

Fimmtudaginn 19. desember 1996.

Nr. 446/1996.

Byggingarsjóður ríkisins

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

gegn

Sigurði Ingimarssyni

(Kristján Stefánsson hrl.)

Kærumál. Þinglýsing. Veðréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 10. desember 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 12. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 4. desember 1996, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um, að heimilað yrði að þinglýsa stefnu í máli E-5372/1996, sem hann hefur höfðað fyrir dóminum á hendur varnaraðila. Kæruheimild er í 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Sóknaraðili krefst þess, að fallist verði á kröfu sína um, að þinglýsa megí stefnu í málinu á íbúð merktri B á 6. hæð fjöleignarhúss að Boðagrandu 7 í Reykjavík. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

I.

Í fyrrnefndri stefnu krefst sóknaraðili einkum þess, að varnaraðili verði dæmdur til að greiða sér 619.344 krónur með dráttarvöxtum frá 7. nóvember 1992 til greiðsludags og að staðfestur verði 1. veðréttur sér til handa í umræddri íbúð að Boðagrandu 7 til tryggingar þeirri kröfu. Segir í stefnunni, að atvik að baki þessum kröfum séu þau, að 6. maí 1980 hafi verið gefið út skuldabréf til sóknaraðila, að fjárhæð 54.000 nýkrónur, sem var tryggt með 1. veðrétti í íbúðinni. Átti að greiða skuldina með 25 árlegum afborgunum, í fyrsta sinn á árinu 1982. Varnaraðili hafi keypt íbúðina með samningi 30. maí 1984 og fengið afsal fyrir henni 11. desember 1986, en þar hafi verið kveðið á um, að hann greiddi hluta kaupverðs með viðtöku veðskuldarinnar við sóknaraðila. Veðréttur fyrir skuldabréfi sóknar-

aðila hafi hins vegar verið afmáður úr fasteignabók 11. júní 1985, að því er virðist, á grundvelli stimplaðrar áritunar á bréfið í nafni veðdeildar Landsbanka Íslands um heimild til aflýsingar. Frumrit skuldabréfsins hafi glatast, en sóknaraðili fengið dóm um ógildingu þess 22. október 1996.

Samkvæmt stefnunni reisir sóknaraðili kröfur sínar á því, að skuldabréfið hafi ekki verið greitt upp, heldur hafi skuldin verið í vanskilum frá og með árlegum gjalddaga 1989. Varnaraðili hafi með samningi tekið að sér greiðslu skuldarinnar og viðurkennt að auki skyldu sína til þess með greiðslu afborgana allt til ársins 1988. Þá hafi veðrétti fyrir skuldabréfinu verið aflétt vegna mistaka eða af ástæðum, sem ekki liggi ljósar fyrir, en til þess hafi sóknaraðili ekki léð atbeina sinn, enda hafi veðskuldin ekki verið greidd.

Í greinargerð varnaraðila fyrir héraðsdómi er því meðal annars borið við, að maður sá, sem seldi honum íbúðina að Boðagrandu 7, hafi ekki fullnægt skyldu samkvæmt kaupsamningi þeirra til að létta af henni tilteknum veðskuldum. Hafi þeir því á árinu 1988 samið um, að seljandinn tæki að sér að greiða veðskuldina við sóknaraðila, sem þetta mál varðar, en varnaraðili hafi í staðinn tekið að sér veðskuldir, sem seljandi hafi átt að létta af eigninni samkvæmt upphaflegum samningi þeirra. Þegar komið hafi í ljós, að veðskuldinni við sóknaraðila hefði verið létt af íbúðinni, hafi varnaraðili talið, að það hefði gerst fyrir tilverknað seljandans í samræmi við samkomulag þeirra.

II.

Fallist verður á það með héraðsdómi, að heimild samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laga nr. 39/1978 til að þinglýsa stefnu á fasteign sé því háð, að veigamikil rök séu færð fyrir staðhæfingum stefnanda um réttindi yfir henni, sbr. 2. mgr. 27. gr. sömu laga.

