

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness föstudaginn 7. apríl 2017 í máli nr. Z -16/2016:

X

(*Jóhann Haukur Hafstein hrl.*)

gegn

Íslandsbanka hf.

(*Ágúst Stefánsson hdl.*)

Með tilkynningu samkvæmt 81. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sem barst Héraðsdómi Reykjaness innan tilskilins frests samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laganna, leitaði sóknaraðili úrlausnar dómsins um gildi nauðungarsölu á grundvelli XIV. kafla laganna er varðar fasteignina [...], [...]. Sóknaraðili er X, [...], [...], en varnaraðili er Íslandsbanki hf.

Sóknaraðili krefst þess að nauðungarsala á fasteigninni að [...], [...], fastanúmer [...], sem fram fór þann 25. október 2016, verði felld úr gildi. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu.

Varnaraðili krefst þess aðallega að öllum kröfum sóknaraðila verði hrundið og að nauðungarsölugerð sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu vegna [...], [...], verði staðfest. Til vara krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað hvað varðar ógildingu á nauðungarsölu á 50% eignarhlut eiginmanns sóknaraðila í fasteigninni. Þá er þess krafist að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðila málskostnað að skaðlausu að mati dómsins.

I

Í málinu heldur sóknaraðili því fram að hún hafi ekki undirritað veðskuldabréf það, sem ágreiningsefni máls þessa lýtur að, sem þinglesinn eigandi eignarinnar, heldur aðeins sem maki skuldara og standi því helmingshlutur hennar í fasteigninni ekki að veði fyrir skuldinni.

Eiginmaður sóknaraðila, B, gaf út veðskuldabréf til Íslandsbanka 20. desember 2004 að fjárhæð JPY 36.249.794. Til tryggingar skuldinni var fasteignin [...], [...], fastanúmer [...], sett að veði með 7. veðrétti og uppfærslurétti. Fasteignin er þinglýst eign sóknaraðila og B og liggur ekki annað fyrir en að þau eigi eignina að jöfnu í óskiptri sameign. Veðskuldabréfið er hefðbundið staðlað skuldabréf og segir í því m.a. að það sé til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu höfuðstóls, vaxta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, svo sem vegna innheimtuaðgerða, málsóknar eða annarra réttargerða, þar með talin réttargjöld, lögmannspóknun og annað sem útgefanda ber að greiða. Segir síðan að Íslandsbanka hf. sé sett að veði með 7. veðrétti [...], [...], „öll eignin“. B ritaði undir veðskuldabréfið sem útgefandi en sóknaraðili ritaði fyrir ofan línu þar sem stendur „samþykki maka þinglýsts eiganda

(*útgefanda/veðsala*)“. Þar fyrir ofan er önnur lína þar sem stendur „*samþykki þinglýsts eiganda (veðsala)*“ en sá reitur er auður á veðskuldabréfinu. Veðskuldabréfinu var þinglýst án athugasemda 23. desember 2004.

Fyrir liggur að með útgáfu veðskuldabréfsins voru gerðar upp skuldir þeirra hjóna sem hvíldu á 1.- 6. veðrétti eignarinnar. Voru það tvö lán frá Íbúðalánasjóði sem hvíldu á 1. og 2. veðrétti, veðskuldabréf útgefið til Lífeyrissjóðs verslunarmanna áhvílandi á 3. veðrétti, tvö veðskuldabréf útgefin til Lífeyrissjóðs bankamanna áhvílandi á 4. og 5. veðrétti og loks veðskuldabréf útgefið til Búnaðarbanka Íslands hf. sem hvíldi á 6. veðrétti eignarinnar. Samkvæmt gögnum málsins var sóknaraðili útgefandi framangreindra skuldabréfa að undanskildum tveimur veðskuldabréfum til Íbúðalánasjóðs þar sem sóknaraðili og eiginmaður hennar vor bæði skuldarar.

