

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness 6. maí 2013 í máli nr. A-431/2012:

Íbúðalánasjóður

(Magnús Barðdal Reynisson hdl.)

gegn

Emmu Fanneyju Baldvinsdóttur

(Þórður Heimir Sveinsson hdl.)

Aðfararbeiðni gerðarbeiðanda barst héraðsdómi 17. desember 2012. Gerðar beiðandi er Íbúðalánasjóður, kt. [...], Borgartúni 21, Reykjavík, en gerðarþoli er Emma Fanney Baldvinsdóttir, kt. [...], Fjallalind 94, Kópavogi. Málið var tekið til úrskurðar 12. apríl 2013.

Gerðarbeiðandi krefst þess að gerðarþoli verði, ásamt öllu sem honum tilheyrir, borinn út úr fasteigninni Fjallalind 94, 0101, Kópavogi, með beinni aðfarargerð. Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar úr hendi gerðarþola og að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli krefst þess að kröfu gerðarbeiðanda verði hafnað. Þá krefst gerðarþoli málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda.

I.

Samkvæmt gögnum málsins er gerðarbeiðandi þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Fjallalind 94, 0101, Kópavogi, fastanúmer 223-6987. Gerðarþoli og Stefán Einarsson, kt. [...], voru eigendur eignarinnar þar til hún var seld gerðarbeiðanda sem hæstbjóðanda á nauðungaruppbóði 6. desember 2011. Boð gerðarbeiðanda var samþykkt 20. desember 2011 og var kvaðalaust afsal gefið út til gerðarbeiðanda 16. janúar 2012 og því þinglýst 20. janúar 2012. Gerðarbeiðandi sendi gerðarþola ábyrgðarbréf 12. október 2012 þar sem þess var krafist að gerðarþoli rýmdi eignina í síðasta lagi 26. október 2012, að öðrum kosti yrði höfðað útburðarmál fyrir Héraðsdómi Reykjaness. Jafnframt var gerðarþoli beðinn um að koma lyklum að eigninni til gerðarbeiðanda í síðasta lagi sama dag. Að sögn gerðarbeiðanda fór gerðarþoli ekki að þessum tilmælum og býr enn í eigninni.

II.

Gerðarbeiðandi kveður útburðarkröfu sína byggða á því að gerðarbeiðandi, sem eigandi fasteignarinnar, samkvæmt kvaðalausúppboðsafsali, hafi fulla heimild til að nýta og ráðstafa eigninni að vild í samræmi við meginreglur eignaréttar. Gerðarþoli haldi umráðum eignarinnar í óleyfi eiganda og hafi ekki vikið af eigninni þrátt fyrir tilmæli þar um.

Um lagarök vísar gerðarbeiðandi til 78. gr., sbr. 72. gr., laga um aðför nr. 90/1989 og ákvæða VI. bókar 6. gr. 14. kap. norsku laga Kristjáns V. frá 15. apríl 1687. Gerðarbeiðandi kveður gerðina fara fram á ábyrgð gerðarbeiðanda en á kostnað gerðarþola.

III.

Gerðarþoli byggir á því að ranglega hafi verið staðið að útgáfu afsals af hálfu sýslumannsins í Kópavogi, til handa gerðarbeiðanda, þar sem nauðungarsalan á fast eigninni Fjallalind 94, Kópavogi, sem hafi snúið að varnaraðila, hafi verið ólögmaet af hálfu gerðarbeiðanda og sýslumannsins í Kópavogi. Að auki séu undirritanir gerðarþola á veðskuldabréfinu, sem hafi verið grundvöllur nauðungarsölunnar, falsaðar samkvæmt skjalarannsókn sem lögreglan á höfuðborgarsvæðinu hafi látið framkvæma á árinu 2009 og 2010. Af því leiði að nauðungarsalan á fasteigninni varði ekki gerðarþola á nokkurn hátt, enda hafi andvirði veðskuldabréfsins, sem uppboðsbeiðnin hafi verið byggð á, runnið inn á reikning fyrrverandi eiginmanns hennar.

