

Ár 2007, miðvikudaginn 11. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, í málinu nr. Z-8/2006:

Þb. Skafta Baldurs Baldurssonar

(Ingvar Þóroddsson hdl.)

gegn

E. Sigurjónssyni lögmannsstofu ehf.,

Ástríði Björgu Bjarnadóttur Kaaber og

Árna Emil Bjarnasyni

(Guðmundína Ragnarsdóttir hdl.)

kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Mál þetta var þingfest 11. apríl 2007 og tekið til úrskurðar 19. júní sl.

Með bréfi, dags. 25. október 2006, móttéknu 26. október s.á., fór Ingvar Þóroddsson hdl. þess á leit við Héraðsdóm Suðurlands, f.h. þrotabús Skafta Baldurs Baldurssonar, kt. 000000-0000, að synjun sýslumannsins á Selfossi, um breytingu á frumvarpi til úthlutunar á söluverði fasteignarinnar Varmahlíðar 2, Hveragerði, yrði hnekk. Var kröfu þrotabúsins vísað frá dómi þann 8. nóvember 2006, með vísan til 1. mgr. 74. gr. laga nr. 90/1991 þar sem ekki var ráðið af gögnum málsins að þrotabúið ætti aðild að nauðungarsöluinni. Var sá úrskurður kærður til Hæstaréttar og frekari gögn lögð þar fram og var málinu vísað heim í hérað aftur til efnislegrar meðferðar.

Sóknaraðili gerir þá kröfu fyrir dómi að 3. tl. í frumvarpi til úthlutunar söluverðs eignarinnar, dagsettu 21. september 2006, verði breytt þannig að eftirstöðvar söluverðsins verði greiddar til þrotabúsins að fjárhæð 1.123.864 krónur. Byggir sóknaraðili kröfu sína á óþinglýstu afsali milli uppboðspóla, dagsettu 29. mars 2004. Þá gerir sóknaraðili kröfu um að 2. tl. í frumvarpi til úthlutunar söluverðs eignarinnar verði breytt þannig að úthlutun til viðkomandi kröfuhafa verði 5.981.065 krónur.

Varnaraðilar gerðu þá kröfu fyrir dómi að ákvörðun sýslumannsins á Selfossi, dagsett 17. október 2006, er varði frumvarp um úthlutun söluverðs fasteignarinnar verði staðfest. Til vara gera varnaraðilar þá kröfu að ákvörðun sýslumannsins um greiðslu til veðhafa samkvæmt skuldabréfi á 2. veðrétti fasteignarinnar, samkvæmt 2. tl., verði staðfest.

Þá krefjast málsaðilar málskostnaðar úr hendi gagnaðila.

Atvik máls og úgreiningsefni.

