

Ár 2006, mánudaginn 15. maí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands í málinu Z-3/2006:

Kaupþing banki hf.

(Karl Óttar Pétursson hdl.)

gegn

Fríði Pétursdóttur

(Guðjón Ægir Sigurjónsson hdl.)

kveðinn upp svofelldur

ú r s k u r ð u r :

Mál þetta var þingfest 27. febrúar sl. og tekið til úrskurðar 28. apríl sl. að loknum munnlegum málflutningi. Með bréfi Karls Óttars Péturssonar hdl., f.h. Kaupþings banka hf., dagsettu 17. febrúar sl. voru gerðar eftirtaldar dómkröfur:

Felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Selfossi um að hafna því að fram fari nauðungarsala á fasteigninni Laugargerði, Bláskógabyggð, þinglýstri eign Fríðar Pétursdóttur, kt. 000000-0000, og að sýslumanni verði gert að framkvæma umbeðna gerð. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati réttarins að viðbættum lögmæltum virðisaukaskatti.

Af hálfu varnaraðila, Fríðar Pétursdóttur, er þess krafist að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá er þess krafist að sóknaraðila verði gert að greiða málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi og/eða að mati réttarins með virðisaukaskatti.

Sóknaraðili skaut máli þessu upphaflega til dóms með bréfi dags. 26. janúar sl., sem barst héraðsdómi 1. febrúar sl., og var boðað til þingfestingar málsins 17. febrúar sl. Þing var ekki sótt af hálfu sóknaraðila og var málið því fellt niður með vísan til 1. mgr. 76. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991. Sóknaraðili sendi héraðsdómi á ný kröfu sína um ógildingu ákvörðunar sýslumanns með bréfi dagsettu 17. febrúar, sem barst héraðsdómi 22. febrúar sl. Kröfu varnaraðila um frávísun var hafnað með úrskurði Héraðsdóms Suðurlands 16. mars sl.

Málavextir

Nauðsynlegt er að rekja hér þinglýstar heimildir um eign varnaraðila. Af ljósriti úr aflagðri fasteignabók sýslumannsins á Selfossi, sem var á spjaldskrárformi, má sjá að eiginmaður varnaraðila var þinglýstur réttthafi að Laugargerði, 2,02 hektara leigulóð úr Laugarási, samkvæmt tveimur lóðarleigusamningum, dagsettum 3. júní 1958 og 22. desember 1968. Varnaraðili fékk leyfi til setu í óskiptu búi eftir eiginmann sinn 19. september 1992 og var leyfið móttakið til þinglýsingar 25. sama mánaðar og fært inn á eignina Laugargerði, 2,02 hektara leigulóð úr Laugarási. Varnaraðili gerði kaupsamning við son sinn Jakob Narfa Hjaltason, Lyngbrekku, Laugarási, hinn 4. janúar 1993 um garðyrkjustöðina Laugargerði í Biskupstungum. Tiltekið er í samningi aðila hvaða húseignir teljist til garðyrkjustöðvarinnar og að kaupandi yfirtaki leigusamning á þeim hluta landsins sem garðyrkjustöðin standi á, 0,61 hektara landspildu, og er mörkum hennar lýst nánar í samningnum og vísað í uppdrátt. Varnaraðili hélt eftir íbúðahúsi sínu og lóð undir og umhverfis það.

Kaupsamningurinn var afhentur til þinglýsingar 4. febrúar 1993. Ekki var gert sérstakt spjald í fasteignabók fyrir hina seldu eign, heldur var kaupsamningurinn færður inn á spjald fasteignarinnar Laugargerðis, 2,02 hektara lóðar úr Laugarási, í fasteignabók sýslumannsins á Selfossi. Neðanmáls á spjalðið úr fasteignabókinni var skráð athugasemd um að íbúðarhús væri undanskilið. Afsal fyrir fasteigninni var gefið út 12. október 1999 og afhent til þinglýsingar 13. október 1999. Í afsalinu er tekið fram að íbúðarhús afsalsgjafa standi utan hinnar seldu landspildu og sé undanskilið sölunni. Afsalið var, líkt og kaupsamningurinn, fært inn á spjald Laugargerðis, 2,02 hektara leigulóðar, og sama athugasemd og að framan greinir var rituð neðanmáls. Nafn varnaraðila var ekki afmáð af spjalði fasteignarinnar í fasteignabók, enda hafði varnaraðili ekki afsalað sér allri eigninni.

