaraðila samkvæmt skuldabréfi Kaldbaks hf. til hans frá sama degi var þinglýst. Varnaraðili hefur ekki heldur fært viðhlítandi rök fyrir því,

að forráðamenn sóknaraðila hefðu með þeim vinnubrögðum, sem ætlast megi til af bankastofnun, mátt á þeim tíma gera sér ljóst, að til hafi staðið, að hún fengi veðrétt fyrir væntanlegu skuldabréfi sínu í fasteigninni Melgötu 9 næst að baki veðskuldum, sem Kaldbakur hf. hafi tekið á sig við kaup eignarinnar.

Varnaraðili hefur ekki sýnt fram á nein þau sjálfstæðu atvik varðandi háttsemi forráðamanna sóknaraðila í tengslum við gerð veðleyfis hennar frá 15. desember 1993, sem leitt geti til þess, að sóknaraðili fái ekki reistan rétt á því.

Samkvæmt þessu eru ekki skilyrði til að taka til greina þá kröfu varnaraðila, að réttur samkvæmt veðskuldabréfi hennar gangi fyrir réttindum sóknaraðila. Verður umrædd ákvörðun sýslumanns um úthlutun á söluverði því staðfest.

Eftir atvikum er rétt, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Ákvörðun sýslumannsins á Akureyri 20. desember 1995 um úthlutun á söluverði fasteignarinnar að Melgötu 9 í Grenivík er staðfest.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 26. júlí 1996.

Máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 12. þ. m., skaut Valgerður Jónsdóttir, kt. 300832-3269, Lindarsíðu 4, Akureyri, með bréfi, dags. 22. janúar sl., til úrskurðar dómsins. Með bréfi, dags. 26. febrúar sl., ákvað dómurinn, að Valgerður yrði sóknaraðili málsins, en að varnaraðili yrði Sparisjóður Höfðhverfinga, kt. 610269-6569, Túngötu 11 A, Grenivík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að frumvarpi sýslumannsins á Akureyri til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar Melgötu 9, Grenivík, sem seld var varnaraðila við nauðungarsölu 11. október 1995, verði breytt á þá leið, að á eftir greiðslu kröfu samkvæmt veðskuldabréfi á 4. veðrétti verði greitt til sóknaraðila upp í kröfu á veðskuldabréfi á 5. veðrétti. Þá krefst sóknaraðili þess, að varnaraðili verði úrskurðaður til að greiða sóknaraðila málskostnað í samræmi við hagsmuni málsins, vinnu málflytjanda og annan kostnað af málinu.

Dómkröfur varnaraðila eru þær, að staðfest verði frumvarp fulltrúa sýslumanns til úthlutunar á söluverði Melgötu 9, Grenivík, þannig, að veð-

skuldabréf varnaraðila njóti þeirrar rétthæðar, sem bréfið og veðmálabók ber með sér. Auk þess krefst varnaraðili þess, að sóknaraðili verði úrskurðaður til að greiða varnaraðila málskostnað að mati dómsins.

I.

Atvik máls eru með þeim hætti, að 16. febrúar 1991 gerði Kaldbakur hf. dánarbúi Daða Eiðssonar bindandi tilboð um kaup á fasteigninni Melgötu 9, Grenivík, þá þinglýstri eign Daða Eiðssonar, sbr. dskj. nr. 14. Undir þetta svokallaða tilboð ritaði sóknaraðili fyrir hönd seljanda, en Jóhann Ingólfsson fyrir hönd kaupanda.

Hinn 1. ágúst s. á. var gengið frá kaupsamningi og afsali um greinda eign milli sömu aðila, sbr. dskj. nr. 15. Heildarkaupverð er þar tilgreint 6.700.000 kr., og skyldi það í grófum dráttum greitt með útborgun, viðtöku áhvílandi lána og með eftirstöðvaskuldabréfi. Eftirstöðvaskuldabréfið, að fjárhæð 3.661.425 kr., skyldi greiða á átta árum, vera með veði í hinu selda, verðtryggt og bera meðalvexti banka og sparisjóða samkvæmt mánaðarlegum útreikningi Seðlabanka Íslands. Undir kaupsamninginn ritaði sóknaraðili sem seljandi og Jóhann Ingólfsson, Oddgeir Ísaksson og Jón Þorsteinsson fyrir hönd Kaldbaks hf. sem kaupanda. Sama dag, þ. e. 1. ágúst, var gefið út afsal vegna kaupanna, sbr. dskj. nr. 16.

