

Fimmtudaginn 26. mars 1998.

Nr. 268/1997.

**Gunnjóna S. Jensdóttir og
Karl Snorrason**

(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.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 27. júní 1997. Krefjast þau þess aðallega, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 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 krefjast þau annarrar og lægri fjárhæðar að álitum. Þá krefjast áfrýjendur þess, að stefndi greiði þeim útlagðan málskostnað vegna þinglýsingarmistakanna, 154.748 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 22. júní 1994 til greiðsludags. Að lokum krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti, en til vara, að kröfur áfrýjenda 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 14. nóvember 1988 vegna eignar áfrýjenda, Aðaltúns 10, og sérgreiningu eignarinnar í fasteignabók. Eins og rakið er í héraðsdómi, höfðu áfrýjendur þá þegar greitt umsamið kaupverð. Getur ætlað tjón þeirra því ekki talist sennileg afleiðing þessara mistaka, sbr. 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, heldur bein

afleiðing vanefnda og gjaldþrots viðsemjanda áfrýjenda. Þer þegar af þessari ástæðu að sýkna stefnda af kröfum áfrýjenda, og verður héraðsdómur því staðfestur.

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

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

Guðrúnar Erlendsdóttur og Hjartar Torfasonar

Leigulóðinni að Aðaltúni 10 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 hvernar 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 áfrýjendur og aðrir 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 áfrýjendur og fleiri hafa gert, og má ætla, að árangur eins kaupanda 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 frávisunarástæðan verið sú, að nothæf sérgrein-ing 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, sem kemur heim við frásögn áfrýjenda um þetta efni.

Af þessum og öðrum ástæðum varð reyndin sú, að kaupendunum var haldið í góðri trú um það, að réttindum þeirra samkvæmt gerðum 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 áfrýjendur greitt byggingafélaginu samtals 2.400.000 krónur af umsömdu kaupverði, en 2.600.000 krónur voru ógreiddar, þar af 600.000 krónur vegna fyrirhugaðs láns, sem sagt var vera frá Hömrum hf. Leitt var í ljós með mati, að hið ógreidda væri lægra en kostnaður af framkvæmd ólokinna verkþátta. Varð byrðin af veðbandi Búnaðarbankans þannig hrein viðbót við heildarkostnað áfrýjenda. Ekki verður á það fallist, að beint tjón þeirra 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 áfrýjendur 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 eiga áfrýjendur rétt til bóta úr hendi stefnda á grundvelli 49. gr. laga nr. 39/1978. Um mat á þeim verður að fara að álítum, eins og gögnum málsins og atvikum er háttað. Að öllu athuguðu er það niðurstaða okkar, að dæma beri stefnda til að greiða þeim sameiginlega 1.200.000 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 áfrýjendum 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.

Stefnendur eru Gunnjóna S. Jensdóttir, kt. 230455-3339, og Karl Snorrason, kt. 120155-5989, bæði til heimilis að Aðaltúni 10, Mosfellsbæ.

Stefnt er fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs.

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

Þá krefjast stefnendur þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim útlagðan málskostnað, er þinglýsingarmistökin hafi haft í för með sér fyrir þau, að fjárhæð 154.748 kr., auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 22. júní 1994 til greiðsludags.

Að lokum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt málskostnaðarreikningi, þar með talinn virðisaukaskattur á málflutningsþóknun.

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

I.