Í kaupsamningi aðila er því lýst yfir að samningsaðilar stefni að því að fá útgefnar veðbandslausnir, þannig að áhvílandi skuldir sem kaupandi yfirtók hvíli framvegis á hans eignarhluta, en skuld samkvæmt tilteknu skuldabréfi, sem muni áfram tilheyra varnaraðila muni hvíla á íbúðarhúsi varnaraðila. Ekki verður séð af gögnum málsins að veðbandslausnir þessar hafi verið gefnar út.

Útprentanir úr skrám Fasteignamats ríkisins bera með sér að landspilda sú sem varnaraðili seldi syni sínum ber landnúmerið 167146 og nefnist í skrám Fasteignamats ríkisins Laugargerði, Bláskógabyggð. Lóð sú sem íbúðarhús varnaraðila stendur á ber landnúmerið 193102 og nefnist Laugargerði lóð, Biskupstungum, í skrám Fasteignamatsins. Fastanúmer húss á lóð varnaraðila er 220-4939. Íbúðarhús sonar varnaraðila, Lyngbrekka, hefur fastanúmerið 220-5565 og landnúmer eignarinnar er 167404.

Skuldabréf þau sem nauðungarsölubeiðni sóknaraðila byggist á eru tvö og eru þau bæði á stöðluðu formi. Annars vegar er um að ræða skuldabréf nr. 061129, litra nr. 3060/1999, sem útgefið er 4. október 1999, af Jakobi Narfa Hjaltasyni. Skuldabréfið er afhent til þinglýsingar 5. sama mánaðar og þinglýst degi síðar. Andlag veðsins er tilgreint svo í skuldabréfinu: „Laugargerði, Laugarási, 801 Biskupstungnahrepp og Lyngbrekka, Laugarási, 801 Biskupstungnahrepp.“

Varnaraðili ritar nafn sitt undir bréfið í reit fyrir samþykki þinglýsts eiganda.

Hins vegar er um að ræða skuldabréf nr. 061464, litra nr. 32/2001, sem útgefið er 28. desember 2000 af Jakobi Narfa Hjaltasyni. Skuldabréfið er afhent til þinglýsingar 4. janúar 2001 og þinglýst 8. sama mánaðar. Andlag veðsins er tilgreint svo í skuldabréfinu: „Laugargerði og Lyngbrekka, Laugarási.“ Í reit fyrir fasteignanúmer aftan við tilgreiningu veðs á skuldabréfinu er ritað: 167146 og 220-5565. Skuldabréfið er með sjálfskuldarábyrgð varnaraðila og Alice Petersen, eiginkonu útgefanda, og rita þær undir sem sjálfskuldarábyrgðaraðilar. Þá ritar varnaraðili nafn sitt í reit fyrir samþykki þinglýsts eiganda.

Skuldabréfin bera með sér áritun sýslumannsins á Selfossi um að fasteignin Laugargerði hafi verið seld nauðungarsölu 8. desember 2003, og hafi ekkert greiðst upp í kröfu sóknaraðila samkvæmt bréfunum. Á nauðungarsölubeiðnina, sem stafar frá Lánasjóði landbúnaðarins, er eignin tilgreind sem Laugargerði, Bláskógabyggð, Árnassýslu, og landnúmerið 167146 ritað ofan við heiti eignarinnar.

Með tilkomu Landskrár fasteigna var efni fasteignabókar sýslumannsins á Selfossi yfirfært í þinglýsingarhluta Landskrárinnar. Ljósrit af spjaldi úr fasteignabók embættisins fyrir eignina Laugargerði, 2,02 hektara lóð úr Laugarási, ber með sér að innfærsla í tölvukerfi hafi átt sér stað 3. nóvember 2001. Stofnskjal um lóð varnaraðila var gefið út 27. ágúst 2002 og þinglýst 4. september 2002.