Með afsali dagsettu 10. júlí 2003 var E. Sigurjónssyni lögmannsstofu ehf. afsöluð eignin Varmahlíð 2 í Hveragerði sem uppboðskaupanda. Ahvílandi skuldir á eigninni voru lán frá Íbúðalánasjóði á 1. veðrétti, útg. 13. ágúst 1999, að fjárhæð 4.225.000 krónur, og lán frá Fjárvangi á 2. veðrétti, útg. 14. janúar 2000, upphaflega 3.700.000 krónur. Upphaflegir útgefendur lánsins frá Íbúðalánasjóði voru Kristinn Grétar Andrésson og Ástríður Björg Bjarnadóttir Kaaber og vegna skuldar við Fjárvang var upphaflegur lántakandi Ástríður Björg Bjarnadóttir Kaaber. Þann 15. júlí 2003 samþykkti Einar Sigurjónsson hdl., fyrir hönd E. Sigurjónssonar lögmannsstofu ehf., kautilboð frá Skafta Baldri Baldurssyni í fasteignina Varmahlíð 2, Hveragerði. Með skeyti sendu og móttéknu af Skafta Baldurssyni þann 11. febrúar 2004, rifti E. Sigurjónsson lögmannsstofa ehf. kaupunum og tilgreindi ástæðuna vanefndir kaupanda. Þann 9. mars 2004 samþykkti Íbúðalánasjóður yfirtöku Skafta Baldurs Baldurssonar á láni ahvílandi á Varmahlíð 2, Hveragerði. Þann 29. mars 2004 var undirrituð af seljanda og kaupanda breyting á greiðsluskilmálum veðskuldabréfs, skuldabréf sem upphaflega var gefið út af Ástríði Björgu Bjarnadóttur Kaaber. Segir í skjalinu að samkvæmt samkomulagi verði greiðsluskilmálum skuldabréfsins breytt þannig að höfuðstóll veðskuldabréfsins verði 3.500.000 krónur og skuli hann greiðast með 300 jöfnum afborgunum með mánaðarlegum afborgunum. Skilmálabreyting þessi var síðan innfærð á frumrit veðskuldabréfsins. Þann sama dag eða 29. mars 2004 undirrituðu seljandi og kaupandi kostnaðaruppgjör þar sem álögð fasteignagjöld fyrir árið 2003 voru gerð upp, vextir af skuld við Íbúðalánasjóð og gjalddagar 15. september og 15. október 2003 vegna sama láns voru gerðir upp svo og leiga. Var uppgjórið undirritað af báðum aðilum og vottað. Þá var gefin út kvittun fyrir uppgjöri þessu dagsett 29. mars 2004. Þá liggur fyrir að þann 7. mars 2004 greiddi Skafti Baldur Baldursson til fasteignasölunnar 180.000 krónur vegna vanskila á lánum sem hvíldu á Varmahlíð 2 og var kvittun fyrir þeirri greiðslu undirrituð af starfsmanni fasteignasölunnar. Þá var afsal undirritað og vottað af aðilum þar sem afsalsgjafi var E. Sigurjónsson lögmannsstofa ehf., og afsalshafi Skafti Baldur Baldursson. Afsali þessu var ekki þinglýst né heldur kaupsamningi. Þann 1. mars 2003 er

veðskuldabréfið áhvílandi á 2. veðrétti á Varmahlíð 2, Hveragerði, selt E. Sigurjónssyni lögmannsstofu ehf., sem aftur framselur það til dánarbús Bjarna Árnasonar, kt. 000000-0000, þann 8. ágúst 2004.

Þann 15. febrúar 2004 var bú Skafta Baldurs Baldurssonar tekið til gjaldþrotaskipta og þann 25. sama mánaðar var innköllun birt í Lögbirtingablaðinu. Skiptafundur var haldinn þann 13. maí 2004. Þann 8. nóvember 2005 sendi Einar Sigurjónsson skiptastjóra þrotabúsins, Ingvari Þóroddssyni lögmanni, bréf þar sem hann kvað kaupanda eignarinnar að Varmahlíð 2, Hveragerði, hafa stórkostlega vanefnt kaupsamning aðila og skulda seljanda meðal annars andvirði veðskuldabréfs, þá að fjárhæð 5.499.084 krónur, og að uppboðsmál væri rekið vegna þess. Taldi lögmaðurinn að Skafti hefði leynt seljanda um fjárhagsstöðu sína og ljóst að hann gæti ekki efnt kaupsamning aðila. Kvað Einar að uppboðsleið yrði erfið þar sem Skafti hefði ekki þinglýst kaupsamningi. Þá kvað lögmaðurinn að hagsmunir þrotabúsins væru engir þar sem skuldir væru langt umfram verðmæti eignarinnar sem hafi verið slegin á 7.000.000 króna en áhvílandi lán hafi verið 10.432.048 krónur auk gjaldfallinna fasteignagjalda. Í niðurlagi bréfsins kveðst lögmaðurinn óska eftir því að skiptastjórinn fallist á riftunarkröfuna sem sett hefði verið fram á sínum tíma, og ítrekar hana. Veðskuldabréfi því er lýst er í ofangreindu bréfi var ekki lýst í bú Skafta samkvæmt skrá fyrir lýstar kröfur í þrotabúið.

