Fimmtudaginn 26. mars 1998.

Nr. 272/1997. **Helga Elísabet Jónsdóttir**
(Magnús Thoroddsen hrl.)
gegn
íslenska ríkinu
(Sigrún Guðmundsdóttir hrl.)

Þinglýsing. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Pétur Kr. Hafstein, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 27. júní 1997. Krefst hún þess aðallega, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér skaðabætur vegna þinglýsingarmistaka, að fjárhæð 2.800.000 krónur, miðað við grunnvísitölu neysluverðs, 178,5 stig, auk 6,5% ársvaxta frá 15. nóvember 1996 til greiðsludags. Til vara krefst hún annarrar og lægri fjárhæðar að álitum. Þá krefst hún málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti, en til vara, að kröfur áfrýjanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður verði þá látinn niður falla.

Málsatvikum er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms er fallist á þá niðurstöðu hans, að ekki hafi orðið mistök af hálfu þinglýsingardómara við embætti sýslumanns í Kjósarsýslu fyrr en við þinglýsingu lóðarleigusamnings og afsals 11. nóvember 1988 vegna eignar áfrýjanda, Aðaltúns 18, og sérgreiningu eignarinnar í fasteignabók. Eins og rakið er í héraðsdómi, var kaupverð hússins 4.200.000 krónur. Í afsali 8. nóvember 1988 segir, að kaupverð sé þá að fullu greitt að undanskildu skuldabréfi, sem samkvæmt gögnun málsins átti að nema 600.000 krónum. Svo virðist einnig sem ekki hafi komið til lántöku hjá Húsnæðisstofnun ríkisins, sem gert var ráð fyrir í kaupsamningi, að fjárhæð 1.000.000 krónur. Er því sýnt og er óumdeilt, að kaupandi hafi átt eftir að greiða 1.600.000 krónur við útgáfu afsals, en ekki 2.600.000 krónur, eins og misritast hefur í héraðsdómi.

Eins og þar kemur fram, verður ekki séð, að kaupandi eignarinnar hafi gert kröfu í þrotabú Hamra hf.

Að þessu athuguðu verður á það fallist með héraðsdómi, að ekki hafi af hálfu áfrýjanda verið sýnt fram á tjón, sem talið verði sennileg afleiðing þinglýsingarmistaka, sbr. 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Ber þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af kröfum áfrýjanda, og verður héraðsdómur því staðfestur.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Sératkvæði
Guðrúnar Erlendsdóttur og
Hjartar Torfasonar

Leigulóðinni að Aðaltúni 18 í Mosfellsbæ og tólf öðrum við þá götu var úthlutað til byggingafélagsins Hamra hf. með samningi 26. nóvember 1987 milli félagsins og Mosfellsbæjar, eins og rakið er í hinum áfrýjaða dómi, á grundvelli samþykktar bæjarstjórnar 10. desember 1986. Þegar félagið gaf út tryggingarbréf til Búnaðarbanka Íslands 12. janúar 1988 með árituðu leyfi Mosfellsbæjar vegna þessara þrettán lóða, var bankinn ekki að taka veð í tveimur landareignum bæjarfélagsins, sem lóðirnar voru úr, heldur í lóðunum sjálfum ásamt þeim mannvirkjum, sem þar yrðu reist. Eigi að síður var bréfinu ekki þinglýst sem veðbandi á hverja lóð um sig, heldur sem kvöð á þessar landareignir. Sú ráðstöfun var lögmæt og nægði til að tryggja veðrétti bankans þá vernd, sem þinglýsing veitir, svo sem staðfest var með dómi Hæstaréttar 21. september 1995 (H. 1995, 2064) í máli bankans gegn rétthöfum að sjö lóðum við Aðaltún. Hins vegar hefur það ekki verið skýrt til hlítar, hvaða nauðsyn hafi rekið til þessarar tilhögunar, en ætla verður, að bæjaryfirvöldum hefði verið innan handar að gefa út yfirlýsingu um úthlutun hverrar lóðar, sem nýta hefði mátt til sérgreiningar á henni í þinglýsingabókum þá þegar. Ætla verður jafnframt, að þinglýsingarstjóri hefði

getað hlutast til um að beina erindi þinglýsingarbeiðanda í þann farveg. Í þess stað var sú athugasemd færð á blöð landareignanna tveggja, að tryggingarbréfið skyldi yfirfært á viðkomandi lóðir, þegar lóðarsamningum yrði þinglýst.

Við þetta fyrirheit var ekki staðið, þegar leigulóðarsamningar Mosfellsbæjar við Hamra hf., sem framseldir voru kaupendum að húsum í byggingu á lóðunum, tóku að berast þinglýsingarstjóra í nóvember 1988. Var samningunum öllum þinglýst án athugasemda um veðrétt Búnaðarbankans, þótt þinglýsingarstjóra bæri að ganga úr skugga um, hvar lóðirnar ættu rými meðal áður skrásettra fasteigna. Voru þau mistök ekki leiðrétt, fyrr en bankinn gekk eftir því í mars 1989, að veðbandið yrði fært á lóðirnar. Jafnframt kom þá í ljós, að þinglýsingarstjóra hafði láðst að taka tillit til tryggingarbréfsins við afgreiðslu annarra erinda vegna lóðanna, sem honum bárust eftir innfærslu þess. Er þar einkum að geta veðleyfis Mosfellsbæjar til kaupenda hússins að Aðaltúni 22, sem barst til þinglýsingar 22. júlí 1988.

