

Fimmtudaginn 26. mars 1998.

Nr. 267/1997.

Íslenska ríkið

(Sigrún Guðmundsdóttir hrl.)

gegn

Ernu Grétu Garðarsdóttur

(Magnús Thoroddsen hrl.)

og gagnsök

Þinglýsing. Skaðabætur. Gjafsókn.

Dómur Hæstaréttar.

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

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 25. júní 1997 og krefst þess aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnáfrýjanda og sér verði dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann lækkunar á dæmdri fjárhæð, og verði málskostnaður þá látinn falla niður.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði með stefnu 25. júlí 1997, og krefst hún staðfestingar héraðsdóms, að því er varðar skaðabætur vegna þinglýsingarmistaka. Þá krefst hún þess, að aðaláfrýjandi greiði sér útlagðan málskostnað, sem mistökin hafi haft í för með sér, að fjárhæð 155.441 krónu, með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. desember 1996 til greiðsludags. Þá krefst gagnáfrýjandi málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál, en hún fékk gjafsókn fyrir Hæstarétti 14. júlí 1997.

Málavöxtum er lýst í héraðsdómi.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms er fallist á þá niðurstöðu hans, að mistök hafi orðið hjá þinglýsingardómara við embætti sýslumannsins í Kjósarsýslu, er útbúið var sérstakt blað fyrir eignina Aðaltún 22 í framhaldi þinglýsingar veðleyfis Mosfellsbæjar 22. júlí 1988 og veðskuldabréfs Byggingarsjóðs ríkisins, sem dagsett var 2. ágúst sama ár, en þá var þess ekki gætt að færa inn á blaðið tryggingarbréf Búnaðarbanka Íslands, að fjárhæð 7.200.000 krónur, sem borist hafði til þinglýsingar 14. janúar 1988.

Í héraðsdómi segir, að eftir þetta hafi kaupendur, gagnáfrýjandi og þáverandi eiginmaður hennar, greitt 3.150.000 krónur til Hamra hf., áður en afsal var gefið út 8. nóvember 1988. Miðað við kaupsamning áttu greiðslur að vera með þeim hætti, að fyrir umræddan tíma, þ. e. fyrir ágúst 1988, átti að vera búið að greiða 1.700.000 krónur af þeim 4.050.000 krónum, sem kaupverðið nam. Verður ekki annað séð af gögnum málsins en þessar greiðslur hafi þá þegar verið greiddar. Eftir þennan tíma átti að greiða 800.000 krónur 5. september 1988 og síðan 1.550.000 krónur, þegar húsnæðismálastjórnarlán fengist. Miðað við afsal og önnur gögn þykir ljóst, að þessar greiðslur hafi verið efndar við útgáfu afsals. Hafa kaupendur því óbyggjandi greitt 2.350.000 krónur, eftir að þinglýsingarmistökin urðu og þar til afsal var gefið út. Verður talið, að uppfyllt séu skilyrði 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, til að aðaláfrýjandi verði talinn ábyrgur fyrir tjóni, sem nemi þessari fjárhæð, gagnvart gagnáfrýjanda, en annað ætlað tjón hennar geti ekki talist sennileg afleiðing mistakanna, heldur eigi það rót að rekja til vanefnda og gjaldþrots viðsejanda hennar. Rétt þykir að dæma aðaláfrýjanda til að greiða ofangreinda fjárhæð samkvæmt skilmálum skuldabréfs þess, sem er grundvöllur kröfu gagnáfrýjanda og lýst er í héraðsdómi.

Með vísan til raka héraðsdóms er fallist á niðurstöðu hans um kröfu gagnáfrýjanda um útlagðan málskostnað, að fjárhæð 155.441 króna.

Málskostnaðar- og gjafsóknarákvæði héraðsdóms eru staðfest. Rétt þykir, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður, en gjafsóknarkostnaður gagnáfrýjanda greiðist úr ríkissjóði, eins og nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, íslenska ríkið, greiði gagnáfrýjanda, Ernu Grétu Garðarsdóttur, 2.350.000 krónur miðað við grunnvísitölu neysluverðs, 178,5 stig, auk 6,5% ársvaxta frá 15. nóvember 1996 til greiðsludags.

Staðfest eru ákvæði héraðsdóms um málskostnað og gjafsóknarkostnað.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður. Gjafsóknar-kostnaður gagnáfrýjanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin laun talsmanns hennar, Magnúsar Thoroddsen hæstaréttarlög-manns, 150.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 18. apríl 1997.