Með tveimur afsölum, öðru út gefnu 7. október 1986 og þinglýstu 13. apríl 1987 og hinu út gefnu 30. október 1987 og þinglýstu 27. nóvember sama ár, eignaðist Mosfellsbær tvær landspildur úr landi Lágafells þar í bæ. Með samningi, dagsettum 26. nóvember 1987, úthlutaði sveitarfélagið byggingafélaginu Hömrum hf. landi þessu til skipulags og byggingar íbúðarhúsa. Áður en uppdrætti og yfirlýsingu um skiptingu landsins í byggingarlóðir hafði verið þinglýst, afhenti Búnaðarbanki Íslands 14. janúar 1988 til þinglýsingar við embætti sýslumannsins í Kjósarsýslu tryggingarbréf, út gefið af byggingafélaginu Hömrum hf. 12. janúar 1988. Í upphafi bréfsins er skuldari tilgreindur byggingafélagið Hamrar hf. og/eða Páll Harðarson, en hann var framkvæmdastjóri félagsins. Í meginefni bréfsins kemur fram, að til tryggingar skaðlausri greiðslu, að höfuðstólsfjárhæð allt að samtals 7.200.000 kr., auk verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, séu Búnaðarbankanum veðsettar byggingarlóðirnar nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 við Aðaltún í Mosfellsbæ með öllum framkvæmdum og öðru tilheyrandi. Þá segir, að lóðirnar séu úr landi Lágafells, en þinglýstur eigandi sé Mosfellshreppur samkvæmt tveimur nánar tilgreindum afsölum. Sé eignin veðsett með fyrsta veðrétti og uppfærslurétti. Að lokum er í bréfinu ákvæði um, að ef bú skuldara verði tekið til skiptameðferðar sem gjaldþrota, sé veðhafa heimilt að gjaldfella og eindaga allar slíkar skuldir fyrirvaralaust og án uppsagnar.

Mosfellsbær samþykkti veðsetninguna með áritun á tryggingarbréfið, og var það fært sem veð á báðar ofangreindar landspildur með þinglýsingu 19. janúar 1988. Í kjölfar þessarar tryggingar veitti bankinn byggingafélaginu ýmsa fyrirgreiðslu.

2. mars 1988 gerðu stefnendur kaupsamning við byggingafélagið Hamra hf. um kaup á fasteigninni nr. 10 við Aðaltún í Mosfellsbæ. Í samningnum var ekkert tekið fram um áhvílandi veð á eigninni. Var heildarverð ákveðið 5.000.000 kr., og skyldi það greitt sem hér segir: við samning 400.000 kr., 20. maí 1988 500.000 kr., 1. júlí 1988 500.000 kr., 1. september 1988 500.000 kr., 1. nóvember 1988 500.000 kr., 20. desember 1988 1.000.000 kr., lán til Hamra hf. til 5 ára 600.000 kr. og húsnæðisstjórnarlán 1.000.000 kr.

Rætt var um það við kaupsamningsgerð, að gengið yrði frá skuldabréfi vegna lánsins til Hamra hf., að fjárhæð 600.000 kr., um leið og gengið yrði frá útgáfu afsals.

10. júní 1988 var útbúið skuldabréf byggingafélagsins Hamra hf. til Búnaðarbanka Íslands, að fjárhæð 600.000 kr., sem bundið var lánskjaravísitölu með grunnvísitölu 1968 stig og bar meðalvexti samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands hverju sinni. Til tryggingar greiðslu var veðsett fasteignin Aðaltún nr. 10, Mosfellsbæ, með tilheyrandi leigulóðarréttindum. Skyldi endurgreiða lánið með tíu afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. apríl 1989, en bréfið skyldi bera vexti frá 7. mars 1988. Gengið var frá veðskuldabréfi þessu og það stimplað, en hins vegar var því ekki þinglýst. Þá var tryggingarbréfinu frá 12. janúar 1988 ekki aflýst.

19. júní 1988 undirritaði Páll Harðarson ábyrgðaryfirlýsingu til Búnaðarbanka Íslands, þar sem fram kemur, að hann takist á hendur sjálfskuldarábyrgð á greiðslu tólf veðskuldabréfa, að fjárhæð 7.200.000 kr., sem öll séu út gefin af byggingafélaginu Hömrum hf. til bankans. Sé hvert bréf að fjárhæð 600.000 kr. og þau tryggð samkvæmt texta þeirra með veði í fasteignunum nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 við Aðaltún, og muni eitt veðskuldabréf hvíla á hverju húsi. Verði veðskuldabréfunum ekki þinglýst, fyrr en húsin séu orðin fokheld og lóðirnar sérgreindar í veðmálabókum. Taki kaupendur húsanna að sér að greiða bréfin samkvæmt ákvæðum í kaupsamningum Hamra hf. við þá, og þurfi þeir að fá bréfunum nafnbreytt í bankanum eftir afhendingu húsanna. Þangað til þinglýsing bréfanna fari fram, sé veðtrygging bankans í formi fyrrgreinds tryggingarbréfs, að fjárhæð 7.200.000 kr., með veði í öllum lóðunum óskiptum. Beri öll bréfin grunnvísitöluna 1968 og vexti frá 1. mars 1988.