Þá liggur fyrir í málinu nauðungarsölubeiðni dagsett 2. mars 2006 í nauðungarsölumálinu 033-2006-00063, þar sem gerðarbeiðandi er sagður vera dánarbú Bjarna Árnasonar, kt. 000000-0000, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík, og gerðarþoli E. Sigurjónsson lögmannsstofa, kt. 000000-0000, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík. Er krafan byggð á skuldabréfi, útgefnu af Ástríði B. Bjarnadóttur Kaaber, aðalskuldari sagður vera Skafti Baldur Baldursson, kt. 000000-0000, og veðsali E. Sigurjónsson lögmannsstofa, útgáfudagur bréfsins sé 14. janúar 2000 og hafi skuldabréfið upphaflega verið 3.700.000 krónur. Beiðni þessi var móttækin hjá sýslumanninum á Selfossi þann 7. mars 2006. Fyrsta fyrirtaka fór fram þann 11. júlí 2006. Framhald nauðungarsölnnar fór fram þann 4. september 2006. Þá er einnig að finna í gögnum málsins afrit af nauðungarsölubeiðni í málinu 033-2005-193 vegna Varmahlíðar 2, Hveragerði, dagsettri 6. október 2005, þar sem gerðarbeiðandi er E. Sigurjónsson lögmannsstofa ehf. en gerðarþolar og veðsalar Skafti Baldur Baldursson og E. Sigurjónsson lögmannsstofa. Kemur fram í þeirri beiðni undir lið 9. Tilvísun: „Skuldabréf áhvílandi á fasteigninni Varmahlíð 2 í Hveragerði. Upphaflega að fjárhæð kr. 3.700.000.- útg. 14.01.2000. Við yfirtöku skv. óþinglýstum kaupsamningi kr. 3.586.505.- fyrsti gjalddagi 15.09.2003 í vanskilum frá 15.09.2003.“ Var þeirri beiðni vísað frá þar sem gerðarbeiðandi var jafnframt gerðarþoli. Við framhaldssölu eignarinnar þann 4. september 2006 bauð Runólfur Gíslason 13.000.000 króna í eignina.

Þann 21. september 2006 var frumvarp útbúið til úthlutunar á söluverði eignarinnar þar sem kom fram að af kaupverðinu færu 118.824 krónur til greiðslu fasteignagjalda fyrir árið 2006 og 25.069 krónur til greiðslu brunatryggingar fyrir árið 2006. Til veðhafa skyldu fara 5.611.178 krónur til greiðslu á 1. veðrétti sem var skuld við Íbúðalánasjóð, til greiðslu á 2. veðrétti 6.719.057 krónur og eftirstöðvar, 418.941 króna, væri greiðsla til gerðarþola. Var aðilum gefinn frestur til 4. október 2006 til að koma fram mótmælum við frumvarpinu. Þann 1. október 2006 var ofangreint frumvarp leiðrétt á þann veg að krafa vegna brunatrygginga var hækkuð úr 25.069 krónum í 33.069 krónur og eftirstöðvar til gerðarþola lækkaðar

að sama skapi í 385.872 krónur. Var aðilum gefinn kostur á því til 9. október 2006 að koma fram mótmælum við frumvarpinu.