Þann 14. janúar 2005 var skilmálum skuldabréfsins breytt. Skilmálunum var breytt öðru sinni 27. nóvember 2008, í þriðja sinn 6. janúar 2010, í fjórða skipti 13. júlí 2004 og að lokum 12. desember 2010. Sóknaraðili ritaði undir allar skilmálabreytingarnar, tvær fyrstu sem maki þinglýst eiganda, þær þriðju ásamt B undir yfirskriftina „*Samþykki framangreint*“ en undir tvær síðustu sem þinglýstur eigandi.

Í janúar 2012 var skuld samkvæmt skuldabréfinu endurreiknuð í samræmi við lög nr. 151/2010 um breytingu á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Vegna vanskila var krafist nauðungarsölu á eigninni en þar sem sóknaraðili og eiginmaður hennar sóttu um greiðsluaðlögun var ekki hægt að hefja innheimtuaðgerðir fyrr en í ársbyrjun 2016 er greiðsluskjóli lauk.

Við framhaldsuppboð á sölu fasteignarinnar 25. október 2016 lagði sóknaraðili fram bókun og mótmælti því að nauðungarsalan færi fram á 50% eignarhlut hennar í ofangreindri fasteign. Voru mótmælin reist á því að gerðarbeiðandi, Íslandsbanki hf., ætti ekki veðrétt í eignarhlut hennar, heldur eingöngu í 50% eignarhlut B í fasteigninni þar sem sóknaraðili hefði ekki samþykkt veðsetninguna sem þinglesinn eigandi, heldur einungis sem maki B. Við framhaldsuppboðið hafnaði sýslumaður kröfu sóknaraðila og fór gerðin fram og var eignin seld Íslandsbanka hf. sem hæstbjóðanda.

Ágreiningslaust er að varnaraðili hefur tekið við réttindum og skyldum forvera síns samkvæmt umræddu veðskuldabréfi.

II

Sóknaraðili byggir í fyrsta lagi á því að hún hafi einungis undirritað hið umdeilda veðskuldabréf 20. desember 2004 sem maki þinglýsts eiganda. Hún hafi með undirritun sinni einungis samþykkt að eiginmaður hennar, B, tæki lán hjá Íslandsbanka hf. og veðsetti sinn eignarhluta fasteignarinnar til tryggingar láninu.

Sóknaraðili hafi alls ekki veitt Íslandsbanka hf. veð í sínum eignarhluta, enda komi það beinlínis fram í veðskuldabréfinu sjálfu þar sem enga undirritun sé að finna í þar til gerðan samþykkisreit annarra þinglýstra eigenda fasteignarinnar. Sóknaraðili hafi einungis undirritað reit þar sem gert sé ráð fyrir samþykki hennar sem maki þinglýsts eiganda.

Sóknaraðili byggir í öðru lagi á því að samþykki hennar fyrir veðsetningu síns eignarhluta hafi verið nauðsynlegt samkvæmt þeirri meginreglu þinglýsingalaga nr. 39/1978 að sá einn geti ráðstafað eign með löggerningi sem til þess hefur þinglýsta heimild eða samþykki þess er slíkrar heimildar nýtur, sbr. 24. gr. og 25. gr. laganna. Sóknaraðili bendir jafnframt á að á hinn bóginn beri ritun nafns hennar á veðskuldabréfið með sér að hún hafi sem maki skuldara samþykkt veðsetningu eignarinnar hvað hans hluta varðar, sbr. 60. gr. og 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili beri hallann af göllum á frágangi og undirritun veðskuldabréfsins. Hvað þetta varðar bendir sóknaraðili á að enga undirritun sé að finna á skuldabréfinu í þar til gerðan reit sem beri heitið „samþykki þinglýsts eiganda“ og að innan sviga sé orðið „veðsali“.