14. nóvember 1988 gaf Mosfellsbær út leigusamning um lóð til íbúðarhússbyggingar, þar sem Hömrum hf. var leigð lóðin Aðaltún nr. 10, en í samningnum var ekkert getið um áhvílandi lán á eigninni eða kvaðir varðandi veðsetningu. Samningurinn barst til þinglýsingar sama dag og inn færður athugasemdalaust með þeim hætti, að útbúið var nýtt blað fyrir fasteignina nr. Aðaltún 10 í þinglýsingabók. Á blaðinu kom fram eignarheimild

Hamra hf., en ekkert getið þar um áðurnefnt tryggingarbréf Búnaðarbankans.

Sama dag og leigusamningurinn var út gefinn, gáfu Hamrar hf. út afsal til stefnenda fyrir umræddri fasteign nr. 10 við Aðaltún. Í afsalinu var tekið fram, að umsamið kaupverð væri að fullu greitt að undanskildu skuldabréfi, sem gengið yrði frá, er verki væri að fullu lokið. Fóru stefnendur með afsalið til þinglýsingar, og var það fært í þinglýsingabók á blað eignarinnar Aðaltún nr. 10 án nokkurra athugasemda um áhvílandi lán eða veðsetningar.

Byggingafélagið Hamrar hf. stóð ekki við ákvæði kaupsamningsins um frágang hússins og skil framkvæmda á réttum tíma, og var það úrskurðað gjaldþrota 21. nóvember 1988. Þar sem stefnendur töldu sig hafa orðið fyrir umtalsverðu tjóni vegna viðskipta sinna við félagið, lýstu þau yfir skuldajöfnuði vegna ógreiddra eftirstöðva kaupverðsins. Var sú krafa þeirra samþykkt af hálfu bústjóra þrotabúsins, en hins vegar kom ekkert upp í almennar kröfur í þrotabúið við skiptalok.

Stefnendur fengu veðbókavottorð fyrir eign sína 2. janúar 1989, þar sem fram kom, að hún væri veðbandalaus. Fengu þau síðan lán hjá Landsbanka Íslands samkvæmt tveimur skuldabréfum, báðum út gefnum 5. janúar 1989, hvort um sig að fjárhæð 739.000 kr. Til tryggingar láninu veðsettu stefnendur bankanum fasteignina Aðaltún nr. 10 á 1. og 2. veðrétti.

22. mars 1989 sendi Búnaðarbankinn sýslumanninum í Kjósarsýslu símkeyti, þar sem þess var krafist, að tryggingarbréfið frá 12. janúar 1988, að fjárhæð 7.200.000 kr., yrði tafarlaust fært inn á 1. veðrétt allra lóðanna við Aðaltún í Mosfellsbæ, sem taldar voru upp í bréfinu. Jafnframt áskildi bankinn sér allan rétt til þess að hafa uppi bótakröfur á hendur embættinu, yrði bankinn fyrir einhverju tjóni vegna málsins. Embætti sýslumanns brást þannig við, að tryggingarbréfið var fært á blað fasteignar stefnenda í þinglýsingabók og gerð sú athugasemd, að bréfið hvíldi á öllum lóðunum nr. 2–26 við Aðaltún. Var stefnendum fyrst kunnugt um afgreiðslu þessa um mitt ár 1989, er þau fengu nýtt veðbókavottorð fyrir eign sína.

