

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. mars 2015 í máli nr. E-1835/2014:

**Sturla Hólm Jónsson og**

**Aldís Erna Helgadóttir**

*(sjálfur ólöglærð)*

**gegn**

**Íslandsbanka hf.**

*(Ágúst Stefánsson hdl.)*

### I.

Mál þetta var höfðað 29. ágúst 2014 og dómtekið 2. mars 2015, að loknum munnlegum málflutningi.

Stefnandi eru Sturla Hólm Jónsson og Aldís Erna Helgadóttir, Tröllaborgum 7, Reykjavík. Stefndi er Íslandsbanki hf., Kirkjusandi 2, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að viðurkennt verði að stefndi sé ekki réttmætur veðhafi veðskuldabréfanna 411-T-9285/2004, 411-U-3129/2005 og 411-U-851/2009, eins og þau eru skjalmerkt í veðbók fasteignarinnar nr. 7 við Tröllaborgir í Reykjavík, fnr. 222-4456. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnenda, auk málskostnaðar.

### II.

Í máli þessu er deilt um hvort stefndi sér réttmætur eigandi þriggja veðskuldabréfa, sem hvíla á fasteign stefnenda.

Í fyrsta lagi er um að ræða veðskuldabréf, útgefið 20. október 2004, í erlendum myntum, CHF 154.100 og JPY 5.873.000, af stefnanda Sturlu Hólmi Jónssyni til Sparisjóðs vélstjóra. Í öðru lagi veðskuldabréf, útgefið 4. apríl 2005 af Smágröfuleigunni ehf. til Sparisjóðs vélstjóra, að fjárhæð 5.000.000 króna og í þriðja lagi veðskuldabréf, útgefið 27. janúar 2009 af stefnanda Sturlu Hólmi Jónssyni, að fjárhæð 4.800.000 krónur, til Byrs sparisjóðs.

Skuldabréfin voru upphaflega gefin út til forvera stefnda, þ.e. Sparisjóðs vélstjóra og Byrs sparisjóðs. Fyrirnefndi sjóðurinn sameinaðist fyrst Sparisjóði Hafnarfjarðar sem síðar varð að Byr Sparisjóði, kt. 610269-2229. Á grundvelli VI.

ákvæðis til bráðabirgða í lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002, sbr. IV. ákvæði til bráðabirgða í lögum nr. 44/2009 auk 100. gr. a í sömu lögum, tók Fjármálaeftirlitið ákvörðun þann 22. apríl 2010 um að ráðstafa eignum og skuldum Byrs sparisjóðs til nýs hlutafélags, Byrs hf., kt. 620410-0200. Það félag sameinaðist síðan stefnda þann 29. nóvember 2011 undir merkjum Íslandsbanka hf., sbr. auglýsingu í Lögbirtingablaði, útgefnu 5. desember 2011.

Stefndi krafðist nauðungarsölu á fasteign stefnenda að Tröllaborgum 7 í Reykjavík, með beiðni, dags. 2. júlí 2013. Var beiðnin byggð á áðurgreindu veðskuldabréfi, útgefnu. 20. október 2004. Við aðalmeðferð málsins var upplýst að nauðungarsölu fasteignarinnar væri ekki lokið, en fyrirhugað væri að henni yrði fram haldið þann 3. mars 2015, þ.e. daginn eftir aðalmeðferð þessa máls.

Við aðalmeðferð málsins lagði stefndi fram frumrit veðskuldabréfanna sem útgefin voru 4. apríl 2004 og 27. janúar 2009, en frumrit veðskuldabréfs, útgefið 20. október 2004, er í vörslum sýslumannsins í Reykjavík, samkvæmt endurriti úr gerðabók sýslumanns, dags. 3. september 2014.

### III.

#### *1. Helstu málsástæður og lagarök stefnenda*

Stefnendur byggja á því að stefndi hafi gert kröfu um uppboð á húseign stefnenda að Tröllaborgum 7, Reykjavík, á grundvelli meints eignarhalds sem þeir telja sig hafa á umræddum skuldabréfum. Í kröfum sínum hjá sýslumanni hafi stefndi virst ekki geta lagt fram réttmæta eignarhaldspappíra fyrir skuldabréfunum. Í þinglýsingarbók hjá sýslumanni væru öll skuldabréfin enn skráð eign Sparisjóðs vélstjóra og Byrs sparisjóðs. Þau séu skráð á nafn og verði því ekki framseld með rétti handhafabréfa.