Með bréfi dagsettu 2. október 2006 mótmælti skiptastjóri þrotabús Skafta Baldurs frumvarpinu þannig að þess var krafist að 3. tl. í frumvarpinu yrði breytt þannig að eftirstöðvar söluverðsins yrðu greiddar til þrotabúsins. Byggði hann kröfu sína á kaupsamningi og afsali er aðilar höfðu áður undirritað um eignina. Þá krafðist skiptastjórinn þess að frumvarpinu yrði breytt á þann veg að úthlutun til kröfuhafa skv. (?) 2. tl. yrði að hámarki 5.284.240 krónur og byggði þá kröfu á því að höfuðstóll skuldabréfsins væri 3.500.000 krónur samkvæmt skilmálabreytingu og skuldskeytingu á viðkomandi skuldabréfi. Þá mótmælti skiptastjórinn útreikningi dráttarvaxta í frumvarpinu. Bendir skiptastjórinn á að kröfu veðhafans hafi ekki verið lýst í þrotabú Skafta Baldurs.

Þann 17. október 2006 hélt sýslumaðurinn á Selfossi fund með aðilum. Mótmælum Ingvars Þóroddssonar skiptastjóra við úthlutunargerð sýslumannsins var hafnað og var málinu í framhaldi vísað til Héraðsdóms Suðurlands.

Þá liggur frammi í málinu fundargerð sýslumannsins á Selfossi dags. 11. október 2006 þar sem Einar Sigurjónsson hdl. var mættur og óskaði eftir að leggja fram gögn í nauðungarsölumálinu vegna fyrirhugaðs mótmælafundar hjá sýslumanni þann 17. október. Lagði hann þar fram símskeyti vegna riftunar á kaupsamningi, móttekið 11. febrúar 2004, bréf lögmannsins til skiptastjóra dags. 8. nóvember 2005 um riftun á kaupsamningi, uppkast að skilmálabreytingu (óundirritaðri) dagsettri 29. mars 2004 og útreikninga á stöðu veðskuldabréfsins. Þó óskaði lögmaðurinn sérstaklega að bókað yrði meðal annars: „*Aldrei var gengið frá skuldskeytingu eða skilmálabreytingu veðskuldabréfsins af ástæðum sem varða kaupanda, vísast um það í frumrit veðskuldabréfsins sem liggur hjá sýslumanni ...*“ Í málinu liggur hins vegar frammi afrit af sömu skilmálabreytingu undirritaðri 29. mars 2004 af hálfu beggja aðila og vottað af tveimur vitundarvottum, skjal sem lagt var fram af sóknaraðila. Hafa engar skýringar komið fram hvers vegna Einar Sigurjónsson hdl. ber svo fyrir sýslumanni þann 11.10. 2006.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðili telur að hann eigi rétt til að fá greiddar allar eftirstöðvar samkvæmt 3. tl. frumvarpsins til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar Varmahlíðar 2, Hveragerði, á grundvelli óþinglýsts afsals fyrir eigninni til Skafta Baldurs Baldurssonar, dags. 29. mars 2004. Byggir sóknaraðili á þeim lögskiptum sem voru á milli aðila við kaup á Varmahlíð 2, Hveragerði, fyrir milligöngu Lögmannna á Suðurlandi. Kveður hann kaupsamning milli ofangreindra aðila um fasteignina hafa fullt lagalegt gildi um lögskipti þeirra. Þá hafi verið gengið frá kostnaðaruppgjöri og mismunur á gjöldum, lánum og útborgun verið greiddur seljanda eignarinnar við undirritun afsals. Afsali þessu hafi hins vegar ekki verið þinglýst. Sóknaraðili telur að betri réttur þriðja manns komi ekki til álitu þar sem þinglýstur eigandi eignarinnar sé sá hinn sami og seldi sóknaraðila eignina. Þá telur sóknaraðili kröfuna samkvæmt 2. tl. frumvarpsins geta að hámarki numið 5.981.065 krónum. Byggir hann á því að höfuðstóll veðskuldabréfsins sé 3.500.000 krónur eins og undirrituð skilmálabreyting kveður á um. Þá sé í skilmálabreytingunni kveðið á um að vísitala