Við yfirheyrslu hjá Rannsóknarlögreglu ríkisins 8. janúar 1990 viðurkenndi Páll Harðarson, að kaupendum einstakra húsa við Aðaltún hefði ekki verið tilkynnt um skuldir við Búnaðarbankann eða veðsetningu eignanna við gerð kaupsamninga, heldur einungis gerð grein fyrir því, að Hamrar hf. myndu veita kaupendum lán, 600.000 kr., sem tryggt yrði með veði í hverri eign. Þá kom fram hjá Páli, að umræddar ráðstafanir Hamra hf. gagnvart Búnaðarbankanum hefðu verið vegna eldri skulda og að engar nýjar lánveitingar bankans lægju þarna að baki.

25. janúar 1991 var ákæra gefin út á hendur Páli, þar sem honum var m. a. gefið að sök að hafa ráðstafað leiguréttindum byggingafélagsins Hamra hf., og með dómi Hæstaréttar, upp kveðnum 19. mars 1993, var hann sakfelldur fyrir brot gegn 2. tl. 1. mgr. 250. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940 vegna háttsemi sinnar gagnvart Búnaðarbankanum.

Af hálfu stefnenda og annarra fasteignareigenda við Aðaltún í Mosfellsbæ var reynt að ná samkomulagi við Búnaðarbankann út af veðsetningu þeirri, er mál þetta tekur til, og í því skyni haldnir fundið með fyrirsvarsmönnum bankans, ríkislögmanni, sýslumanninum í Kjósarsýslu og lögmennum eigenda fasteignanna, en þær sáttatilraunir báru ekki árangur.

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 28. janúar 1993 var tekin til greina krafa Búnaðarbanka Íslands á hendur stefnendum og fleiri fasteignareigendum við Aðaltún um staðfestingu á 3. veðrétti bankans, m. a. í fasteign stefnenda. Þeim dómi var áfrýjað af hálfu fasteignareigenda. Með dómi Hæstaréttar 21. september 1995 var viðurkennt, að Búnaðarbankinn ætti 3. veðrétt í umræddri fasteign stefnenda til tryggingar kröfum bankans á hendur þrotabúi byggingafélagsins Hamra hf. samkvæmt tólf skuldabréfum, hverju að fjárhæð 600.000 kr., öllum út gefnum af Hömrum 10. júní 1988, og til tryggingar kröfum bankans á hendur Páli Harðarsyni samkvæmt ábyrgð hans á ofangreindum skuldabréfum með yfirlýsingu, dagsettri 19. júní 1988. Miðast hámark veðréttarins samkvæmt tryggingarbréfinu frá 12. janúar 1988 við 7.200.000 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 22. nóvember 1988 til greiðsludags auk alls kostnaðar.

Eftir ofangreindan dóm Hæstaréttar hafa stefnendur leitað eftir skaðabótum úr ríkissjóði, en af hans hálfu hefur bótaskylda ekki verið viðurkennd og bótagreiðslu þar með neitað, síðast með bréfi ríkislögmanns, dagsettu 22. nóvember 1995.

Stefnendur hafa samið við Búnaðarbanka Íslands um að gera upp hæstaréttardóminn frá 21. september 1995, að því er Aðaltún nr. 10 varðar, með því að gefa út 15. nóvember 1996 veðskuldabréf til bankans, að fjárhæð 2.800.000 kr., miðað við grunnvísitölu neysluerðs, 178,5 stig. Er bréfið til fimmtán ára, tryggt með 2. veðrétti í eigninni, og ber 6,5% ársvexti frá 15. nóvember 1996. Eftir samkomulagið var umræddu tryggingarbréfi, að fjárhæð 7.200.000 kr., aflétt af Aðaltúni 10.

II.

Stefnendur reisa kröfur sínar á því, að við embætti sýslumannsins í Kjósarsýslu hafi árin 1988 og 1989 orðið þinglýsingarmistök um fasteign þeirra nr. 10 við Aðaltún í Mosfellsbæ. Hafi mistökin verið í því fólgin að