Stefnendur vísa til tilskipunar frá 9. febrúar 1798. Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. hennar sé skýr skylda lögð á lánardrottinn að sanna eignarhald sitt á skuldabréfi með því að leggja fram og sýna ótvírætt frumrit skjalsins og sanna lögmatan, þinglýstan eignarrétt sinn á skjalinu. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar segir að skorist lánardrottinn undan skyldum samkvæmt 1. mgr. ákvæðisins, sé skuldunaut heimilt að fresta afborgun þangað til lánardrottinn gegni fyrrgreindri skyldu sinni, og sé skuldunaut eigi skylt, meðan svo stendur á, að svara vöxtum af þeim hluta höfuðstóls, sem í gjalddaga hafi verið fallinn. Kröfugerðir stefnda hjá sýslumanni hafi því verið á mjög veikum grunni.

Stefnendur byggja á því að með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins, dags. 22. apríl 2010, hafi stjórn Byrs sparisjóðs verið vikið frá í heild sinni með vísan til heimildar í ákvæði VI. til bráðabirgða með lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, sbr. IV. ákvæði til bráðabirgða í lögum nr. 44/2009. Meðal aðgerða sem Fjármálaeftirlitið hafi talið nauðsynlegar, voru þær að þinglýsingarstjórum, þ.e. sýslumönnum í hverju umdæmi, yrði falið að færa í þinglýsingarbækur réttindi og/eða eignarheimildir Byrs sparisjóðs, kt. 610269-2229, þar með taldar fasteignir, verðbréf, lausafé o.fl. til Byrs hf., kt. 620410-0200. Telja stefnendur að ætla megi að með d-lið 4. tölul. greindrar ákvörðunar

Fjármálaeftirlitsins, hafi eftirlitið talið áhersluna nauðsynlega til að uppfylla framangreint ákvæði tilskipunar um áritun skuldabréfa frá 9. febrúar 1798, ásamt ákvæði þinglýsingarlaga um að þinglýsingabók fasteignar beri ávallt með sér hver geti sótt rétt til áhvílandi veðskulda. Af sömu ástæðum hefði einnig borið að gera sambærilega yfirlýsingu þegar stefndi tók yfir þinglýstar eignir Byrs hf. í nóvember 2011.

Stefnendur benda á að tíðkast hafi við yfirlýsingar og yfirtökur fjármálastofnana í kjölfar efnahagshrunsins 2008, að eigendaskipti þinglýstra eigna séu skráð og færð inn í þinglýsingarbækur viðkomandi fasteigna, þó að slíkt hafi ekki verið gert í tilviki stefnenda.

Að lokum telja stefnendur að þau hafi ekki fengið réttmæta og eðlilega áheyrn við aðfarargerð hjá sýslumanninum í Reykjavík á liðnu ári, líkt og fram komi í gögnum málsins. Því hafi stefnendur augljósa hagsmuni af efnislegri úrlausn dómstóla um kröfu sína. Auk þess séu stefnendur grandlausir um ýmis atvik, atburði og samninga sem gerðir voru við fjármálafyrirtæki sem höfðu á sínum snærum sérfróða aðila.

## 2. Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnenda. Stefndi sé eigandi krafanna á hendur Sturlu og þær kröfur séu tryggðar með veði í fasteigninni að Tröllaborgum 7, Reykjavík.

Stefndi tekur fram að hann hafi sýnt stefnanda Sturlu frumrit bréfanna ásamt því að fara ítarlega yfir hvernig bréfin hafi verið færð frá Byr sparisjóði til Íslandsbanka hf.

Sýslumaður hafi ekki gert kröfu um að stefndi framvísaði frumriti bréfs sem lagt var til grundvallar nauðungarsölubeiðni hjá sýslumanni. Í samræmi við 3. mgr. 11. gr. laga nr. 90/1991, verði frumrit bréfanna afhent fyrir lokasölu eignarinnar eins og lög og venjur geri ráð fyrir.

Þá er því hafnað að stefnendum sé ekki kunnugt um hver sé réttmætur eigandi skuldabréfanna. Í gögnum málsins sé að finna skilmálabreytingu vegna veðskuldabréfs sem útgefið var 20. október 2004. Stefnendur hafi bæði ritað undir skilmálabreytinguna þann 28. október 2010, eða hálfu ári eftir að eignum og skuldum Byrs sparisjóðs hafi verið ráðstafað til Byrs hf. Verði því að ganga út frá því að stefnendum hafi mátt vera ljóst hver væri réttmætur eigandi skuldabréfanna.

Stefndi mótmælir því að þinglýsing hafi áhrif á gildi eða eignarhald veðskuldabréfanna. Tilgangur þinglýsingar sé að afla eignaréttindum réttarverndar gagnvart þriðja manni og hafi ekki þýðingu milli samningsaðila. Rétt sé þó að taka fram að umræddum skuldabréfum sé sannanlega þinglýst á fasteign stefnenda.