Sóknaraðili byggir í þriðja lagi á því að það sé alfarið á ábyrgð varnaraðila sem lánveitanda og fjármálafyrirtækis að tryggja sér þau veðréttindi sem hann hafi talið nauðsynleg. Hafi ætlun bankans verið sú að tryggja veð í allri fasteigninni hefði honum borið að veita sóknaraðila leiðbeiningar um slíkt og fá staðfesta undirritun hennar á veðskuldabréfið sem veðsali og þinglýstur eigandi, en ekki sem maki lántaka og samþykkja veðsetninguna sem maki þinglýsts eiganda. Gera verði þá kröfu til fjármálafyrirtækja að þau vandi til skjalagerðar og að skjöl tryggi skýrar og ótvíræðar sannanir fyrir veðréttindum. Svo hátti hins vegar ekki til í tilviki þessu og beri að skýra allan óskýrleika í skjalagerð varnaraðila í óhag. Sóknaraðili bendir á að bankinn sé fjármálafyrirtæki sem starfi á grundvelli laga um fjármálafyrirtæki og að umdeild skjöl hafi verið samin einhliða af forvera hans.

Sóknaraðili byggir loks á því að fráleitt sé að skilmálabreytingar geti leitt til þess að hún verði talin hafa veðsett 50% eignarhlut sinn í fasteigninni. Sóknaraðili vísar til þess að umræddar skilmálabreytingar varði einvörðungu vaxtagreiðslur af heildarskuldinni og breytingu á gjalddögum lánsins en alls ekki veðandlagið. Breyti engu í þeim efnun þótt Íslandsbanki hf. hafi breytt texta skilmálabreytinganna á þann veg að sóknaraðili hafi ekki undirritað lengur sem samþykkur maki þinglýsts eiganda, heldur sem þinglýstur eignandi. Á því er byggt að ekki sé nægjanlegt að líta svo á að skilmálabreytingar feli í sér viðbótarveðsetningu, enda séu allt aðrar formreglur sem gildi um veðsetningu fasteigna og innfærslu þeirra í þinglýsingabók.

Með hliðsjón af öllu framangreindu sé ljóst að með nauðungarsölu á eignarhlut sóknaraðila í fasteigninni að [...], hafi verið gengið lengra en veðréttur varnaraðilaveitti grundvöll fyrir. Nauðungarsala á eignarhlut sóknaraðila hafi samkvæmt því verið án heimildar að lögum. Þegar af þeirri ástæðu beri að taka til greina kröfu sóknaraðila og ógilda nauðungarsölu á fasteigninni að [...], [...], sem fram fór þann 25. október 2016.

Um lagarök vísar sóknaraðili m.a. til meginreglna kröfu- og veðréttar, 60. og 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 og 24. og 25. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Krafa um málskostnað byggir á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III

Varnaraðili byggir kröfu sína um að öllum kröfum sóknaraðila verði hrundið á því að réttilega hafi verið staðið að veðsetningunni á sínum tíma og að öll skilyrði hafi verið fyrir hendi til að nauðungarsölugerð sýslumanns verði látin standa.

Veðskuldabréf það, sem ágreiningur málsins snúist um, beri skýrt með sér að verið sé að veðsetja heildareignina [...]. Þannig komi beinlínis fram í skjalinu: „Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu höfuðstóls, vaxta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, svo sem vegna innheimtuaðgerða, málsóknar eða annarra réttargerða þar með talin réttargjöld, lögmannspóknun og annað sem útgefanda ber að greiða er Íslandsbanka hf. hér með sett að veði: veðréttur 7, veð [...] [...], [...], öll eignin.“

Undir þetta riti sóknaraðili, þótt hún riti ekki á línuna þar sem standi „Samþykki þinglýsts eiganda (veðsala)“, heldur á línuna þar sem standi „samþykki maka þinglýsts eiganda (útgefanda/veðsala)“.