geta ekki á veðbókarvottorðum tryggingarbréfs Búnaðarbankans frá 12. janúar 1988 og láta niður falla að skrá athugasemd, sbr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, á afsal þeirra fyrir fasteigninni frá 14. nóvember 1988 á lóðarleigusamning um eignina frá sama degi né á veðskuldabréfin tvö til Landsbanka Íslands frá 5. janúar 1989, en á þessum skjölum sé tryggingarbréfsins að engu getið. Hafi tryggingarbréfið ekki verið fært inn á eign stefnenda fyrr en í mars 1989, og þar hafi það hvílt á 3. veðrétti, þar til veðskuldabréfið, að fjárhæð 2.800.000 kr., hafi verið fært á eignina. Sé þetta brot á 7. gr. laga nr. 39/1978. Hafi mistökin valdið stefnendum bæði fjárhagslegum útgjöldum vegna málskostnaðar svo og áframhaldandi tjóni, meðan bréfið hvílir á eign þeirra. Beri stefndi skaðabótaábyrgð á tjóni stefnenda samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga, enda hafi þau verið grandlaus um veðskuldina og ekki fengið vitneskju um tryggingarbréfið fyrr en á miðju ári 1989, er þau hafi beðið um veðbókarvottorð.

III.

Af hálfu stefnda er vísað til þess, að til þess að um bótaábyrgð geti verið að ræða af hálfu ríkissjóðs samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga, verði því skilyrði að vera til að dreifa, að um endanlegt tjón sé að ræða. Þá verði tjónið að vera sennileg afleiðing mistaka þinglýsingardómara/þinglýsingarstjóra og bótakrefjandinn að vera grandlaus og megi ekki sjálfur eiga sök á tjóninu. Sama gildi um þann, sem hann leiði rétt sinn frá, en þessum skilyrðum verði öllum að vera fullnægt. Jafnframt verði tjónið að stafa frá einhverju þeirra atriða, sem upp séu talin í a- til e-liðar greinarinnar. Þessum skilyrðum sé ekki fullnægt og því ekki um að ræða bótaábyrgð af hálfu stefnda.

Upphaf málsins megi rekja til umrædds tryggingarbréfs, að fjárhæð 7.200.000 kr., en í Hæstaréttardómum 1995, 2064 (2066), sé komist að þeirri niðurstöðu, að því hafi verið réttilega þinglýst. Sé þannig ekki um að ræða mistök við þá þinglýsingu.

Ekki hafi orðið nein þinglýsingarmistök af hálfu embættis sýslumannsins í Kjósarsýslu. Er leigusamningur um lóð til íbúðarhússbyggingar hafi borist til þinglýsingar 14. nóvember 1988, hafi hann verið undirritaður af byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar og Páli Harðarsyni f. h. leigutaka. Hafi þinglýsingardómariinn því búið til nýtt blað í fasteignabók fyrir Aðaltún 10, en hvergi sé tilgreint á leigusamningnum, að Aðaltún 10 tengist landspildunni í landi Lágafells, þar sem umrætt tryggingarbréf var áhvílandi. Engin rannsóknarskylda hvíli á þinglýsingardómara. Hann hafi þinglýst skjalinu samkvæmt efni sínu, enda hafi hann mátt treysta því, að á því hafi verið getið þeirra kvaða og veða, sem tengist lóðinni. Verði því ekki séð, að um mistök

hafi verið að ræða hjá þinglýsingardómara við þinglýsingu leigusamningsins. Sé hér bent á, að bæði forsvarsmenn Mosfellsbæjar og Páll Harðarson hafi vitað um tryggingarbréfið, Páll vegna ábyrgða sinna á því og Mosfellsbær sem þinglýstur eigandi landsins.

Kaupsamningurinn frá 2. mars 1988 hafi verið gerður, áður en lóðarleigusamningurinn hafi komið til, og því ekki verið tök á að þinglýsa honum. Afsali fyrir eigninni hafi verið þinglýst um leið og lóðarleigusamningnum, 14. nóvember 1988, en afsalið beri ekki með sér tilvist tryggingarbréfsins né heldur, að lóðin sé hluti af landspildu þeirri, sem veðsett hafi verið fyrir því. Því sé ekki unnt að gera þá kröfu til þinglýsingardómara, að hann með lóðarleigusamning og afsal í höndunum hafi átt að vita, að eignin væri hluti af landspildu þeirri, sem sett hafði verið að veði vegna tryggingarbréfsins.