Stefndi vísar einnig til 30. gr. þinglýsingarlaga, en þar segi: *Nú er veðbréfi þinglýst, og þarf þá ekki að þinglýsa framsali veðbréfs eða gerningi (gerð), sem varðar annars konar yfirlýsingu á réttindum að því.* Auk þess vísar hann til þess að

skuldarar hafi almennt ekkert um það að segja hvort eða hvenær kröfuhafaskipti verði á skuldum þeirra.

Þá bendir stefndi á að í dómaframkvæmd hafi verið talið að ákvarðanir Fjármálaeftirlitsins sýni með ótvíræðum hætti að kröfur voru færðar frá eldri fjármálafyrirtækjum til nýrri. Með vísan til ákvörðunar Fjármálaeftirlitsins, auglýsingu um sameiningu Íslandsbanka hf. og Byrs hf., og m.a. dóms Hæstaréttar Íslands frá 1. nóvember 2011 í máli nr. 567/2011, verði að telja ótvírætt og fullsannað að stefndi sé réttur eigandi þeirra skuldabréfa sem mál þetta snýr að.

Þá telur stefndi að tilskipun um áritun afborgana á skuldabréf frá árinu 1798 eigi ekki við um mál þetta.

#### IV.

##### Niðurstaða

Stefnendur krefjast þess að viðurkennt verði að stefndi sé ekki réttmætur veðhafi þriggja tilgreindra veðskuldabréfa, útgefinna 20. október 2004 og 27. janúar 2009 af stefnanda Sturlu, og veðskuldabréfs útgefins 4. apríl 2005 af Smágröfuleigunni ehf.

Í málinu hefur verið lagt fram samþykki Fjármálaeftirlitsins frá 29. desember 2006 fyrir samruna Sparisjóðs Hafnarfjarðar og Sparisjóðs vélstjóra, en þar kemur fram að Sparisjóður vélstjóra hafi tekið við öllum réttindum og skyldum Sparisjóðs Hafnarfjarðar frá 1. janúar 2006, en í mars 2007 fékk hinn nýi sameinaði sparisjóður nafnið Byr sparisjóður. Með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins frá 22. apríl 2010 var eignum og skuldum Byrs sparisjóðs ráðstafað til nýs hlutafélags, Byrs hf. Studdist ákvörðun þessi við 100. gr. a í lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Þá liggur fyrir og er óumdeilt að Fjármálaeftirlitið veitti, hinn 17. október 2011, samþykki sitt fyrir samruna Byrs hf. við stefnda, Íslandsbanka hf., með heimild í 106. gr. laga nr. 161/2002. Var réttindum og skyldum Byrs hf., reikningslega lokið þann 30. júní 2011, og tók stefndi frá þeim tíma við öllum réttindum og skyldum Byrs hf. Þá liggur fyrir að stefnendur gerðu tímabundið samkomulag, dags. 28. október 2010, vegna skuldabréfs, sem útgefið var af stefnanda Sturlu til Sparisjóðs vélstjóra, dags. 20. október 2004.

Samkvæmt endurriti úr gerðabók sýslumanns, dags. 3. september 2014, lagði stefndi frumrit veðskuldabréfs, sem útgefið var 20. október 2004, fram hjá sýslumanni í tengslum við nauðungarsölubeiðni á fasteign stefnenda. Þá voru frumrit veðskuldabréfa, útgefinna 27. janúar 2009 og 4. apríl 2005, lögð fram við aðalmeðferð máls þessa.

Samkvæmt framansögðu telur dómurinn að umrædd veðskuldabréf hafi orðið réttmæt eign stefnda með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins og þeim samrunum sem greint hefur verið frá hér að framan og loks við samruna stefnda og Byrs hf. Þá telur dómurinn það ekki hafa áhrif á eignarhald stefnda, þó að framsal veðskuldabréfanna hafi ekki verið fært í þinglýsingarbækur, sbr. 30. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978, með síðari breytingum. Þá verður ekki fallist á það

með stefnendum að tilskipun frá 9. febrúar 1798, um áritun afborgana á skuldabréf hafi þýðingu við úrlausn máls þessa, enda lúti dómkröfur stefnenda að því hvort stefndi sé réttmætur veðhafi fyrrgreindra þriggja veðskuldabréfa, en umrædd tilskipun mælir einungis fyrir um greiðslumótþáttur.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða dómsins að sýkna beri stefnda, Íslandsbanka hf., af kröfum stefnenda, Sturlu Hólm Jónssonar og Aldísar Ernu Helgadóttur.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, ber stefnendum að greiða stefnda, Íslandsbanka hf., 250.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **DÓMSORD:**

Stefndi, Íslandsbanki hf., er sýknaður af kröfum stefnenda, Sturlu Hólm Jónssonar og Aldísar Ernu Helgadóttur.

Stefnendum ber að greiða stefnda 250.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir (sign.)