Þinglýsingarvottorð fyrir eignina Laugargerði lóð 193102, sem liggur frammi í málinu, byggist á færslu upplýsinga um eignarheimildir og veðbönd af spjaldi úr fasteignabók í tölvutæka Landskrá fasteigna. Fyrir tilkomu Landskrár fasteigna voru þinglýsingarvottorð (veðbókarvottorð) útbúin með þeim hætti að vélrituð spjöld úr fasteignabók voru ljósrituð og stimpluð um staðfestingu sýslumanns í samræmi við þágildandi 4. mgr. 8. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Við tölvufærslu upplýsinga úr eldri fasteignabók voru skuldabréf þau sem um ræðir í máli þessu innfærð á eign varnaraðila, Laugargerði lóð 193102, Bláskógabyggð, sem er sú eign sem nauðungarsölubeiðnir sóknaraðila beinast að.

Sóknaraðili krafðist í maí 2005 nauðungarsölu á eign varnaraðila, Laugargerði, Bláskógabyggð (fastanr. 220-4939), vegna þeirra tveggja veðskuldabréfa sem að framan er lýst. Sýslumaðurinn á Selfossi endursendi nauðungarsölubeiðnirnar með bréfi dagsettu 21. september 2005. Í bréfinu segir: „Með tveimur beiðnum dags. 03.05.2005 fór KB-banki fram á nauðungarsölu á Laugargerði Bláskógabyggð fastanr. 220-4939. Fyrir fyrstu fyrirtöku þessara beiðna hér við embættið rak undirritaður augun í misræmi sem er á andlagi samkvæmt ofangreindum beiðnum og svo tilgreindu veðandlagi í ofangreindum veðskuldabréfum. Samkvæmt veðskuldabréfunum eru KB-banka settar að veði eignirnar Laugargerði og Lyngbrekka, Laugarási og á öðru bréfinu eru fastanr. 167-146 og 220-5565 tiltekin. Fasteignin Laugargerði var seld nauðungarsölu þann 08.12.2003. Þó svo ofangreind veðskuldabréf hvíli á fasteigninni Laugargerði, lóð nr. 193-102 í Bláskógabyggð, þykir hér vera svo mikill vafi á ferð að ekki sé hægt að taka ofangreindar nauðungarsölubeiðnir yðar til áframhaldandi meðferðar a.m.k. ekki án frekari skýringa af bankans hálfu, m.a. þar sem sú eign er krafist er nauðungarsölu á, er ekki tilgreind í veðskuldabréfunum.“ Vísaði sýslumaður í bréfinu til 2. mgr. 13. gr. og 1. mgr. 22. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991.

Sóknaraðili skoraði á sýslumann að breyta ákvörðun sinni og heimila nauðungarsölu. Sýslumaður tilkynnti varnaraðila um fyrirhugaða nauðungarsölu með bréfi dagsettu 30. nóvember 2005. Krafa sóknaraðila um nauðungarsölu á fasteigninni var tekin fyrir 17. janúar sl. og krafðist varnaraðili þess þá að sýslumaður stöðvaði frekari aðgerðir við nauðungarsöluna þar sem beiðnin beindist ekki að réttu andlagi. Vísaði varnaraðili til 1. mgr. 22. gr. nauðungarsölulaga. Sóknaraðili mótmælti kröfu varnaraðila og krafðist þess að nauðungarsölnni yrði fram haldið. Sýslumaður tók sér frest til að meta framkomin gögn og tók málið fyrir að nýju 19. janúar sl. Við þá fyrirtöku lýsti sýslumaður því yfir að frekari aðgerðir við nauðungarsöluna væru stöðvaðar með vísan til 2. mgr. 22. gr. nauðungarsölulaga þar sem mikill vafi léki á um hvort fullnægjandi heimild væri til nauðungarsölnnar á grundvelli veðskuldabréfanna. Sóknaraðili mótmælti ákvörðun sýslumanns og tilkynnti að hann myndi bera ákvörðun hans undir héraðsdóm samkvæmt 3. mgr. 22. gr., 2. mgr. 73. gr. og XIII. kafla nauðungarsölulaga.