Verði talið, að um mistök hafi verið að ræða af hálfu þinglýsingardómara, er því haldið fram, að þau valdi ekki bótaskyldu af hálfu stefnda, þar sem þau hafi ekki valdið stefnendum neinu tjóni. Kaupsamningurinn um húsið hafi verið gerður 2. mars 1988, en þá hafi einungis tryggingarbréfinu verið réttilega þinglýst. Að því leyti, sem stefnendur hafi orðið fyrir tjóni, stafi það af vanefndum Hamra hf. og Páls Harðarsonar, en þeir hafi ekki getað staðið við sinn hluta samningsins vegna gjaldþrots.

Þá er einnig á það bent, að stefnendur hafi tekið að sér í kaupsamningnum að greiða Hömrum hf. 600.000 kr., sem svari til hlutdeildar þeirra í skuldinni samkvæmt tryggingarbréfinu. Hefði það engu breytt um tjón stefnenda, þótt athugasemd hefði verið skráð á afsal og leigusamning 14. nóvember 1988, þar sem þau hafi áður verið búin að ganga frá kaupsamningnum.

Kaupsamningur stefnenda sé dagsettur 2. mars 1988. Sé samningurinn gerður hjá fasteignasölunni Gimli, sem muni hafa haft eignina til sölumeðferðar. Samkvæmt 10. gr. laga nr. 34/1986 skuli fasteignasala semja rækilegt yfirlit yfir öll grundvallaratriði, sem máli skipti fyrir aðila, til þess að þeir hafi glögga mynd um verð eignarinnar. Hafi yfirlitið samkvæmt 5. tl. 1. mgr. m. a. að geyma greinargerð fyrir veðskuldum og öðrum eignarhöftum, sem kunna að hvíla á eign, stutt vottorði úr þinglýsingabókum, og skuli þar greina, hvers eðlis eignarhöftin eru. Verði ekki betur séð en umrædd fasteignasala hafi brugðist lagaskyldum sínum, en miðað sé við, að ábyrgð stefnda sé varaábyrgð.

Þá er því jafnframt fram haldið, að stefnendur geti sjálf ekki talist grandlausir í skilningi 19. gr. þinglýsingalaga, en ítrekað sé, að þau hafi ekki aflað sér upplýsinga um áhvílandi veð á eign þeirri, sem þau festu kaup á greint sinn.

Enn fremur er því haldið fram, að stefnendur eigi ekki meiri rétt en á átti, er þau leiða rétt sinn frá. Fyrir liggir í málinu, að Páll Harðarson, forsvarsmaður byggingafélagsins, hafi vitað um tryggingarbréfið og áhvílandi veð. Ljóst sé, að Páll geti aldrei átt rétt á bótum frekar en þeir, sem leiði rétt sinn frá honum. Sömuleiðis hafi Mosfellsbær vitað um tryggingarbréfið. Þrátt fyrir þetta hafi verið gefinn út leigusamningur, án þess að upplýst hafi verið um veðið.

Varakröfu sína reisir stefndi á því, að taka verði tillit til aðgæsluleysis stefnenda og lækka tildæmdar bætur í ljósi eigin sakar þeirra. Þá beri að taka tillit til þess, að tjón stefnenda sé öðru fremur að rekja til vanefnda Hamra hf. Mótmælt er kröfu um greiðslu á útlögðum málskostnaði, að fjárhæð 154.748 kr., auk dráttarvaxta.

IV.

Í máli þessu verður ekki skorið úr um, hvort fasteignasala sú, er gekk frá kaupum Aðaltúns nr. 10, kunni að bera bótaábyrgð gagnvart stefnendum samkvæmt lögum nr. 34/1986.