Þá voru auk ofangreinds afsals og kaupsamnings dagsett tvö veðskuldabréf þennan sama dag, bæði tryggð með veði í hinni seldu eign. Annað veðskuldabréfið gaf Kaldbakur hf. út til varnaraðila, að fjárhæð 6.000.000 kr., sbr. dskj. nr. 18. Staða þess bréfs í veðröð var greind nr. 8, og var við því tekið til þinglýsingar 8. ágúst 1991 og innfært 12. ágúst s. á. Hitt veðskuldabréfið gaf Kaldbakur hf. út til sóknaraðila, að fjárhæð 3.661.425 kr., sbr. dskj. nr. 17. Staða þess bréfs í veðröð var greind nr. 9, og var við því tekið til þinglýsingar 2. september 1991 og innfært 11. september s. á.

Auk þessara tveggja veðskuldabréfa liggur fyrir í málinu, sbr. dskj. nr. 9, handútfyllt samrit veðskuldabréfs, dags. sama dag, að fjárhæð 3.661.425 kr., sem Kaldbakur hf. gaf út til dánarbús Daða Eiðssonar, og skyldi það tryggt með 5. veðrétti í hinni seldu eign. Aðilar málsins eru sammála um, að frumriti þessa síðastgreinda veðskuldabréfs hafi verið vísað frá þinglýsingu, þar sem það var stílað á dánarbú Daða Eiðssonar. Þá eru aðilar enn fremur sammála um, að í kjölfar frávísunarinnar hafi verið útbúið nýtt skuldabréf, sbr. dskj. nr. 17, sem sparisjóðsstjóri varnaraðila hafi annast um frágang og þinglýsingu á.

Sóknaraðili veitti varnaraðila veðleyfi 15. desember 1993 fyrir viðbótarláni varnaraðila til Kaldbaks hf., og skyldi endurgreiðsla þess tryggð með 6. veðrétti í Melgötu 5. Við það skyldi hnika veðrétti sóknaraðila samkvæmt

veðskuldabréfi hans, dags. 1. ágúst 1991, og hann verða hinn 7. Staða veðskulda, eftir að veðleyfið var veitt, varð því sú, að á 1. veðrétti var veðdeild Landsbanka Íslands, á 2. og 3. veðrétti Lífeyrissjóðurinn Sameining, á 4. veðrétti Lífeyrissjóður sjómanna, á 5. og 6. veðrétti varnaraðili og loks á 7. veðrétti sóknaraðili. Skömmu síðar, þ. e. 15. mars 1994, var aflýst upphaflegu bréfi Kaldbaks hf. til varnaraðila, að fjárhæð 6.000.000 kr., sbr. dskj. nr. 18.

Eftir að kaupin á Melgötu 9, Grenivík, fóru fram, hallaði undan fæti hjá Kaldbaki hf., og var félagið úrskurðað gjaldþrota 30. mars 1994. Hinn 11. október 1995 var eignin seld nauðungarsölu. Hæsta boð í eignina, 6.000.000 kr., átti varnaraðili, og var honum slegin eignin. Í frumvarpi sýslumannsins á Akureyri til úthlutunar á söluverði eignarinnar var miðað við stöðu veðskulda, eins og hún lá fyrir í þinglýsingabókum. Þannig gekk veðskuld Kaldbaks hf. við varnaraðila fyrir veðskuld Kaldbaks hf. við sóknaraðila. Um þetta frumvarp sýslumanns er ágreiningur milli aðila, en sóknaraðili telur sig eiga betri rétt til uppboðsandvirðisins en varnaraðili.