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

Stefnandi er Erna Gréta Garðarsdóttir, kt. 241257-3399, Aðaltúni 22, 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 þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér útlagðan málskostnað, er þinglýsingarmistökin hafi haft í för með sér fyrir sig, að fjárhæð 155.441 kr., auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. desember 1996 til greiðsludags.

Að lokum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt máls-kostnaðarreikningi, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál, þar með talinn virðisaukaskattur á málflutningsþóknun, en stefnandi fékk gjafsókn með bréfi dómsmálaráðherra, dagsettu 8. janúar 1997.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda og að sér 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 veð-

settar 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 Mosfells-hreppur 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. Var bréfinu þinglýst 19. janúar 1988. Í kjölfar þessarar tryggingar veitti bankinn byggingafélaginu ýmsa fyrirgreiðslu.

11. september 1987 gerðu stefnandi og fyrrverandi eiginmaður hennar, Torfi Axelsson, kaupsamning við byggingafélagið Hamra hf. um kaup á fasteigninni nr. 22 við Aðaltún í Mosfellsbæ. Í samningnum var ekkert tekið fram um áhvílandi veð á eigninni. Var heildarverð ákveðið 4.050.000 kr., og skyldi það greitt sem hér segir: við samning 600.000 kr., 5. nóvember 300.000 kr., 5. janúar 1988 800.000 kr., 5. september 1988 800.000 kr. og með húsnæðisstjórnarláni 1.550.000 kr.

Í samningnum var tekið fram, að Hömrum hf. væri heimilt að taka veðlán út á eignina, sem næmi láninu frá Húsnæðisstofnun, en Hamrar hf. skyldu hafa losað veðið af eigninni, er húsnæðislán kæmi og afsal yrði gefið út.

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 skyldi eitt veðskuldabréf hvíla á hverju húsi. Verði veðskuldabréfunum ekki þinglýst, fyrr en húsin séu orðin foheld 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. Pangað 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. Bréfum þessum var hins vegar aldrei þinglýst.

22. júlí 1988 gaf Mosfellsbær stefnanda og fyrrverandi eiginmanni hennar

veðleyfi vegna láns frá Byggingarsjóði ríkisins. Var þar tekið fram, að veðsetning til Mosfellsbæjar (vegna gatnagerðargjalda) viki fyrir veðsetningu til byggingarsjóðs, en að engu getið um veðleyfi Mosfellsbæjar vegna tryggingarbréfs Búnaðarbankans. Var skuldabréfi byggingarsjóðs þinglýst athugasemdalaust með þeim hætti, að útbúið var nýtt blað fyrir fasteignina Aðaltún 22 í þinglýsingabók. Á blaðinu var aðeins getið um eignarheimild Mosfellsbæjar og ofangreint veðleyfi, en ekkert um fyrrgreint tryggingarbréf Búnaðarbankans.

22. ágúst 1988 gaf Mosfellsbær út leigusamning um lóð til íbúðarhússbyggingar, þar sem Hömrum hf. var leigð lóðin Aðaltún 22, en í samningnum var ekkert getið um áhvílandi lán á eigninni eða kvaðir varðandi veðsetningu. Samningurinn barst til þinglýsingar sama dag og færður inn athugasemdalaust á blað umræddrar fasteignar í þinglýsingabók.

8. nóvember 1988 gáfu Hamrar hf. út afsal til stefnanda og fyrrverandi eiginmanns hennar fyrir umræddri fasteign nr. 22 við Aðaltún. Í afsalinu var tekið fram, að umsamið kaupverð væri að fullu greitt. Þá var svofellt ákvæði í afsalinu: „Til áhvílandi veðskulda, ef einhverjar eru, hafa kaupendur sjálfir stofnað, og eru þær seljanda óviðkomandi.“ Var farið með afsalið til þinglýsingar og það fært í þinglýsingabók á blað eignarinnar Aðaltúns 22 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 stefnandi og fyrrverandi eiginmaður hennar töldu sig hafa orðið fyrir umtalsverðu tjóni vegna viðskipta sinna við félagið, lýstu þau kröfu í þrotabú Hamra hf., en ekkert kom upp í almenningar kröfur við skiptalok.

Stefnandi og fyrrverandi eiginmaður hennar fengu veðbókarvottorð fyrir eign sína 9. desember 1988, þar sem að engu var getið veðsetningarinnar til Búnaðarbankans, og síðan gáfu þau út skuldabréf til handhafa.