Á það verður ekki fallist, að kaupendur að húsum á lóðunum, sem flestir gerðu kaupsamninga við Hamra hf. í febrúar – apríl 1988, hafi átt að bera alla þá áhættu, sem til var stofnað með fyrrgreindri tilhögun á þinglýsingu veðréttar Búnaðarbankans. Einfaldasta aðferð kaupendanna til að kanna frumheimildir um réttindi yfir lóðunum var að óska eftir þinglýsingu á kaupsamningum sínum sem kvöð á lóðunum, meðan lóðarsamningar væru ófrágengnir. Þetta kveðast nokkrir þeirra hafa gert, og má ætla, að árangur eins af þeirri viðleitni hefði komið þeim öllum að gagni. Erindum þessum var hins vegar vísað frá, og liggur skrifleg staðfesting þess fyrir um Aðaltún 12. Við það tækifæri virðist kaupendunum ekki hafa verið bent á, að þeir gætu reynt að leita eftir skriflegu samþykki landeigandans Mosfellsbæjar við hinni umbeðnu þinglýsingu, sbr. 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, heldur hafi frávísunarástæðan verið sú, að nothæf sérgreining á lóðunum samkvæmt skipulagsgögnum lægi ekki fyrir, og væri rétt að bíða útgáfu lóðarsamnings. Verður þetta ráðið af bréfi sýslumannsembættisins í Hafnarfirði til ríkislögmanns 30. janúar 1997 og öðrum gögnum.

Af þessum og öðrum ástæðum varð reyndin sú, að kaupendunum var haldið í góðri trú um það, að réttindum þeirra samkvæmt gerð-

um kaupsamningum væri borgið án þinglýsingar að svo stöddu. Lóðirnar væru eign Mosfellsbæjar, sem hefði alla stjórn á skipulagningu og ráðstöfun þeirra. Voru kaupendurnir þannig grandlausir í almennum skilningi, þegar þeir tóku við lóðarsamningum sínum án athugasemda frá Mosfellsbæ eða þinglýsingarstjóra um tilvist tryggingarbréfsins og sömdu við Hamra hf. um afhendingu húsanna og þær framkvæmdir, sem ljúka þyrfti til að ná viðeigandi byggingarstigi.

Á þessum tíma höfðu kaupendur Aðaltúns 18, sem áfrýjandi rekur rétt sinn til, greitt byggingafélaginu samtals 2.600.000 krónur af umsömdu kaupverði, en 1.600.000 krónur voru ógreiddar, þar af 600.000 krónur vegna fyrirhugaðs láns, sem sagt var vera frá Hömrum hf. Leitt var í ljós, að síðastnefnda fjárhæðin væri nær jafnhá kostnaði af framkvæmd ólokinna verkþátta. Varð byrðin af veðbandi Búnaðarbankans þannig hrein viðbót við heildarkostnað kaupendanna. Ekki verður á það fallist, að beint tjón vegna þessa eigi einvörðungu að teljast afleiðing af gjaldþroti og vanefndum byggingafélagsins. Verður að rekja það að hluta til fyrrgreindra mistaka af hálfu þinglýsingarstjóra, og skiptir þá ekki máli, hvort fleiri en hann kunni að bera ábyrgð á hinni góðu trú kaupendanna. Jafnframt er ljóst, að áfrýjandi og forverar hennar hafa orðið fyrir margþættu óbeinu tjóni, sem telja verður beina afleiðingu mistakanna. Meðal þess er kostnaður af málsókn Búnaðarbankans vegna tryggingarbréfsins, en eðlilegt var, eins og á stóð, að lóðarhafar reyndu þar að halda uppi vörnum.

Samkvæmt þessu á áfrýjandi rétt til bóta úr hendi stefnda á grundvelli 49. gr. laga nr. 39/1978. Um mat á þeim verður að fara að álitum, eins og gögnum málsins og atvikum er háttað. Að öllu athuguðu er það niðurstaða okkar, að dæma beri stefnda til að greiða henni 1.000.000 krónur með verðbótum og vöxtum, eins og krafist er. Hefur þá verið tekið tillit til fyrrgreinds málskostnaðar, en hann ekki metinn sérstaklega. Jafnframt greiði stefndi henni kostnað af máli þessu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 18. apríl 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var 24. mars síðastliðinn, er höfðað með stefnu, þingfestri 28. nóvember 1996.

Stefnandi er Helga Elísabet Jónsdóttir, kt. 200764-4719, Aðaltúni 18, Mosfellsbæ.

Stefnt er fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða henni 2.800.000 kr. miðað við grunnvísitölu neysluverðs, 178,5 stig, auk 6,5% ársvaxta frá 15. nóvember 1996 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt málskostnaðarreikningi, þar með talinn virðisaukaskattur af málflutningsþóknun.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda og að honum verði tildæmdur málskostnaður að mati réttarins, en til vara, að stefnukröfur verði lækkaðar verulega og málskostnaður látinn niður falla.

– – –

Dóminn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð :

Stefndi, fjármálaráðherra fyrir hönd ríkissjóðs, er sýknaður af kröfum stefnanda, Helgu Elísabetar Jónsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.