Í málatilbúnaði sóknaraðila er því ekki haldið fram, að varnaraðila hafi verið kunnugt um, að veðréttindunum, sem um ræðir í málinu, hafi ranglega verið létt af íbúðinni að Boðagrandu 7. Eins og málið liggur fyrir, verður því að leggja til grundvallar, að varnaraðili hafi verið grandlaus um ætluð mistök við aflýsingu veðskuldarinnar, sem hann sjálfur kveðst hafa talið aðrar ástæður fyrir. Sóknaraðili hefur ekki gert sérstaka grein fyrir því, með hvaða rök-

um varnaraðila verði í þessu ljósi gert að þola dóm um viðurkenningu veðréttar fyrir skuldinni. Skortir því á, að sóknaraðili hafi, enn sem komið er, fært nægileg rök fyrir kröfu sinni um viðurkenningu veðréttar, til að heimilað verði vegna hennar að þinglýsa héraðsdómsstefnu í málinu. Verður hinn kærði úrskurður því staðfestur.

Rétt þykir, að hvor aðili beri sinn kostnað af þessum þætti málsins í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 4. desember 1996.

Mál þetta var þingfest 7. nóvember 1996 og frestað til 5. desember sama ár til framlagningar greinargerðar af hálfu stefnda.

Stefnandi er Byggingarsjóður ríkisins, kt. 460169-2409, Suðurlandsbraut 24, Reykjavík. Stefndi er Sigurður Ingimarsson, kt. 210159-5179, Boðagranda 7, Reykjavík. Til réttargæslu er stefnt Benedikt Gröndal, kt. 280546-2409, Hátúni 10 A, Reykjavík.

Við þingfestingu málsins láðist stefnanda að vekja athygli dómsins á kröfu sinni í stefnu um, að ákveðið yrði með úrskurði samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laga nr. 39/1978 að þinglýsa stefnunni á eignina Boðagranda 7, 6. hæð, merкта B, Reykjavík. Að beiðni stefnanda og með samþykki stefnda var krafa þessi tekin fyrir í þinghaldi 21. nóvember 1996. Stefndi mótmælti kröfunni, og var hún tekin til úrskurðar í sama þinghaldi.

Forsendur og niðurstaða.

Í stefnu er þess m. a. krafist, að stefnda verði gert að greiða stefnanda 619.344 kr. með dráttarvöxtum og staðfestur verði 1. veðréttur stefnanda í fasteigninni Boðagranda 7, 6. hæð, merktri B, Reykjavík. Mál þetta varðar því m. a. réttindi yfir fasteign, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 39/1978.

Samkvæmt ógildingardómi, sem kveðinn var upp 22. október 1996, á stefnandi 1. veðrétt yfir fasteigninni Boðagranda 7, 6. hæð, merktri B, til tryggingar greiðslu láns á grundvelli veðskuldabréfs, sem ógilt var með dóminum. Stefnandi hefur því yfir að ráða skilríkjum, sem kveða á um 1. veðrétt hans yfir fasteigninni til tryggingar skuld samkvæmt því. Á hinn bóginn á stefnandi ekki þinglýstan veðrétt, en á því er byggt af hálfu stefnanda, að veðskuldabréfinu, sem hann hefur nú fengið ógildingardóm fyrir, hafi verið aflýst 11. júní 1985 fyrir mistök eða af ástæðum, sem liggja ekki ljósar fyrir.

Ágreiningur er með aðilum um réttarverkanir fyrrgreindrar aflýsingar, en af hálfu stefnda er því haldið fram, að með henni og tómlæti í framhaldi hafi stefnandi tapað umræddum veðrétti í eign hans. Heimild dómara samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laga nr. 39/1978 til að ákveða, að stefnu eða útdrætti úr henni megi þinglýsa, varði málið réttindi yfir fasteign, verður að teljast háð því, að stefnanda takist að leiða sterkar líkur fyrir því, að hann eigi þau réttindi yfir fasteigninni, sem stefnukröfur hans lúta að. Stefnandi þykir ekki hafa fært nægar líkur að því, að hann eigi rétt til staðfestingar 1. veðréttar í umræddri fasteign, og ber því að hafna kröfu hans um, að dómurinn ákveði, að stefnu málsins verði þinglýst á fyrrnefnda eign.

Áslaug Björgvinsdóttir dómarafulltrúi kveður upp þennan úrskurð.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu stefnanda um, að dómurinn ákveði, að stefnu málsins verði þinglýst á fasteignina Boðagrandi 7, 6. hæð, merktá B, er hafnað.