bréfsins sé 229,40 stig en við sölu sé vísitalan 232,0 stig sem hækki kröfuna um 39.669 krónur. Samningsvextir samkvæmt skuldabréfinu séu 8% og reiknist tímabilið 29. mars 2004 til 15. apríl 2004, 13.372 krónur. Þá gerir sóknaraðili ráð fyrir dráttarvöxtum fyrir tímabilið 15. apríl 2004 til 4. september 2006 af 3.553.041 krónu sem séu 1.949.889 krónur. Þá gerir hann ráð fyrir innheimtuþóknun, 323.829 krónum, auk virðisaukaskatts sem er í samræmi við kröfulýsingu varnaraðila, og öðrum útlögðum kostnaði vegna innheimtu bréfsins, samtals 68.500 krónur. Er sú fjárhæð í ósamræmi við sundurliðun í kröfulýsingu varnaraðila sem gerir kröfu um 247.658 krónur vegna kostnaðar við uppboðið fyrir utan innheimtuþóknun. Byggir sóknaraðili þessa kröfu sína á skilmálabreytingu og skuldskeytingu á viðkomandi skuldabréfi. Þá kveður sóknaraðili samningsvexti vera gjaldfallna á tímabilinu 29. mars 2004 til 15. apríl 2004. Dráttarvextir séu reiknaðir frá 15. apríl 2004 en sóknaraðili kveður fyrsta gjaldþaga bréfsins hafa fyrst getað orðið þá en hans er ekki getið í skilmálabreytingunni. Þá mótmælir sóknaraðili öðrum kostnaði sóknaraðila utan þess sem leiddi af nauðungarsölunni, hann sé órökstuddur og beri að vísa honum frá. Þá bendir sóknaraðili á að með bréfi Einars Sigurjónssonar hdl. þann 8. nóvember 2005 hefði skiptastjóra verið sagt að hagsmunir þrotabúsins vegna eignarinnar væru engir, enda skuldir langt umfram verðmæti eignarinnar sem hefði verið slegin á 7.000.000 króna en áhvílandi lán væru yfir tíu milljónir. Það hafi ekki verið fyrr en eftir framhaldssöluna sem skiptastjóri hefði fengið upplýsingar um að um verulega hagsmuni var að ræða fyrir þrotabúið. Þá byggði sóknaraðili á því að eftir útgáfu afsals hafi seljandi eignarinnar ekki getað rift sölunni. Gengið hefði verið frá uppgjöri varðandi áhvílandi lán, lögbundnum gjöldum og eftirstöðvum kaupverðs. Engin skilyrði hefðu verið sett í afsalið um síðari vanefndir og því sé ekki hægt að rifta kaupunum löngu eftir að salan fór endanlega fram. Þá hefði Einar Sigurjónsson sent skiptastjóra afrit af óundirrituðum gögnum varðandi söluna og liggi þau gögn frammi í málinu og hefði skiptastjóri ekki getað gengið til samninga á grundvelli óundirritaðra gagna.

Þá bendir sóknaraðili á mótsögn hjá varnaraðila þannig að ef skuldskeyting hafi ekki farið fram við samningsgerð aðila þá hafi Ástríður Björg verið skuldari bréfsins 8. ágúst 2004 þegar hún eignaðist skuldabréfið. Við það hefði krafan þá fallið niður.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðilar telja að sóknaraðili byggji í greinargerð sinni á fleiri málsástæðum en ágreiningur hafi verið um hjá sýslumanninum á Selfossi og mótmæla breytti kröfugerð hans.