Kröfur sóknaraðila

Sóknaraðili byggir kröfu sína um nauðungarsölu á grundvelli skuldabréfanna á því að um sé að ræða fullgild veðskuldabréf samkvæmt almennum reglum sem gildi um veðskuldabréf. Í bréfunum sé hin veðsetta eign tilgreind með nafni og riti þinglýstur eigandi hennar undir bréfin til samþykkis veðsetningunni. Skuldabréfunum hafi verið þinglýst athugasemdalaust á eignina. Hvað skuldabréf númer 061464 varði þá komi fastanúmer fasteignarinnar fram í bréfinu og geti sóknaraðili ekki séð að neinn vafi geti verið uppi varðandi það bréf þar sem þinglýstur eigandi Laugargerðis landnr. 167146 hafi undirritað það sem þinglýstur eigandi hins veðsetta, en hún [varnaraðili] hafi verið eigandi að landinu síðan 1992 samkvæmt skráningu Fasteignamats ríkisins. Viti sóknaraðili ekki til þess að höfð verði uppi nein þau rök er leitt geti til vafa um þessa veðsetningu.

Í veðskuldabréfi nr. 061129 sé ekki tiltekið neitt númer eignar. Sóknaraðili kveður sýslumann hafa skoðað tilgreiningu hins veðsetta er veðskuldabréfunum var þinglýst og hafi hann talið tilgreiningu fasteignarinnar á veðskjölnum nægjanlega, annars hefði veðskuldabréfunum verið vísað frá í upphafi. Augljóst sé að umrædd skjöl hafi uppfyllt þetta skilyrði er þeim var þinglýst á sínum tíma, enda hvíli bréfin á eigninni, sbr. þinglýsingarvottorð eignarinnar. Breytingar sem orðið hafi á fasteignanúmerum á umræddum eignum eftir þann tíma geti ekki breytt því að þau eigi áfram við eignina sem þeim var þinglýst á. Byggir sóknaraðili á því að umrædd eftirlitsskylda sýslumanns sé mjög mikilvæg, því ljóst megi vera að ef sýslumanni hefði þótt eitthvað óljóst við tilgreiningu veðandlaga á umræddum bréfum hefði lánveiting aldrei átt sér stað.

Þá vísar sóknaraðili til þess að hinn 12. október 1999 hafi varnaraðili afsalað spildu úr landi sínu til sonar síns. Veðskuldabréf númer 061129 hafi verið gefið út

nokkrum dögum fyrr og veðskuldabréf númer 061464 rúmu ári eftir undirritun afsalsins. Varnaraðili riti undir skuldabréfin sem þinglýstur eigandi en ekki sonur hennar. Þá bendir sóknaraðili á að svo virðist sem kaupsamningur um eignina hafi verið undirritaður 4. janúar 1993 og telur sóknaraðili það taka af allan vafa um hvaða lóð er að ræða á veðskuldabréfunum, þ.e. fasteign þá sem sé þinglýst eign varnaraðila. Sóknaraðili segir svo virðast sem jörðin hafi haft eitt númer, það númer sem tilgreint sé í skuldabréfi nr. 061464, þar til jörðin hafi verið skráð rafrænni skráningu í nóvember 2001. Við munnlegan flutning málsins gat lögmaður sóknaraðila þess að misskilnings hafi gætt hjá sóknaraðila varðandi þetta atriði, þar sem ekki hafi verið lesið rétt úr ljósriti af vélrituðu spjaldi úr fasteignabók sýslumannsins á Selfossi varðandi eignina Laugargerði.

Sóknaraðili segir það vel þekkt að þriðji maður takist á hendur ábyrgðir fyrir skuldara eða láti eign að veði fyrir skuldum hans. Sé því ekkert óeðlilegt við það að varnaraðili hafi lagt eign sína að veði fyrir annan aðila.

Sóknaraðili vísar um heimild til nauðungarsölu til 2. tl. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þá vísar sóknaraðili til meginreglna kröfuréttar, sérstaklega til reglna um viðskiptabréf og meginreglna samningaréttar. Einnig er vísað til þinglýsingalaga nr. 39/1978 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Kröfur varnaraðila

Varnaraðili kveður Jakob Narfa Hjaltason hafa veðsett eignarhluta sinn eftir að kaupsamningur var gerður um landspilduna. Ljóst sé að veðsetning samkvæmt skuldabréfunum hafi ranglega verið færð inn á eignarhluta varnaraðila. Jakob Narfi sé einn skuldari og nái veðsetningin ekki til annars en þess sem hann sé eigandi að. Veðrétturinn nái eingöngu til tiltekins lands eða lóðar og óheimilt sé að veðsetja eignir annarra án samþykkis þeirra. Á veðbókarvottorði fyrir Laugargerði, sem ætla verði að hafi legið fyrir við veðsetninguna, komi skýrlega fram að íbúðarhús varnaraðila sé undanskilið og sé þar vísað til fasteignar hennar. Af hálfu varnaraðila er því mótmælt að meðferð skuldabréfanna fyrir þinglýsingaryfirvöldum leiði til þess að sóknaraðili öðlist einhver meiri eða betri réttindi en skuldabréfin sjálf beri með sér að þau hafi átt að veita.