Varnaraðili telur að með þessari tilgreiningu á veðandlaginu, þar sem komi fram skýrum orðum að öll fasteignin sé sett að veði og undir skjalið hafi báðir þinglýstir eigendur eignarinnar skrifað, hafi heildarfasteignin verið sett að veði en ekki einungis eignarhluti útgefanda skuldabréfsins. Varnaraðili telur að ef einungis hefði átt að veðsetja eignarhluta útgefanda hefði orðið að tiltaka í skjalinu að einungis væri veðsettur 50% eignarhlutur útgefanda. Skjalið beri þannig með sér að heildareignin sé veðsett. Slíkt hafi einnig verið sameiginlegur skilningur allra aðila við útgáfu skuldabréfanna. Varnaraðili telur að með undirritun sinni á veðskuldabréfið hafi sóknaraðili gefið gilt loforð um veðsetninguna og að hún hefði þurft að gera fyrirvara ef undanskilja hefði átt hennar eignarhluta í fasteigninni. Þá sé til þess að líta að sóknaraðili hafi ekki mómaelt því fyrr en við lokasölu á eigninni, tólf árum frá því að eignin var veðsett, að veðsetningin næði einnig til hennar eignarhluta.

Sóknaraðili hafi fimm sinnum samþykkt skilmálabreytingar vegna skuldabréfsins. Á þremur þeirra, þ.e. skilmálabreytingunum frá 6. janúar, 13. júlí og 12. desember 2010, hafi sóknaraðili samþykkt skilmálabreytingarnar ekki eingöngu

sem maki þinglýsts eiganda, heldur beinlínis sem þinglýstur eigandi, sbr. sérstaklega skilmálabreytingarnar frá 13. júlí og 12. desember 2010. Varnaraðili telur að þetta samþykki sóknaraðila taki af allan vafa um að samþykki sóknaraðila vegna veðsetningarinnar liggi fyrir.

Ennfremur telur varnaraðili að þessi skilningur, að heildareignin hafi frá upphafi verið veðsett varnaraðila, styðjist við veðskuldabréf útgefið af C og D sem hafi hvílt á 2. veðrétti á eigninni. Í því skuldabréfi, sem sé undirritað af sóknaraðila og eiginmanni hennar sem þinglýstum eigendum, komi fram að Frjálsa fjárfestingarbankanum hf. hafi verið sett að veði með 2. veðrétti fasteignin [...], næst á eftir veðrétti varnaraðila. Skuldabréf þetta hafi verið útgefið í febrúar 2008. Varnaraðili telur að með athugasemdalausri undirritun sinni á þetta skuldabréf hafi sóknaraðili enn einu sinni staðfest að skuldabréf varnaraðila hvíli á 1. veðrétti heildareignarinnar.

Þá sé til þess að líta að hluti af þeim veðskuldabréfum, sem áhvílandi voru á eigninni og gerð voru upp með hinu umþrætta veðskuldabréfi, hafi verið útgefin af sóknaraðila. Þannig hafi verið áhvílandi á 6. veðrétti skuldabréf útgefið af sóknaraðila til Búnaðarbanka Íslands hf. og á 4. og 5. veðrétti skuldabréf útgefin til Lífeyrissjóðs bankamanna, annað þeirra útgefið af sóknaraðila. Hluti lánsins hafi þannig farið til uppgjors á skuldum sóknaraðila sem hafi verið tryggðar með veði í fasteigninni. Varnaraðili telur að ef fallist yrði á að skuldabréfið sé ekki tryggt með veði í eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni sé sóknaraðili að auðgast með óréttmætum hætti á kostnað varnaraðila. Varnaraðili telur auðsýnt af framangreindu að engin rök séu fyrir því að fallast á kröfu sóknaraðila um að ógilda nauðungarsölu á fasteigninni [...], [...].

Þá telur varnaraðili að þar sem sóknaraðili krefjist þess eingöngu að nauðungarsölugerðin verði felld úr gildi, verði að hafna kröfum sóknaraðila þar sem óumdeilt sé að eignarhlutur eiginmanns sóknaraðila hafi verið settur að veði, skuld sé til staðar og varnaraðila sé því rétt að fá eignarhluta eiginmanns sóknaraðila seldan nauðungarsölu. Þar sem kröfugerð sóknaraðila sé með þeim hætti, að krafist sé að nauðungarsalan sé ógilt í heild, beri að hafna kröfum sóknaraðila. Sóknaraðili hafi ekki lögvarða hagsmuni af að fá ógilta nauðungarsölu á eign eiginmanns hennar og því séu skilyrði 80. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu til að bera málið undir héraðsdóm ekki uppfyllt.