Varnaraðilar byggja á því að allt frá undirritun kauptilboðsins hafi verið reynt að fá sóknaraðila til að ganga til kaupsamnings en án árangurs. Sóknaraðili hefði flutt inn í eignina og greitt húsaleigu sem sýni að hann hafi ekki litið á sig sem eiganda eignarinnar. Þann 11. febrúar 2004 hefði varnaraðili síðan rift kaupunum um fasteignina vegna vanefnda sóknaraðila. Hafi kaupsamningur síðan verið gerður þann 29. mars 2004 af einskærri vorkunnsemi varnaraðila auk þess að varnaraðili hefði veitt sóknaraðila tilhliðrun með því að lækka höfuðstól veðskuldabréfs á 2. veðrétti eignarinnar úr 3.700.000 krónum í 3.500.000 krónur. Hafi þá E. Sigurjónsson lögmannsstofa ehf. verið framsalshafi veðskuldabréfs sem

hvíldi á 2. veðrétti eignarinnar en hefði síðan framselt skuldabréfið til dánarbús Bjarna Árnasonar þann 8. ágúst 2004 en varnaraðilar Ástríður Björg og Árni Emil væru börn Bjarna Árnasonar. Þá hefði sóknaraðili ekki staðið við ákvæði kaupsamningsins. Í fyrsta lagi með því að þinglýsa hvorki kaupsamningi eða afsali, hann hafi ekki yfirtekið áhvílandi lán né greitt af þeim og ekki greitt nein opinber eða lögboðin gjöld. Þá hefði varnaraðili E. Sigurjónsson ehf. farið fram á nauðungarsölu þann 16. september 2005 vegna vanefnda sóknaraðila en beiðnin verið endursend frá sýslumannsembættinu með þeim rökum að E. Sigurjónsson ehf. gæti ekki verið gerðarbeiðandi sem og gerðarþoli. Í kjölfarið hefði Einar Sigurjónsson lögmaður haft samband við skiptastjóra þrotabús Skafta og óskað eftir því að þrotabúið tæki við réttindum og skyldum samkvæmt kaupsamningnum. Skiptastjóri hefði hins vegar sagt að hann myndi ekkert aðhafast og að afskiptum hans af málinu væri lokið. Því hefði fyrirsvarsmáður varnaraðila, Einar Sigurjónsson hdl., sent skiptastjóra bréf þann 8. nóvember 2005 þar sem tekið hefði verið fram að Skafti Baldur hefði vanefnt kaupsamning um fasteignina verulega og hefði leynt seljanda eignarinnar þeirri fjárhagslegu stöðu sem hann hafi verið kominn í og lýsti yfir riftun kaupsamningsins. Þá hefði skiptastjóri þrotabúsins aldrei haft afskipti af nauðungarsölu heldur einungis úthlutun uppboðsandvirðis. Varnaraðilar byggja á því að sóknaraðili eigi ekki þau réttindi sem nú sé haldið fram að þrotabúið eigi og geti því ekki átt rétt á úthlutun af söluverðmæti eignarinnar. Rökstyðja þau það með því að í fyrsta lagi hafi varnaraðili E. Sigurjónsson ehf. löngu áður verið búinn að rifta kaupsamningi um fasteignina vegna vanefnda. Þá hafi sóknaraðili viðurkennt að hafa mótttekið riftunarbréfið frá 8. nóvember 2006. Byggja þau á því að riftun sé ákvöð sem bindi móttakanda þegar hún komist til vitundar hans. Riftuninni hafi aldrei verið mótmælt né því haldið fram að hún væri ólögsmæt. Þá hefði sóknaraðili ekki litið á eignina sem eign þrotabúsins fyrr en eftir að nauðungarsalan hafði farið fram. Þá hefði skiptastjóri, þrátt fyrir riftun á kaupsamningnum, ekkert gert í málinu, hann hefði ekki mótmælt riftuninni né farið fram á uppgjör vegna riftunarinnar, hann hefði ekki þinglýst kaupsamningi né afsali og gerði á engan hátt tilkall til eignarinnar, ekki fyrr en til úthlutunar kom af söluverði eignarinnar. Þá hefði skiptastjóri ekki haft sig í frammi við nauðungarsölu, hann hefði ekki tilkynnt um að uppboðsaðgerðum væri ekki beint að réttum aðila, þannig að með réttu ætti að beina þeim að þrotabúinu, hann hefði ekki veitt samþykki eða mótmælt nauðungarsölumeðferðinni, hann hefði ekki lýst kröfu fyrir sýslumanni áður en uppboðinu var lokið og hefði ekki mætt á uppboðið til að gæta réttinda þrotabúsins. Þá hefði skiptastjóri aldrei boðað til veðhafafundar í samræmi við 129. gr. gjaldþrotalaga, hann hefði ekki látið fara fram mat á verðmæti eignarinnar eða aðhafst neitt sem gæfi til kynna að hann teldi að búð færi með þau fjárhagslegu réttindi og skyldur sem fylgdu kaupsamningi og afsali um eignina. Þá telja varnaraðilar að þó svo að sóknaraðili kunni að teljast aðili að nauðungarsölu skv. 3. tl. 2. gr. nsl., á grundvelli meintra óþinglýstra réttinda, þá sé hann ekki gerðarþoli í merkingu laga um nauðungarsölu. Gerðarþoli sé sá sem 2. tl. 1. mgr. 2. gr. nsl. taki til. Þar sem sóknaraðili hafi ekki verið gerðarþoli þá hafi honum borið að lýsa kröfu sinni fyrir sýslumanni áður en uppboðinu lauk á eigninni í samræmi við 1. mgr. 49. gr. nsl. Þá mótmæla varnaraðilar kröfu sóknaraðila um lækkun vaxta og vísa til b-liðar 5. gr. laga nr. 75/1997, um sammingsveð, en tilgangur þessarar reglu sé að koma í veg fyrir að veðhafi geti veitt skuldara óhæfilega gjaldfresti á kostnað annarra veðhafa. Engum síðari veðhafa sé til að dreifa fyrir aftan 2. veðrétt í máli þessu og því færast þeir vextir, sem umfram séu árið, aftar í veðröðinni og skuli koma til greiðslu til þeirra Ástríðar Bjargar og Árna Emils.