Varnaraðili kveður áritun sína á skuldabréfin, sem þinglýsts eiganda, vera þannig til komna að hún hafi verið afsalshafi að eignarhluta Jakobs þegar fyrra veðskuldabréfið, nr. 061129, var gefið út í október 1999. Varnaraðili sé skráður sjálfskuldarábyrgðaraðili á síðara bréfinu, nr. 061464, og hafi álitid að undirritanir hennar á það skuldabréf hafi eingöngu verið tilkomnar vegna þeirrar ábyrgðar. Skuldabréfið beri jafnframt skýrlega með sér að því sé eingöngu ætlað að ná til eignarhluta Jakobs Narfa, þar sem landnúmer (167146) og fastanúmer (220-5565) þess eignarhluta er honum tilheyrði sé fært inn á skuldabréfið. Af einhverjum orsökum hafi umrædd skuldabréf þó verið færð inn á eignarhluta varnaraðila, án þess að til þess hafi átt að koma eða að veitt hafi verið til þess heimild.

Varnaraðili vísar til þess að misræmi sé á milli tilgreiningar veðandlagsins í nauðungarsölubeiðnum og tilgreiningar á veðskuldabréfunum þar sem í nauðungarsölubeiðninni sé tilgreint annað landnúmer en tilgreint er í skuldabréfi nr.

061464.

Varnaraðili byggir á því að skilyrði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu sé ekki fullnægt. Ekki sé um að ræða fullnægjandi heimild til þess að unnt sé að krefjast nauðungarsölu án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Líta verði til þess að heimildin sé undantekningarheimild frá þeirri meginreglu kröfuréttar og réttarfars að krafa þurfi að öðlast viðurkenningu fyrir dómi til þess að unnt sé að krefjast fullnustu hennar, t.a.m. með nauðungarsölu. Því verði að túlka ákvæðið þröngt og líta verði til þess að nauðungarsala sé valdbeitingarathöfn. Veðsetning fasteignar takmarki eignarrétt og nýtingarrétt fasteignareiganda. Eignarrétturinn sé friðhelgur og verndaður af ákvæðum stjórnarskrár og verði takmarkanir að styðjast við ótvíræðar heimildir.

Um lagarök fyrir kröfum sínum vísar varnaraðili til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þá er vísað til almennra reglna veðréttar um skilyrði veðsetningar og veðheimildir. Málskostnaðarkrafa er byggð á XXI. kafla laga nr. 19/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr.

Forsendur og niðurstöður

Svo sem að framan er rakið var varnaraðili þinglýstur eigandi að Laugargerði, 2,02 hektara leigulóð úr Laugarási frá árinu 1992. Hinn 4. janúar 1993 seldi varnaraðili syni sínum garðyrkjustöðina Laugargerði, þ.e. mannvirki sem tengdust garðyrkjustöð á landinu. Jafnframt yfirtók sonur varnaraðila leigu á 0,61 hektara landspildu undir gróðurhúsunum, sem nákvæmlega var afmörkuð í afsali. Varnaraðili hélt eftir íbúðarhúsi sínu og landi því sem það stendur á. Í stað þess að gera sérstakt spjald í fasteignabók sýslumannsins á Selfossi fyrir hina seldu eign, færði þinglýsingarstjóri kaupsamning og afsal til sonar varnaraðila inn á spjald fyrir eignina Laugargerði, 2,02 hektara leigulóð úr Laugarási, í fasteignabók. Skráð var athugasemd neðanmáls á spjald eignarinnar í fasteignabók þess efnis að íbúðarhús væri undanskilið. Eitt og sama spjaldið í fasteignabók sýslumannsins á Selfossi náði því til tveggja aðskilinna fasteigna í eigu tveggja aðila, og voru báðar eignirnar nefndar Laugargerði. Var þessi framkvæmd ekki í samræmi við þágildandi 4. mgr. 8. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þar sem sagði að ætla skyldi hverri fasteign eitt eða fleiri blöð í fasteignabók, eftir þörfum.