Svo sem áður greinir, var tryggingarbréf, að fjárhæð 7.200.000 kr., fært 19. janúar 1988 í veðmálabækur Kjósarsýslu á fasteign Mosfellsbæjar í landi Lágafells þar í bæ. Kemur fram í bréfinu, að sveitarfélaginu séu veðsettar þrettán byggingarlóðir úr umræddu landi, nánar tiltekið lóðirnar nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 við Aðaltún, en þær höfðu ekki verið sérgreindar í fasteignabók, er þinglýsingin fór fram. Í dómi Hæstaréttar frá 21. september 1995 í málinu nr. 166/1993 er staðfest sú niðurstaða héraðsdóms, að tryggingarbréfinu hafi verið réttilega þinglýst, en í héraðsdóminum kemur meðal annars fram, hvað þá niðurstöðu varðar, að í bréfinu sé gerð skilmerkileg grein fyrir veðinu, og að þar sem engum eignarréttaryfirlýsingum hafi þá verið þinglýst um einstakar lóðir, hafi ekki verið efni til að bókfæra bréfið, eins og lóðirnar væru sjálfstæðar eignir. Hafi það ekki verið fyrr en síðar, þegar rétt var talið að sérgreina lóðirnar í fasteignabók, að þess hafi ekki verið gætt að geta tryggingarbréfsins á blöðum hinna nýju fasteigna. Þá segir í hæstaréttardóminum, að tryggingarbréfið hafi verið innfært í veðmálabækur á blöð einkennd landsvæðunum tveimur úr landi Lágafells með þeirri athugasemd þar, að það skyldi yfirfært á viðkomandi lóðir, þegar lóðarsamningum yrði þinglýst.

Rannsóknarskylda hvílir á þinglýsingarstjóra samkvæmt 5. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, en þar kemur skýrlega fram, að skjal verði ekki afhent þinglýsingarbeiðanda, fyrr en rannsókn á skjali sé lokið. Samkvæmt sama lagaákvæði skal greiða úr því svo fljótt sem föng eru á og eigi síðar en

innan tveggja vikna, frá því að skjal barst til þinglýsingar, hvort það verði fært í þinglýsingabók.

Á lóðarleigusamningi þeim, er hér um ræðir, var ekki getið ofangreinds tryggingarbréfs, og þá kom heldur ekkert fram í honum um tengsl lóðarinnar við umrædda fasteign Mosfellsbæjar í landi Lágafells. Hins vegar verður að telja, að þinglýsingardómara hafi í ljósi rannsóknarskyldu sinnar borið að gæta þess af sjálfsdáðum, er eignin var sérgreind í landi Lágafells, með því að útbúið var sérstakt blað fyrir hana í fasteignabók, að tryggingarbréfið væri fært sem veð á fasteignina, og geta þess jafnframt, að það hvíldi einnig á öllum hinum lóðunum við Aðaltún, er að framan greinir og um er rætt í bréfinu. Er það því niðurstaða dómsins, að mistök í skilningi 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga hafi orðið að þessu leyti við sérgreiningu eignarinnar í fasteignabók embættis sýslumannsins í Kjósarsýslu.

Af málalíbúnaði stefnenda verður ráðið, að þau reisi bótaskyldu stefnda á a-lið 49. gr. áðurgreindra laga, þ. e., að þau hafi beðið tjón af því, að þau hafi treyst þinglýsingarvottorði eða veðbókavottorði.

Það er skilyrði þess, að um bótaábyrgð ríkissjóðs sé að ræða samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga, að tjón sé sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingarstjóra (áður þinglýsingardómara). Bera stefnendur sönnunarbyrðina fyrir því, að þau hafi beðið fjárhagslegt tjón vegna ofangreindra mistaka þinglýsingardómara. Til þess að bótaskyldu samkvæmt a-lið 49. gr. sé til að dreifa, verður tjónið auk þess að stafa af því, að tjónþoli hafi treyst þinglýsingarvottorði þinglýsingarstjóra, sbr. 9. gr. laganna, eða veðbókavottorði, enda sé aðili grandlaus.