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 þeirra lóða 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 stefnanda og fyrrverandi eiginmanns hennar í þinglýsingabók og gerð sú athugasemd, að bréfið hvíldi á öllum lóðunum nr. 2–26 við Aðaltún. Var stefnandi og fyrrverandi eiginmanni hennar fyrst kunnugt um afgreiðslu þessa um mitt ár 1989, er þau fengu nýtt veðbókarvottorð 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 og þeim einungis verið 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 stefnanda 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 fundir með fyrirsvarsmönnum bankans, ríkislögmanni, sýslumanninum í Kjósarsýslu og lögmonnum eigenda fasteignanna, en þær sáttatilaunir báru ekki árangur.

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 28. janúar 1993 var tekin til greina krafa Búnaðarbanka Íslands á hendur stefnanda og fleiri fasteignareigendum við Aðaltún um staðfestingu á 2. veðrétti bankans, m. a. í fasteign stefnanda. Þeim dómi var áfrýjað af hálfu fasteignareigendanna. Með dómi Hæstaréttar 21. september 1995 var viðurkennt, að Búnaðarbankinn ætti 2. veðrétt í umræddri fasteign stefnanda 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.

Fasteignin Aðaltún 22 kom í hlut stefnanda við skilnað árið 1992.

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

Stefnandi hefur samið við Búnaðarbanka Íslands um að gera upp hæstaréttardóminn frá 21. september 1995, að því er Aðaltún 22 varðar, með því að gefa út 15. nóvember 1996 veðskuldabréf til bankans, að fjárhæð

2.800.000 kr., miðað við grunnvísitölu neysluverðs, 178,5 stig. Er bréfið til fimmtán ára, tryggt með 2. veðrétti í eigninni, og ber 6,5% ársvexti frá 15. nóvember 1996. Í kjölfar samkomulagsins var umræddu tryggingarbréfi, að fjárhæð 7.200.000 kr., létt af Aðaltúni 10.

II.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að við embætti sýslumannsins í Kjósarsýslu hafi árin 1988 og 1989 orðið þinglýsingarmistök við fasteign hennar nr. 22 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 fyrir fasteigninni frá 8. nóvember 1988, á lóðarleigusamning um eignina frá 14. sama mánaðar eða á veðskuldabréf til handhafa, út gefin 27. september 1988, né á tvö veðskuldabréf til Byggingarsjóðs ríkisins, út gefin 2. ágúst 1988 og 10. janúar 1989, en á þessum skjölum sé tryggingarbréfsins að engu getið. Hafi tryggingarbréfið ekki verið fært inn á eign stefnanda fyrir en í mars 1989, og þar hafi það hvílt á 2. 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 stefnanda bæði fjárhagslegum útgjöldum vegna málskostnaðar svo og áframhaldandi tjóni, meðan bréfið hvílir á eign hennar. Beri stefndi skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga, enda hafi hún verið grandlaus um veðskuldina og ekki fengið vitneskju um tryggingarbréfið fyrir en á miðju ári 1989, er beðið hafi verið 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 af mistökum 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. Sé þessum skilyrðum 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 því slegið föstu, að því hafi verið réttilega þinglýst. Séu því ekki nein mistök við þá þinglýsingu.

Ekki hafi orðið þinglýsingarmistök af hálfu embættis sýslumannsins í

Kjósarsýslu. Er leigusamningur um lóð til íbúðarhússbyggingar hafi borist til þinglýsingar 22. ágúst 1988, hafi hann verið undirritaður af byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar og Páli Harðarsyni f. h. leigutaka. Hvergi sé tilgreint á leigusamningnum, að Aðaltún 22 tengist landspildunni í landi Lágafells, þar sem umrætt tryggingarbréf var áhvílandi. Engin rannsóknarskylda hvíli á þinglýsingardómara. Hafi hann 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.

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 stefnanda neinu tjóni. Kaupsamningurinn um húsið hafi verið gerður 11. september 1987, áður en tryggingarbréfið og lóðarleigusamningurinn voru gerð. Að því leyti, sem stefnandi 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. Jafnframt er á það bent, að Hamrar hf./Páll Harðarson hafi látið útbúa tryggingarbréfið, eftir að hann hafi verið búinn að selja stefnanda og fyrirverandi eiginmanni hennar eignina.