Þriðjudaginn 13. desember 1994 voru að beiðni sóknaraðila haldnar vitnaleiðslur fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra vegna atvika, sem tengdust ofangreindri sölu á Melgötu 9, Grenivík, til Kaldbaks hf. Þá gáfu skýrslu meðal annarra sóknaraðili og Þorsteinn Arnar Jóhannesson, sparisjóðsstjóri varnaraðila, kt. 180741-2249, Bárðartjörn, Grýtubakkahreppi.

II.

Sóknaraðili bendir á, að varnaraðila hafi átt að vera það ljóst, að samkvæmt kaupsamningi Kaldbaks hf. við sóknaraðila hafi veðréttur sóknaraðila átt að ganga framar veðrétti varnaraðila. Í fyrsta lagi heldur sóknaraðili því fram, að varnaraðila hafi verið þetta ljóst, þegar veðbréf Kaldbaks hf. til varnaraðila var gefið út. Er um það vísað til lánafyrirgreiðslu varnaraðila til Kaldbaks hf. og þeirra gagna, sem lágu henni að baki. Auk þess er skírskotað til samrits þess veðskuldabréfs sóknaraðila, sem vísað var frá þinglýsingu, og meðhöndlunar varnaraðila á því. Í öðru lagi er vísað til þess, að varnaraðila hafi verið kunnugt um þessi atvik við þinglýsingu veðbréfs Kaldbaks hf. til varnaraðila, enda hafi þá afsali sóknaraðila til Kaldbaks hf. verið þinglýst. Þá hljóti varnaraðila í þriðja lagi að hafa verið þetta ljóst, þegar hann útbjó eftirstöðvabréf sóknaraðila vegna kaupanna. Þetta samhliða því skerta jafnræði, sem hafi verið með aðilum, auk sérfræðiþekkingar varnaraðila leiði til þess, að taka beri dómkröfur sóknaraðila til greina.

Einkum vísar sóknaraðili um lagarök máli sínu til stuðnings til ákvæða 31., 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986.

III.

Varnaraðili telur, að málsástæður sóknaraðila komist ekki að í máli þessu, þar sem sýslumaður hafi ekki dómsvald í máli þessu og geti því ekki skert formlegan og skýran rétt varnaraðila samkvæmt þinglýsingabókum. Þá styður varnaraðili mál sitt því, að þegar hann útbjó veðskuldabréf sóknaraðila, hafi þegar verið búið að ganga frá veðskuldabréfi sínu og lán samkvæmt því þegar afgreitt. Því sé þá hafnað, að atvik séu með þeim hætti, að þau ákvæði samningalaga, sem sóknaraðili vísi til, eigi við. Þá er vísað til þess, að með tómlæti og veðleyfi sínu rúmum tveimur árum eftir töku láns Kaldbaks hf. hjá varnaraðila, hafi sóknaraðili staðfest efnislegan rétt varnaraðila.

Um lagarök vísar stefnandi einkum til 75. og 77. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991.

IV.

Samkvæmt VIII. kafla laga nr. 90/1991 tekur sýslumaður veigamiklar efnislegar ákvarðanir við nauðungarsölu. Verður því ekki litið svo á, þótt fallist yrði á málsástæður sóknaraðila í máli þessu, að farið yrði út fyrir valdmörk sýslumanns. Þykja þar með ákvæði 75. eða 77. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991 ekki standa í vegi fyrir efnismeðferð máls þessa.

Að þessu athuguðu kemur því til skoðunar, hvort fallast megi á þá málsástæðu sóknaraðila, að veðskuldabréfi varnaraðila, dags. 1. ágúst 1991, sbr. dskj. nr. 18, verði að hnika fyrir síðara veðskuldabréfi sóknaraðila, dags. samdægurs, sbr. dskj. nr. 17. Í þeim efnum verður að miða við það, að samkvæmt kaupsamningi og afsali sóknaraðila til Kaldbaks hf. hafi veðskuldabréfi sóknaraðila verið ætlað að standa framar veðskuldabréfi varnaraðila, þrátt fyrir það að ekki sé það tekið fram í skjölum þessum. Þá verður og að miða við, að sérfræðingum á sviði bankastarfsemi hafi mátt vera þessi ætlun samningsaðila ljós af yfirlestri annaðhvort kaupsamnings eða afsals.