Um tímamark grandleysis stefnenda verður miðað við dagsetningu kaupsamningsins um Aðaltún 10, 2. mars 1988. Samkvæmt 19. gr. þinglýsingalaga er grandleysi miðað við það, að rétthafi hafi hvorki þekkt né átt að þekkja „hin óþinglýstu réttindi“. Í máli þessu er hins vegar ekki um óþinglýst réttindi að ræða, heldur hafði réttindum Búnaðarbankans þvert á móti verið þinglýst á framangreindar fasteignir, er kaupsamningur var gerður. Telja verður ljóst af gögnum málsins, að veðbókavottorð hafi ekki legið frammi við kaupsamningsgerð, enda hafði eignin þá ekki verið sérgreind. Þá var heldur engin afstaða tekin til þess í kaupsamningi, hvort veðbönd hvíldu á eigninni eða eigi, og stefnendur ekki heldur upplýstir um veðréttindi Búnaðarbankans samkvæmt tryggingarbréfinu. Vissu stefnendur því ekki af þeirri veðsetningu, er kaupsamningur var gerður.

Á hinn bóginn var það á áhættu stefnenda að gera kaupsamning og efna hann, án þess að fyrir þeim lægi þinglýst eignarheimild viðsejanda þeirra

og traustar upplýsingar um eignina eða þær landspildur, sem hún var úr, þar sem komið hefði í ljós veðréttur Búnaðarbankans. Þá áttu þau þess jafnframt kost að kanna frumeignarheimild Aðaltúns nr. 10 í fasteignabók með sama árangri. Af þessari vanrækslu leiðir, að stefnendur gátu ekki talist grandlaus í skilningi a-liðar 49. gr., sbr. 19. gr. þinglýsingalaga, er kaupsamningurinn var gerður.

Eins og áður greinir, urðu engin mistök af hálfu þinglýsingardómara fyrr en við sérgreiningu umræddrar eignar í fasteignabók. Stefnendur fengu þinglýst lóðarleigusamningi og afsali í nóvember 1988, og átti þá að skrá á afsalið athugasemd um veðrétt Búnaðarbanka Íslands samkvæmt tryggingarbréfinu, sbr. 3. mgr. 7. gr. laga, þar sem greinilegt ósamræmi var á milli réttinda þeirra, sem það skjal átti að veita, og veðréttar bankans. Á þeim tíma hafði tjón stefnenda hins vegar þegar orðið, þar sem kaupverð eignarinnar var þá að fullu greitt, miðað við það verk, sem samkvæmt gögnum málsins var ólokið af hálfu Hamra hf., er afsal var gefið út. Af því leiðir, að stefnendur gátu ekki gripið til viðeigandi vanefndaúrræða gagnvart félaginu á því tímamarki. Er tjón stefnenda því bein afleiðing af gjaldþroti og vanefndum félagsins og Páls Harðarsonar gagnvart Búnaðarbanka Íslands, en ekki afleiðing af þinglýsingarmistökum. Skipta þau mistök, sem eftir þetta urðu og voru í því fölginn að geta ekki á veðbókavottorðum tryggingarbréfs Búnaðarbankans frá 12. janúar 1988 og á veðskuldabréfunum tveimur til Landsbanka Íslands frá 5. janúar 1989, því ekki máli í þessu sambandi. Ber því að hafna kröfu stefnenda um greiðslu á 2.800.000 kr. miðað við grunnvísitölu neysluverðs, 178,5 stig, auk 6,5% ársvaxta frá 15. nóvember 1996 til greiðsludags.

Þá hafa stefnendur lagt fram gögn um útlagðan kostnað, að fjárhæð 154.748 kr., sem hlaust af málaferlum þeirra ásamt fleiri fasteignareignum um við Aðaltún við Búnaðarbankann vegna tryggingarbréfsins, og vísa þau til þess, að stefndi beri bótaskylda ábyrgð á þeim kostnaði. Svo sem áður greinir, varð það niðurstaðan með fyrrnefndum dómi Hæstaréttar frá 21. september 1995, að tryggingarbréfinu hefði verið réttilega þinglýst á sínum tíma og þar með, að engin mistök hefðu orðið við þá athöfn. Eru því ekki efni til að taka kröfu þessa til greina.

Samkvæmt framansögðu ber að sýkna stefnda af kröfum stefnenda í máli þessu, en eftir atvikum er rétt, að málskostnaður falli niður.

Dóminn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, fjármálaráðherra fyrir hönd ríkissjóðs, er sýknaður af kröfum stefnenda, Gunnjónu S. Jensdóttur og Karls Snorrasonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.