Gerðarþoli kveðst hafa upphaflega búið á Reyðará á Siglufirði, með fyrrverandi eiginmanni sínum, Stefáni Einarssyni. Eftir að hún hafi komist að fölsuninni á árinu 2008 hafi þau endanlega slitið samvistum. Þau hafi keypt lóðina að Fjallalind 94, Kópavogi, á árinu 1998 og hafi jafnframt byrjað á byggingu grunns og kjallara hússins það sama ár, en þau hafi átt fasteignina til helminga. Fyrir hafi þau átt tilbúið einingahús sem flutt hafi verið frá Siglufirði og sett ofan á grunn og kjallara Fjallalindar 94, Kópavogi. Efri hæðin hafi ekki verið kláruð og sé fokheld í dag, en gerðarþoli hafi búið ásamt börnum sínum á neðri hæðinni frá árinu 2002, en fyrrverandi eiginmaður hennar hafi aðallega haldið sig á Siglufirði, þar sem hann hafi verið með verktakafyrirtæki og útgerð. Er Stefán hafi sótt um lán að fjárhæð 25.600.000 krónur hjá gerðarbeiðanda í nóvember 2004, hafi gerðarþoli ekki vitað af því, en þau hafi mestmegnis búið í sitthvorum landshlutanum á þeim tíma. Stefán hafi einn verið skráður sem skuldari lánsins, í þar tilgerðum reit efst til vinstri á framhlið veðskuldabréfsins, jafnframt því sem andvirði lánsins hafi átt að renna inn á reikning Stefáns við Sparisjóð Siglufjarðar nr. 1102-26-2569. Ekkert af andvirði lánsins hafi runnið til húsbyggingarinnar og gerðarþoli hafi ekki fengið neitt af andvirðinu til sín, enda ekki haft hugmynd um lántökuna þar sem nafnaundirritun hennar á veðskuldabréfið hafi verið fölsuð. Stefán hafi síðan greitt af bréfinu án vitneskju gerðarþola fram til haustsins 2009 er hann hafi hætt að greiða af því og bréfið farið í vanskil.

Gerðarþoli telji nafnritun sína á veðskuldabréfið bæði vera falsaða og ekki bindandi fyrir 50% hlut hennar í eigninni. Nafnritun gerðarþola á veðskuldabréfið hafi ekki verið annars vegar í reit framan á bréfið, í reit á framhlið bréfsins sem „maki skuldara“ og á bakhlið bréfsins sem „samþ. maka þinglýsts eiganda“. Ekki liggi því fyrir samþykki hennar á veðskuldabréfið sem „samþykki þinglýsts eiganda“, sem

hefði verið nauðsynlegt til að eignarhlutur gerðarþola (sic.) væri einnig veðsettur, en til þess hafi klárlega þurft samþykki gerðarþola sem þinglýsts 50% eiganda eignarinnar. Sparisjóður Siglufjarðar og síðar gerðarbeiðandi hafi því aðeins notið veðréttar í eignarhlut fyrrverandi eiginmanns varnaraðila. Af því leiði að gerðarþoli sé ekki á nokkurn hátt bundinn við lántöku Stefáns hjá gerðarbeiðanda. Hafi gerðarþoli því hvorki samþykkt neitt lán í fasteigninni hjá gerðarbeiðanda vegna fölsunarinnar né samþykkt veðsetningu á sínum eignarhluta í fasteigninni. Gerðarþoli telji sig því enn vera raunverulegan 50% eiganda að fasteigninni og allt þetta mál sé ólöglegt frá upphafi. Af þeim sökum sé ekki hægt að bera gerðarþola út úr fasteigninni. Verði gerðarbeiðandi að bera hallann af þessum ráðstöfunum.

Í annan stað er byggt á því að gerðarþoli hafi aldrei tekið við neinum tilkynningum um uppboðið eins og skylda sé til samkvæmt 16. gr. og 3. mgr. 35. gr. laga nr. 90/1991 og þar af leiðandi sé uppboðsferlið ekki bindandi fyrir gerðarþola.

Í þriðja lagi liggja ekki fyrir á hvaða lagaheimild, eða annarri heimild, framsal veðskuldarbréfsins frá Sparisjóði Siglufjarðar til gerðarbeiðanda 13. mars 2009 byggist og á hvaða kjörum bréfið hafi verið keypt. Því hafi varnaraðili efasemdir um að gerðarbeiðandi sé réttur aðili að innheimtu bréfsins og máli þessu, sbr. 16. gr. laga um meðferð einkamála o.fl. nr. 91/1991.

Samkvæmt framangreindu beri að hafna því að gerðarþoli verði borinn út úr fasteigninni að Fjallalind 94, Kópavogi.

IV.

Í málinu deila aðilar um heimild gerðarbeiðanda til að fá gerðarþola borinn út úr fasteigninni að Fjallalind 94 í Kópavogi, fastanr. 223-6987. Gerðarbeiðandi byggir kröfu sína á kvaðalausni uppboðsferli og meginreglum eignaréttar, en gerðarþoli mótmælir útburðarkröfunni með vísan til þess að undirritun hennar á veðskuldarbréfið sem legið hafi til grundvallar uppboði á fasteigninni hafi verið fölsuð, gerðarþoli hafi ekki samþykkt veðsetningu eignarinnar sem maki, hún hafi ekki samþykkt veðsetningu á sínum hluta eignarinnar, ranglega hafi verið staðið að uppboði eignarinnar og ekki liggja fyrir á hvaða grundvelli gerðarbeiðandi hafi fengið bréfið framselt.