Gegn neitun varnaraðila verður að miða við, að starfsmenn hans hafi ekki fengið í hendur það veðskuldabréf sóknaraðila, sem vísað var frá þinglýsingu, fyrr en frá lánveitingu varnaraðila til Kaldbaks hf. hefði verið gengið. Hitt þykir þó skipta meira máli, að sparisjóðsstjóri varnaraðila gaf þá yfirlýsingu í vitnamáli vegna máls þessa, sbr. dskj. nr. 19, að hluti lánveitingar varnaraðila til Kaldbaks hf. hafi verið vegna útborgunar Kaldbaks hf. í húsi sóknaraðila. Þar sem þá kröfu verður að gera til sparisjóðsstjórans, að hann kynni sér gögn vegna lánveitinga á borð við þessa, mátti honum þegar á þeim tíma, er ákvörðun var tekin um lánveitinguna til Kaldbaks hf., vera ljóst, að til stæði, að á undan veðskuldabréfi hans skyldi koma veðskuldabréf sóknaraðila fyrir eftirstöðvum kaupverðsins. Með vísan til 2.

mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 verður því að líta svo á, að veðréttur sóknaraðila hafi staðið framar veðrétti varnaraðila. Þykja önnur samskipti sóknaraðila og varnaraðila ekki að lögum skipta máli um niðurstöðu þessa, en það athugast, að sóknaraðili heldur því ekki fram, að veðréttur sinn hafi stofnast þegar við þinglýsingu kaupsamnings og afsals.

Kemur þá til athugunar, hvort í veðleyfi sóknaraðila eða tómlæti hans hafi falist samþykki þess, að veðréttur varnaraðila skuli ganga framar veðrétti sóknaraðila. Eins og mál þetta liggur fyrir dóminum, verður við það að miða, að síðara veðskuldabréf varnaraðila, að fjárhæð 8.000.000 kr., sbr. dskj. nr. 12, hafi komið í stað fyrra veðskuldabréfs varnaraðila, að fjárhæð 6.000.000 kr., sbr. dskj. nr. 18. Með því, hver efnisleg rétthæð fyrra veðskuldabréfsins var samkvæmt framangreindu, þykir ekki nægjanlega sannað, að í veðleyfi sóknaraðila hafi falist samþykki við breytingu, heldur einvörðungu staðfesting á óbreyttri rétthæð. Þar sem sóknaraðili er einstaklingur, sem hefur ekki sérþekkingu á viðskiptum sem þessum, verður að ætla varnaraðila sem bankastofnun skyldan til að tryggja sér glögg skilríki, sem greina skilmerkilega frá ætlun einstaklingsins að samþykkja slíka breytingu efnislegrar rétthæðar. Engin slík skilríki hafa verið lögð fram.

Með vísan til þess, sem að framan hefur verið greint, ber að taka kröfu sóknaraðila til greina. Með þessum úrslitum þykir málskostnaður sóknaraðila hæfilega metinn 300.000 kr., og er þá ekki tekið tillit til greiðslu virðisaukaskatts.

Úrskurð þennan kvað upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson héraðsdómari.

Úrskurðarorð:

Frumvarpi sýslumannsins á Akureyri til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar Melgötu 9, Grenivík, sem seld var varnaraðila við nauðungarsölu 11. október 1995, skal breytt á þá leið, að á eftir greiðslu kröfu samkvæmt veðskuldabréfi á 4. veðrétti verði sóknaraðila, Valgerði Jónsdóttur, greitt upp í kröfu á veðskuldabréfi á 5. veðrétti.

Varnaraðili, Sparisjóður Höfðhverfinga, greiði sóknaraðila 300.000 kr. í málskostnað.