Enn fremur er því haldið fram, að stefnandi eigi ekki meiri rétt en sá átti, er hún leiðir rétt sinn frá. Fyrir liggi í málinu, að Páll Harðarson, forsvarsmadur 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 stefnanda og lækka tildæmdar bætur í ljósi eigin sakar hennar. Þá beri að taka tillit til þess, að tjón stefnanda sé umfram allt að rekja til vanefnda Hamra hf. Mótmælt er kröfu um greiðslu á útlögðum málskostnaði, að fjárhæð 155.441 kr., auk dráttarvaxta.

IV.

Svo sem áður greinir, var tryggingarbréf, að fjárhæð 7.200.000 kr., fært 19. júní 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 lóðirnar 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 Reykjavíkur, að tryggingarbréfinu hafi verið réttilega þinglýst, en í héraðsdóminum kemur m. a. fram, hvað þá niðurstöðu varðar, að í bréfinu sé gerð skilmerkilega 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 fært inn 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 (áður þinglýsingardómara) 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.

Stefnandi og þáverandi eiginmaður hennar fengu 22. júlí 1988 veðleyfi hjá Mosfellsbæ vegna láns, sem þau hugðust taka hjá Byggingarsjóði ríkisins samkvæmt skuldabréfi. Veðleyfi þetta er svohljóðandi:

„Það staðfestist hér með, að Mosfellsbær hefur úthlutað Hömrum hf. byggingarlóðinni nr. 22 við Aðaltún, Mosfellsbæ, til byggingar íbúðarhúss til endursölu.

Lóðarleigusamningur hefur ekki verið gefinn út, en af hálfu bæjarfélagsins er heimil veðsetning á lóðinni og þeim mannvirkjum, sem þar eru, vegna láns frá Veðdeild Landsbanka Íslands (húsnæðismálastjórnarláns) til kaupanda eignarinnar, Ernu G. Garðarsdóttur, nnr. 2218–0762, og Torfa Axelssonar, nnr. 8914–6593, Aðaltúni 22, að upphæð allt að hámarksláni Húsnæðisstjórnar með þeim skilmálum, sem um slík lán gilda, og á þeim veðrétti, sem krafist er. Núverandi veðsetning til Mosfellsbæjar með tryggingarbréfi, út gefnu af Hömrum hf., víkur fyrir veðsetningu þessari.“

Með tryggingarbréfi því til Mosfellsbæjar, sem frá er greint í veðleyfinu, mun samkvæmt málsgögnum vera átt við skuldbindingu Hamra hf. gagnvart sveitarfélaginu vegna gatnagerðargjalda.

Er skuldabréfinu til byggingarsjóðs var þinglýst eftir útgáfu veðleyfisins, var útbúið sérblað fyrir fasteignina Aðaltún 22 í fasteignabók. Á blaðinu

var aðeins getið um eignarheimild Mosfellsbæjar og ofangreint veðleyfi, en ekkert um fyrrgreint tryggingarbréf Búnaðarbankans, sem þá þegar hafði verið þinglýst. Er ómótmælt, að skuldabréfinu hafi verið þinglýst athugasemdalaust á 1. veðrétt eignarinnar. Verður að telja, að þinglýsingardómara hafi í ljósi rannsóknarskyldu sinnar borið að gæta þess af sjálfsdádum, er eignin var þannig sérgreind í fasteignabók úr landi Lágafells, að tryggingarbréfið væri fært sem veð á fasteignina. 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 og þinglýsingu skuldabréfsins. Var þannig greinilegt ósamræmi á milli veðréttar samkvæmt skuldabréfinu og tryggingarbréfs Búnaðarbankans, og bar þinglýsingardómara því að geta þess með áritun á skuldabréfið, sbr. 3. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga. Þá voru það jafnframt mistök af hálfu þinglýsingardómara að geta ekki um tryggingarbréfið á þeim veðbókarvottorðum, sem gefin voru út eftir þetta og þar til veðréttur bankans var færður á eignina.

Það er skilyrði þess, að um bótaábyrgð ríkissjóðs sé að ræða samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga, að tjón sé sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingardómara, nú þinglýsingarstjóra, sbr. lög nr. 85/1989. Jafnframt er áskilið í nefndu ákvæði, að aðili sé grandlaus um, að veðbókarvottorð sé rangt. Ber stefnandi sönnunarbyrðina fyrir því, að fjárhagslegt tjón hafi hlotist af ofangreindum mistökum þinglýsingardómara.