Gerðarbeiðandi hefur lagt fyrir dóminn fyrrgreint afsal vegna fasteignarinnar, sem þinglýst var á eignina 20. janúar 2012. Samkvæmt afsalinu var fasteignin seld gerðarbeiðanda sem hæstbjóðanda á nauðungaruppboði 6. desember 2011, en eignin hafi áður verið í eigu gerðarþola og Stefáns Einarssonar. Þar kemur jafnframt fram að hæstbjóðandi hafi að fullu efnt skyldur samkvæmt boði sínu og uppboðsskilmálum og sé af þeim sökum réttur og löglegur eigandi eignarinnar.

Veðskuldabréf það sem lá til grundvallar uppboði fasteignarinnar hefur ekki verið ógilt með dómi, gerðarþoli hefur ekki leitað úrlausnar héraðsdómara samkvæmt fyrirmælum XIII. kafla laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, um hvort sala á eigninni færi fram og ekki heldur samkvæmt XIV. kafla sömu laga um gildi sölunnar. Af hálfu gerðarþola var því haldið fram við munnlegan flutning málsins að gerðarþoli hafi ekki borist tilkynningar sýslumanns vegna nauðungarsölunnar, en samkvæmt því sem fram kemur í gögnum málsins getur hún ekki borið það fyrir sig. Gerðarþoli hefur lagt fram afrit veðskuldabréfsins, en samkvæmt texta bréfsins

er Fjallalind 94, Kópavogi, fasteignamatnúmer 2236987, sett að veði skuld Stefáns Einarssonar við Sparisjóð Siglufjarðar „eða þeim sem síðast eignast skuldabréf þetta á löglegan hátt“. Bréfið ber með sér að vera tvívegis undirritað af gerðarþola. Annars vegar undir yfirskriftinni „Undirskrift maka skuldara“ og hins vegar undir yfirskriftinni „Samþ. maka þinglýsts eiganda“. Við síðartilgreindu undirskriftina er ritaður svofellður texti: „Ég undirritaður hef kynnt mér efni skuldabréfsins og geri mér grein fyrir í hverju ábyrgð mín sem veðleyfisgjafa er fölginn og tel hana samræmast greiðslugetu minni. Jafnframt hef ég kynnt mér upplýsingabækling um ábyrgðir og efni samkomulags um notkun ábyrgða einstaklinga frá 1. nóvember 2001.“ Eins og hér stendur á verður að leggja til grundvallar að með undirritunum sínum á bréfið hafi skuldari hvort tveggja heimilað veðsetningu á Fjallalind 94, Kópavogi, fasteignamatnúmer 2236987, sem eigandi og sem maki Stefáns Einarssonar. Þá getur dómurinn ekki sýnað kröfu gerðarbeiðanda á grundvelli meintrar fölsunar á undirskrift gerðarþola, enda kemur fram í skýrslu um skjalarannsókn, sem Haraldur Arnason vann að beiðni gerðarþola, að gera yrði fyrirvara við þá niðurstöðu hans að um verulegt skriftarlegt misræmi væri að ræða, þar sem hann hafi ekki haft frumgögn undir höndum, og lögregla hætti rannsókn málsins. Jafnframt verður að hafna þeirri málsástæðu gerðarþola að ekki liggi fyrir á hvaða grundvelli gerðarbeiðandi hafi fengið bréfið framselt þar sem skýrlega kemur fram áritun upphaflegs veðhafa um að bréfið hafi verið framselt gerðarbeiðanda. Þá er ekkert fram komið sem rennir stoðum undir það að ranglega hafi verið staðið að nauðungarsölu eignarinnar.

Að öllu þessu virtu og með vísan til fyrirliggjandi afsals, sem sýslumaðurinn í Kópavogi gaf út 20. janúar 2012, þar sem því er lýst yfir að gerðarbeiðandi sé réttur og löglegur eigandi umræddrar eignar, og með vísan til 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989 ber að taka til greina kröfu gerðarbeiðanda um aðfarargerð.

Með hliðsjón af greindum málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 á gerðarbeiðandi rétt til málskostnaðar úr hendi gerðarþola, sem þykir hæfilega ákveðinn 150.000 krónur.

Ekki eru efni til þess að mæla fyrir um heimild til fjárnáms fyrir kostnaði af væntanlegri gerð vegna ákvæða 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

ÚRSKURÐARORÐ:

Hin umbeðna gerð má fara fram.

Gerðarþoli, Emma Fanney Baldvinsdóttir, greiði gerðarbeiðanda, Íbúðalánasjóði, 150.000 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir

