Föstudaginn 8. desember 1989.

Nr. 440/1989. **Hávöxtunarfélagið hf.**

gegn

Sólveigu Magnúsdóttur.

Kærumál. Verðbréfasjóður. Frávísun frá Hæstarétti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Benedikt Blöndal og Haraldur Henrysson.

Sóknaraðili hefur 16. september 1989 með heimild í 1. mgr. 3. gr. þinglýsingarlaga, nr. 39/1978, kært til Hæstaréttar aflýsingu á veðskuldabréfi, sem fram fór við borgarfógetaembættið í Reykjavík 22. ágúst 1989. Kæran barst Hæstarétti 13. nóvember 1989.

Sóknaraðili krefst þess ,,aðallega, að hin kærða úrlausn og málsmeðferð í héraði verði ómerkt og málinu vísað frá þinglýsingardómi í héraði, en til vara, að hinni kærðu úrlausn verði hrundið og staðfest verði færsla veðskjals nr. A 020027/1987 í fasteignabók 27. ágúst 1987". Jafnframt er krafist kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sér dæmdur kærumálskostnaður.

Þinglýsingardómari hefur samkvæmt 3. gr. laga nr. 39/1978 sent Hæstarétti skýringar sínar. Segir þar m.a.:

,,Með bréfi til embættisins, dags. 9. maí 1989, krafðist Baldvin Hafsteinsson hdl. þess fyrir hönd Sólveigar Magnúsdóttur, Geitastekk 9, Reykjavík, að veðskuldabréf, út gefið af Steinverki hf. 26. ágúst 1987 og tryggt með veði í Reykjavíkurvegi 42, Reykjavík, yrði afmáð úr veðmálabókum embættisins, þar sem Sólveig hafi aldrei samþykkt veðsetningu þessa, en hún hafi keypt umrædda íbúð af Steinverki hf., og hafi kaupsamningur hennar verið móttekinn til þinglýsingar á undan umræddu veðskuldabréfi, sbr. 15. gr. þinglýsingarlaga.

Með bréfi til embættisins, dags. 24. maí 1989, mótmælir Eggert Ólafsson hdl. fyrir hönd Hávöxtunarfélagsins hf. kröfunni um aflýsingu, þar sem bréfinu hafi verið þinglýst án athugasemda og Hávöxtunarfélagið hf. hafi fengið það framselt, eftir að því hafi verið þinglýst, og verið grandalaust um tilvist kaupsamnings.

Málavextir eru nánar þessir:

Sólveig keypti íbúðina Reykjavíkurveg 42 af Steinverki hf. með kaupsamningi, dags. 24. júlí 1987, og var hann móttekinn til þinglýsingar 20. ágúst 1987, en honum var ekki endanlega þinglýst fyrr en 18. desember 1987, og mun skýringin á því vera sú, að þinglýstir eigendur að eigninni (og fleiri eignum á þessu svæði) voru Bogi og Ingimar Ingimarssynir og við innlagningu kaupsamningsins til þinglýsingar lá ekki fyrir samþykki þeirra til þess, að Steinverk seldi íbúðina, en því var þinglýst (móttekið) 24. nóvember 1987.

Hinn 26. ágúst var svo lagt inn til þinglýsingar umrætt veðskuldabréf, 1.250.000,00 kr., vt.tr., út gefið 26. ágúst 1987 af Steinverki til Svans Þórs Vilhjálmssonar. Var því endanlega þinglýst daginn eftir, 27. ágúst, en áður (20. ágúst) hafði verið þinglýst veðleyfi þeirra Boga og Ingimars handa Steinverki hf. Hins vegar lá ekki fyrir við þinglýsingu veðskuldabréfsins samþykki Sólveigar Magnúsdóttur, en kaupsamningur hennar um íbúðina hafði verið lagður inn sex dögum áður. Veðskuldabréfinu er þinglýst án athugasemdar, og má ætla, að þeim, sem þinglýsti, hafi þá verið ókunnugt um, að búið var að leggja kaupsamninginn inn til þinglýsingar.

Af hálfu embættisins var haft samband við skuldara, eftir að krafan um aflýsingu kom fram, til að reyna að leysa málið með samkomulagi, en það tókst ekki.

Taldi þá undirritaður þinglýsingardómari eftir atvikum rétt að verða við kröfu kaupsamningshafa um aflýsingu, þar sem kaupsamningurinn hafði verið móttekinn til þinglýsingar á undan veðskuldabréfinu og samþykki kaupsamningshafa til veðsetningarinnar hafði aldrei verið þinglýst. Var í því sambandi höfð hliðsjón af 1. mgr. 24. gr. þinglýsingarlaga, sbr. og 27. gr., sem gerir ráð fyrir hugsanlegri leiðréttingu þinglýsingardómara.

Einnig var höfð hliðsjón af hæstaréttardómi nr. 384/1988, þar sem gert virðist ráð fyrir, að kaupandi fasteignar þurfi ekki að sætta sig við þinglýsingu einhliða veðsetningar af hálfu seljanda, ef kaupsamningur hefur verið móttekinn til þinglýsingar á undan veðskjalinu, jafnvel þótt því sé þinglýst með athugasemd um ágallann.

Var þá veðskuldabréfið afmáð úr fasteignabók, er svofelld áritun hafði verið gerð á staðfest endurrit af þinglýsingarendurriti veðskuldabréfsins:

„Veðskuldabréf þetta, A 20077/87, aflýsist skv. kröfu kaupsamningshafa, Sólveigar Magnúsdóttur. Bréfinu var þinglýst, eftir að kaupsamningur við Sólveigu, A 19545/87, var afhentur til þinglýsingar, en við þinglýsingu bréfsins lá samþykki Sólveigar ekki fyrir. Aflýsingin fer fram með vísan til 1. mgr. 24. gr., sbr. 27. gr., þinglýsingarlaga, nr. 39/1978, sbr. og hrd. 384/1988.“‘‘

Í gögnum málsins kemur fram, að sóknaraðili, Hávöxtunarfélagið hf., sé verðbréfasjóður og að unnið sé að breytingum á samþykktum félagsins til að aðlaga þær lögum nr. 20/1989, um verðbréfaviðskipti og verðbréfasjóði. Í 1. mgr. 18. gr. þeirra laga segir, að verðbréfasjóður geti „eigi verið aðili að dómsmáli, nema málið fjalli um samskipti sjóðsins og verðbréfafyrirtækis, sem sér um rekstur hans“.

Samkvæmt þessu verður ekki hjá því komist að vísa kærumáli þessu frá Hæstarétti.

Rétt þykir, að sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, svo sem segir í dómsorði.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Sóknaraðili, Hávöxtunarfélagið hf., greiði varnaraðila, Sólveigu Magnúsdóttur, 10.000,00 krónur í kærumálskostnað.