Varakröfu sína byggir varnaraðili á því að þar sem skuldabréfið hvíli augljóslega með réttum hætti á eignarhluta eiginmanns sóknaraðila, öll skilyrði laga nr. 90/1991 til að krefjast nauðungarsölu á eign hans séu uppfyllt og hann hafi ekki mótmælt nauðungarsölu á eignarhluta sínum, séu ekki forsendur til að ógilda nauðungarsölu á 50% eignarhlut eiginmanns sóknaraðila.

Í málinu er deilt um hvort öll fasteignin að [...], [...], hafi verið sett að veði með veðskuldabréfi sem eiginmaður sóknaraðila, A, gaf út 20. desember 2004. Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram að hún hafi ekki samþykkt veðsetninguna, enda einungis skrifað undir veðskuldabréfið sem maki útgefanda en ekki sem þinglýstur eigandi og standi því helmingshlutur hennar í eigninni ekki til tryggingar skuldinni. Fyrir liggur að sóknaraðili og eiginmaður hennar eiga eignina í óskiptri sameign og á hvort þeirra helmingshlut. Þrátt fyrir þennan ágalla var veðskuldabréfinu þinglýst og án athugasemda.

Í meginmáli veðskuldabréfsins er feitletrað í ramma að veðsett sé eignin: [...], [...], [...], öll eignin. Þetta orðalag styður þá skýringu að veðréttinum hafi ekki aðeins verið ætlað að ná til eignarhluta A, heldur til allrar eignarinnar og þar með hluta sóknaraðila. Þá er til þess að líta að sóknaraðili undirritaði í tvígang skilmálabreytingar á láninu þar sem kemur fram að hún samþykkti breytinguna sem þinglýstur eigandi veðsins. Í eitt skipti undirritaði hún skilmálabreytingu lánsins ásamt eiginmanni sínum með yfirskriftinni „samþykki framangreint“ en í texta skilmálabreytingarinnar kemur fram að fasteignin [...], [...], sé hið veðsetta en ekki aðeins hluti eignarinnar. Þá veittu sóknaraðili og eiginmaður hennar C og D heimild þann 5. febrúar 2005 til að veðsetja fasteignina að [...] með undirritun sinni sem þinglýstir eigendur eignarinnar. Í veðskuldabréfinu segir að á 1. veðrétti hvíli veðskuldabréf það, sem lýtur að ágreiningsefni þessa máls, en ekki er annað tekið fram en að skuldabréfið hvíli á allri eigninni. Þá ber einnig að líta til þess að með útgáfu hins umþrætta veðskuldabréfs voru sóknaraðili og eiginmaður hennar að taka nýtt lán til þess m.a. að greiða upp eldri lán sem hvíldu á allri eigninni, þar á meðal lán sem sóknaraðili hafði ein tekið.

Þegar allt framangreint er virt er fallist á með varnaraðila að það hafi verið sameiginlegur skilningur aðila í öndverðu að öll eignin stæði til tryggingar skuldbindingu eiginmanns sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu, enda var því ekki mótmælt að öðruvísi væri farið fyrir en við lokasölu eignarinnar á uppboði 25. október 2016 en þá voru tæp 12 ár liðin frá útgáfu veðskuldabréfsins.

Samkvæmt framansögðu verður kröfu sóknaraðila um ógildingu nauðungarsölunnar hafnað en krafa varnaraðila um staðfestingu hennar tekin til greina.

Rétt þykir að málskostnaður falli niður milli aðila.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu sóknaraðila um að ógilda nauðungarsölu á fasteigninni að [...], [...], fastanúmer [...], sem fram fór 25. október 2016.

Staðfest er nauðungarsala sem fram fór hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu 25. október 2016 á framangreindri eign.

Málskostnaður fellur niður.

Gunnar Aðalsteinsson