Í skuldabréfi nr. 061129, litra nr. 3060/1999, sem útgefið var 4. október 1999, eru hinar veðsettu eignir tilgreindar svo: „Laugargerði, Laugarási, 801 Biskupstungnahrepp og Lyngbrekka, Laugarási, 801 Biskupstungnahrepp.“ Reitur sem ætlaður er til tilgreiningar fasteignanúmers aftan við tilgreiningu veðs á hinu staðlaða formi sem skuldabréfið er ritað á er auður. Varnaraðili ritaði nafn sitt í reit fyrir samþykki þinglýsts eiganda, annars en útgefanda, fyrir veðsetningunni. Skuldabréfið var gefið út áður en varnaraðili afsalaði sér garðyrkjustöðinni Laugargerði og 0,61 hektara landspildu og var samþykki varnaraðila fyrir veðsetningu þeirrar eignar því nauðsynlegt til að skuldabréfinu yrði þinglýst, sbr. 2. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Samkvæmt 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 má krefjast nauðungarsölu á eign samkvæmt þinglýstum samningi um veðrétt í henni fyrir tiltekinni peningakröfu, ef

berum orðum er tekið fram í samningnum að nauðungarsala megi fara fram til fullnustu kröfunni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 90/1991 segir að markmiðið með því að áskilja að viðkomandi samningi sé þinglýst sé að notfæra á vettvangi nauðungarsölu þá tryggingu varðandi efni og gerð skjals sem leiði af þinglýsingu, en samkvæmt þinglýsingalögum verði veðskuldabréf meðal annars að vera vottað með tilteknum hætti, efni þess þurfi að vera skýrt og ákveðið og eigandi eignar þurfi sjálfur að standa að veðsetningu, eftir atvikum með því að heimila formlega öðrum manni að leggja veðbönd á eign sína. Þrátt fyrir að við mat á nauðungarsöluheimild skuli stuðst með þessum hætti við fyrri könnun þinglýsingarstjóra á því hvort skjal teljist uppfylla skilyrði þinglýsingalaga til að fást þinglýst, verður eftir sem áður að horfa til þeirrar meginreglu að það sé skjalið sem slíkt sem skeri úr um réttindi, en ekki greining þinglýsingarstjóra.

Skuldabréf það sem að ofan greinir var fært athugasemdalaust inn á sameiginlegt spjald eignar varnaraðila og eignar sonar hennar. Í þágildandi 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 segir að sé eigi ótvírætt við hvaða eign skjal eigi, eða hvert efni þess sé að öðru leyti, skuli vísa skjali frá. Tilgreining veðsins í skuldabréfinu er ekki nákvæm, ekki er getið fasteignanúmera, eins og hið staðlaða form gerði þó ráð fyrir, og þess er heldur ekki getið í textanum um hvora þeirra eigna sem gengu undir heitinu Laugargerði, sé að ræða, eða hvort veðsetningin eigi að taka til þeirra beggja. Í núgildandi þinglýsingalögum er áskilið að fastanúmers fasteignar skuli getið í skjölum er varða bein eða óbein eignarréttindi að fasteign, ella skuli vísa skjali frá, sbr. lög nr. 45/2000. Slíkur áskilnaður var ekki í þinglýsingalögum á þeim tíma er skuldabréfi því sem hér um ræðir var þinglýst. Allt að einu verður að gera ríkar kröfur til þess að ótvírætt sé við hvaða eign skjal eigi.

Nafnritun varnaraðila í reit fyrir samþykki þinglýsts eiganda, annars en útgefanda, fyrir veðsetningunni sker ekki úr um það hvort veðið átti að taka til annarrar eignarinnar eða beggja, þar sem nafnritunar varnaraðila var þörf, hvort sem veðið átti að ná til beggja fasteignanna eða aðeins til hinnar seldu eignar, enda hafði varnaraðili ekki gefið út afsal fyrir hinni seldu eign er skuldabréfið var gefið út. Telja verður með hliðsjón af framangreindu að skilyrði 2. mgr. 6. gr. þágildandi þinglýsingalaga, um að ótvírætt sé við hvaða eign skjal eigi, hafi ekki verið uppfyllt og því hafi borið að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Verður því ekki fallist á að nauðungarsala á eigninni á grundvelli bréfsins nái fram að ganga samkvæmt 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991.