Af málatilbúnaði stefnanda verður ráðið, að hún reisi bótaskyldu stefnda á a-lið 49. gr. áðurgreindra laga, þ. e., að hún hafi beðið tjón af því, að hún og fyrrverandi eiginmaður hennar hafi treyst þinglýsingarvottorði eða veðbókarvottorði.

Er stefnandi og fyrrverandi eiginmaður hennar gerðu kaupsamning um Aðaltún nr. 22 11. september 1987, hafði tryggingarbréfi Búnaðarbankans ekki verið þinglýst á eignina. Það er því álit dómsins, að þau hafi eftir sérgreiningu eignarinnar í fasteignabókum og þinglýsingu skuldabréfsins til byggingarsjóðs mátt vera í góðri trú um, að eignin væri veðbandalaus að öðru leyti en hvað veðsetninguna til byggingarsjóðs varðaði. Eftir þetta greiddu þau Hömrum hf. samtals 3.150.000 kr. samkvæmt kaupsamningi, en í afsali kemur fram, að kaupverðið hafi verið að fullu greitt við útgáfu þess 8. nóvember 1988. Verður því að telja, að greiðsla þeirrar fjárhæðar til Hamra hf. sé bein afleiðing af framangreindum mistökum við sérgreiningu eignarinnar í fasteignabók, enda hefðu kaupendur ella átt þess kost að grípa til viðeigandi vanefndaúræða gagnvart byggingafélaginu og þeim þannig verið unnt að afstýra tjóni, sem hlaut af því, að veðréttur Búnaðarbankans hvíldi á eigninni.

Eins og mál þetta er vaxið, verður ekki séð, að stefnandi leiði rétt sinn

gagnvart stefnda að neinu leyti frá byggingafélaginu Hömrum hf. og/eða Páli Harðarsyni. Ber því að hafna þeirri málsástæðu stefnda.

Stefnandi, sem ekki er vefengt, að hafi fengið í sinn hlut skaðabótakröfu vegna þinglýsingarmistakanna við skilnað árið 1992, hefur gefið út veðskuldabréf til Búnaðarbanka Íslands, að fjárhæð 2.800.000 kr., vegna hlutar nefndrar fasteignar hennar í greiðslu tryggingarbréfs bankans frá 12. janúar 1988. Bréfið er dagsett 15. nóvember 1996 og er til fimmtán ára. Reiknast 6,5% fastir vextir frá sama degi. Bréfið er verðtryggt miðað við grunnvísitölu neysliverðs, 178,5 stig. Reisir stefnandi skaðabótakröfu sína að verulegu leyti á því, að fjárhæð bréfsins sé tjón hennar vegna fyrrnefndra mistaka. Pykir rétt að taka þá kröfu til greina að fullu með vísan til þess, sem að ofan greinir.

Þá hefur stefnandi lagt fram gögn um útlagðan kostnað, að fjárhæð 155.441 kr., sem hlaust af málaferlum hennar ásamt fleiri fasteignareigendum við Aðaltún við Búnaðarbankann vegna tryggingarbréfsins, og vísar hún til þess, að stefndi beri bótaskylda ábyrgð á þeim kostnaði. Svo sem áður greinir, varð það niðurstaða með fyrrnefndum dómi Hæstaréttar frá 21. september 1995, að tryggingarbréfinu hefði verið réttilega þinglýst á sínum tíma, og þar með, að bankinn ætti tiltekinn veðrétt í eigninni. Eru því ekki efni til að taka kröfu þessa til greina.

Samkvæmt framansögðu ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda 2.800.000 kr. miðað við grunnvísitölu neysliverðs, 178,5 stig, auk 6,5% ársvaxta frá 15. nóvember 1996 til greiðsludags.

Rétt er, að málskostnaður falli niður.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda, 314.550 kr., þar með talin laun lögmanns hennar, Magnúsar Thoroddsen hæstaréttarlögmanns, 311.250 kr., að meðtöldum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun, greiðist úr ríkissjóði.

Dóminn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, fjármálaráðherra fyrir hönd ríkissjóðs, greiði stefnanda, Ernu Grétu Garðarsdóttur, 2.800.000 kr. miðað við grunnvísitölu neysliverðs, 178,5 stig, auk 6,5% ársvaxta frá 15. nóvember 1996 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda, 314.550 kr., þar með talin laun lögmanns hennar, Magnúsar Thoroddsen hæstaréttarlögmanns, 311.250 kr., greiðist úr ríkissjóði.