Niðurstöður:

Í máli þessu er annars vegar deilt um það hvort sóknaraðili sé gerðarþoli á grundvelli óþinglýstrar eignarheimildar og hins vegar þá hvort vextir eldri en í eitt ár falli niður á kröfu sem er á aftasta veðrétti og komi til greiðslu gerðarþola.

Ljóst er að sóknaraðili og varnaraðili, E. Sigurjónsson lögmannsstofa ehf., gengu formlega frá kauptilboði, kaupsamningi og afsali um fasteignina Varmahlíð 2 í Hveragerði. Þá gengu aðilar frá skuldaraskiptum hjá Íbúðalánasjóði, skilmálabreytingu vegna láns á 2. veðrétti og kostnaðaruppgjöri vegna fasteignagjalda, vaxta og afborgana. Þá liggur fyrir að seljandi eignarinnar ætlaði sér að rifta umræddri sölu með skeyti þann 11. febrúar 2004 en í framhaldi undirrituðu aðilar kaupsamning og afsal og telur sóknaraðili að riftunin hafi við það fallið niður. Breyti það engu þótt seljandi eignarinnar hafi einu og hálfu ári síðar óskað eftir því við skiptastjóra þrotabúsins að mega halda uppi riftuninni. Við útgáfu afsals er lögskiptum aðila lokið varðandi kaup og sölu fasteignar nema annað sé tekið sérstaklega fram. Svo var ekki gert í afsali milli aðila. Þá liggur fyrir að kaupandi eignarinnar þinglýsti hvorki kauptilboði, kaupsamningi né afsali. Þinglýsing heimildarskjala yfir fasteign er ekki skylda en vanræksla í þeim efnum getur leitt til þess að réttindi glatist. Í 29. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 segir að réttindum yfir fasteign skuli þinglýsa til þess að þau haldi gildi gegn þeim, er reisa rétt sinn á samningum um eignina, og gegn skuldheimtumönnum eiganda eða annars rétthafa að eign. Þinglýsing skjala er því opinber skráning skjala, er varða réttindi yfir tilteknum eignum og eru ákveðin réttaráhrif tengd við hina opinberu skráningu. Í 2. tl. 2. gr. nauðungarsölulaga kemur fram að gerðarþoli sé aðili að nauðungarsölu, en hann sé sá sem verði eftir almennum reglum talinn eigandi að þeirri eign sem nauðungarsalan tekur til. Í greinargerð með 2. tl. 2. gr. laganna kemur fram að um inntak þeirrar reglu, hver skuli talinn gerðarþoli, megi að öðru leyti benda á að í þeim tilvikum, þar sem reglur um þinglýsingu eða sambærilega skráningu réttinda eigi við um eign sem er krafist nauðungarsölu á, verði þinglýstur eða skráður eigandi talinn gerðarþoli, jafnvel þótt kunnugt sé að annar maður hafi keypt af honum án þess að þinglýsa eða skrá réttindi sín. Af þessu leiðir að varnaraðili, E. Sigurjónsson lögmannsstofa ehf., var réttilega skráður gerðarþoli við upphaf nauðungarsölunnar. Ekki er af gögnum málsins hægt að sjá að sóknaraðili hafi reynt að koma réttindum sínum á framfæri fyrr en eftir útgáfu frumvarps til úthlutunar á söluverði. Í 1. mgr. 49. gr. nauðungarsölulaga segir að þeir sem telji sig eiga rétt til greiðslu af söluverði eignar skuli lýsa kröfum sínum fyrir sýslumanni áður en uppboði er lokið á henni. Í 2. mgr. kemur fram að kröfulýsing skuli vera skrifleg og tekið fram í hvers þágu hún sé gerð, við hverja heimild tilkall til greiðslu sé stutt og hvernær réttthæðar sé krafist við úthlutun söluverðs. Kröfulýsing skal berast áður en uppboði er lokið skv. 2. mgr. 34. gr. og 4. mgr. 36. gr. og eftir atvikum 37. gr., það er, áður en kallað er eftir boðum í eignina. Sóknaraðili byggir á því að gerðarþoli þurfi ekki að leggja fram kröfulýsingu við sölu eignar samkvæmt 6. mgr. 49. gr. nauðungarsölulaga. Í 5. mgr. 50. gr. laganna kemur fram að eingöngu þeir sem eiga þinglýst réttindi á eign geti komið að kröfulýsingu eftir að sölu er lokið. Þá segir í 6. mgr. 50. gr. að í frumvarpi verði ekki tekið tillit til óþinglýstra réttinda yfir eign nema kröfu hafi verið lýst í skjóli þeirra. Af þessu leiðir að sóknaraðila bar að lýsa kröfu í andvirði eignarinnar áður en lokið var að bjóða í eignina við framhaldssölu hennar. Ber því að hafna kröfu sóknaraðila um að fá greiddar eftirstöðvar kaupverðsins af sölu eignarinnar. Að þessari niðurstöðu

fenginni hefur sóknaraðili ekki hagsmuni af því að leyst verði úr síðari kröfulið hans um útreikning vaxta vegna áhvílandi skuldar á 2. veðrétti eignarinnar og ber því að vísa þeirri kröfu frá dómi ex officio.

Rétt þykir að aðilar beri hver sinn kostnað vegna reksturs málsins.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila um að 3. tölulið frumvarps til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar að Varmahlíð 2 í Hveragerði, dags. 1. október 2006 sl., verði breytt þannig að eftirstöðvar söluverðsins að fjárhæð 1.123.864 krónur verði greiddar sóknaraðila er hafnað. Kröfu sóknaraðila um að greiðsla til kröfuhafa samkvæmt skuldabréfi á 2. veðrétti samkvæmt 2. tölulið frumvarpsins verði breytt þannig að viðkomandi kröfuhafi fái 5.981.065 krónur í sinn hlut, er vísað frá dómi ex officio.

Málskostnaður fellur niður.

Ástríður Grímsdóttir