Með vísan til ofanritaðs er staðfest sú ákvörðun sýslumannsins á Selfossi að hafna því að framkvæma nauðungarsölu á fasteigninni Laugargerði, Bláskógabyggð, landnr. 193102, fastanr. 220-4939, þinglýstri eign varnaraðila, samkvæmt skuldabréfi nr. 061129, útgefnu 4. október 1999, litra nr. 3060/1999.

Í skuldabréfi nr. 061464, litra nr. 32/2001, sem útgefið er 28. desember 2000, er tiltekið að veðsetningin nái til Laugargerðis og Lyngbrekku, Laugarási, og númerin 167146 og 220-5565 skráð í reit fyrir fasteignanúmer aftan við tilgreiningu veðs. Samkvæmt skrám Fasteignamats ríkisins á landnúmerið 167146 við 6.100 fermetra lóð úr Laugargerði, þ.e. lóð þá sem varnaraðili seldi syni sínum. Fastanúmerið 220-5565 á við Lyngbrekku, Bláskógabyggð. Hvorugt númeranna sem tilgreint er í skuldabréfinu á við íbúðarhús varnaraðila eða lóðina sem það stendur á.

Jafnframt því að undirrita skuldabréf nr. 061464 sem sjálfskuldarábyrgðaraðili ritaði varnaraðili nafn sitt í reit fyrir samþykki þinglýsts eiganda fyrir veðsetningunni. Varnaraðili afsalaði sér garðyrkjustöðinni Laugargerði og 0,61 hektara landspildu 12. október 1999 og var því ekki þörf samþykkis hennar sem þinglýsts eiganda fyrir veðsetningu spildunnar og gróðurhúsanna í desember 2000, líkt og verið hafði við útgáfu skuldabréfs nr. 061129 hinn 4. október 1999. Andlag veðs er nákvæmlega tilgreint í texta bréfsins með heiti fasteigna og vísun til land- og fastanúmers. Þó svo að varnaraðili hafi verið eigandi fasteignar sem bar sama nafn og önnur hinna veðsettu fasteigna, gerir nafnritun varnaraðila sem þinglýsts eiganda það ekki að verkum að veðsetningin nái til annarra eigna en þeirra sem hin nákvæma tilgreining í texta bréfsins tekur til. Virðist því sem umrætt skuldabréf hafi ranglega verið fært inn á eignarhluta varnaraðila í fasteignabók sýslumannsins á Selfossi, en af ljósriti úr fasteignabókinni er ekki að sjá að skráð hafi verið athugasemd á sameiginlegt spjald fyrir eignir varnaraðila og sonar hennar, þess efnis að skuldabréfið hvíldi aðeins á eign sonar varnaraðila. Þá virðist einnig sem skuldabréfið hafi ranglega verið fært á eign varnaraðila með landnúmerið 193102 í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna við yfurfærslu úr fasteignabók á spjaldskrárformi í tölvukerfi.

Með vísan til ofanritaðs er staðfest sú ákvörðun sýslumannsins á Selfossi að hafna því að framkvæma nauðungarsölu á fasteigninni Laugargerði, Bláskógabyggð, landnr. 193102, fastanr. 220-4939, þinglýstri eign varnaraðila, samkvæmt skuldabréfi nr. 061464, útgefnu 28. desember 2000, litra nr. 32/2001.

Eftir þessum úrslitum verður sóknaraðili úrskurðaður til að greiða varnaraðila 300.000 krónur í málskostnað.

Ásta Stefánsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp þennan úrskurð.

Úrskurðarorð:

Staðfest er sú ákvörðun sýslumannsins á Selfossi að hafna því að framkvæma nauðungarsölu á fasteigninni Laugargerði, Bláskógabyggð, landnr. 193102, fastanr. 220-4939, þinglýstri eign varnaraðila, Fríðar Esterar Pétursdóttur, samkvæmt skuldabréfi nr. 061129, útgefnu 4. október 1999, litra nr. 3060/1999, og samkvæmt skuldabréfi nr. 061464, útgefnu 28. desember 2000, litra nr. 32/2001.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 300.000 krónur í málskostnað.

Ásta Stefánsdóttir

