

Miðvikudaginn 13. desember 1995.

Nr. 400/1995.

Guðni Ingólfur Guðnason

(Sigmundur Hannesson hrl.)

gegn

Landsbanka Íslands

(Stefán Pétursson hrl.)

Kærumál. Þinglýsing. Þinglýsingarmistök.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 28. nóvember 1995, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 5. desember. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 17. nóvember 1995, þar sem tekin er til greina krafa varnaraðila um, að sýslumaðurinn í Reykjavík leiðrétti mistök, sem urðu 26. janúar 1987, er borgar-fógeti í Reykjavík aflýsti skuldabréfi, sem Guðni Þórðarson gaf út til Landsbanka Íslands 4. september 1980, að fjárhæð 22.328.777 gamlar krónur, með veði í eignarhluta í Garðastræti 39, Reykjavík. Í hinum kærða úrskurði er lagt fyrir sýslumanninn í Reykjavík að eyða útstrikun veðskuldabréfsins úr veðmálabókum og geta leiðréttingarinnar með athugasemd. Kæruheimild er í 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. lög nr. 6/1992. Sóknaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og að þinglýsing á áðurgreindu veðskuldabréfi, sem þinglýst var að nýju 1. september 1995, verði máð úr þinglýsingabók sýslumannsins í Reykjavík. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur. Einnig krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Með vísun til forsendna hins kærða úrskurðar verður fallist á þá niðurstöðu, að hinu umdeilda veðskuldabréfi hafi verið aflýst vegna mistaka. Í máli þessu er ekki til úrlausnar, hver staða varnaraðila er gagnvart öðrum veðhöfum í ljósi mistakanna. Af því leiðir, að þinglýsingarstjóra, sýslumanninum í Reykjavík, ber að leiðrétta mistökin, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978. Ber því að taka til greina kröfu varnaraðila þannig, að lagt er fyrir sýslumanninn í Reykjavík að eyða útstrikun veðskuldabréfsins úr fasteignabók.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir. Við málskostnaðarákvörðun héraðsdómara verður ekki hreyft, enda hefur varnaraðili ekki kært úrskurð hans í því skyni.

D ó m s o r ð :

Sýslumaðurinn í Reykjavík skal eyða úr fasteignabók útstrikun skuldabréfs, að fjárhæð 22.328.777 gamlar krónur, með veði í eignarhluta sóknaraðila í Garðastræti 39, Reykjavík, en bréfið var gefið út til varnaraðila 4. september 1980.

Sóknaraðili, Guðni Ingólfur Guðnason, greiði varnaraðila, Landsbanka Íslands, 60.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 17. nóvember 1995.

I.

Mál þetta var þingfest 3. október sl. og tekið til úrskurðar 7. þ. m. að loknum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili er bankastjórn Landsbanka Íslands, kt. 710169-3819, Austurstræti 11, Reykjavík.

Varnaraðili er Guðni Ingólfur Guðnason, kt. 310151-3199, Garðastræti 39, Reykjavík.

Sóknaraðili krefst þess aðallega, að staðfest verði, að mistök hafi orðið við afmáningu veðskuldabréfs, sem Guðni Þórðarson gaf út til sóknaraðila, að fjárhæð g. kr. 22.328.777,00. Þá er þess krafist, að lagt verði fyrir þinglýsingarstjórnann í Reykjavík að leiðrétta mistökin með vísan til 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 á þann hátt að eyða útstrikun bréfsins úr veðmálalabókum og geta leiðréttingarinnar með athugasemd.

Til vara er þess krafist, að úrlausn þinglýsingarstjóra frá 1. september 1995 um þinglýsingu ofangreinds veðskuldabréfs verði staðfest.

Af hálfu varnaraðila eru þær dómkröfur gerðar, að þinglýsing á ofangreindu veðskuldabréfi, sem þinglýst var að nýju 1. september 1995, verði afmáð úr þinglýsingabók sýslumannsembættisins í Reykjavík. Þá er þess krafist, að sóknaraðili greiði varnaraðila málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati réttarins.

II.

Hinn 4. september 1980 gaf Guðni Þórðarson út skuldabréf til handa Landsbanka Íslands, að fjárhæð g. kr. 22.328.777, og skyldi skilvís greiðsla á höfuðstól þess, vöxtum og öðrum kostnaði tryggð með 5. veðrétti og upp-

færslurétti í eignarhluta útgefanda bréfsins í fasteigninni nr. 39 við Garðastræti, Reykjavík. Frumrit veðskuldabréfsins var lagt fram í uppboðsrétti Reykjavíkur 8. janúar 1987. Bréfið virðist hafa borist þangað til þinglýsingadómara, og var því aflýst 26. sama mánaðar, án þess að það væri kvittað til aflýsingar af hálfu Landsbanka Íslands. Var þinglýsingarafritið lagt til hliðar, en ekki meðal afrita af aflýstum skjölum, en frumritið að sögn borgarfógeta sent Landsbanka Íslands. Það barst bankanum þó ekki í hendur og hefur verið honum glatað síðan. Fékk bankinn skuldabréfið ógilt með dómi bæjarþings Reykjavíkur 30. mars 1992 (mál nr. 1019/1992). Höfðaði bankinn síðan mál á hendur útgefanda bréfsins til greiðslu þess, og var hann dæmdur til greiðslu þess með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 18. júní 1993 (mál nr. E-10539/1992). Sá dómur var staðfestur í Hæstarétti Íslands 24. maí 1995 (mál nr. 321/1993).

Samkvæmt fyrirbyggjandi veðbókarvottorði eignaðist varnaraðili í máli þessu ofangreinda íbúð að Garðastræti 39 með heimildarskjali, dagsettu 5. janúar 1981.

Með bréfi 13. júní 1995 óskaði Landsbanki Íslands eftir því, að leiðrétt yrði umrædd gerð þinglýsingardómara, sem fram fór 26. janúar 1987. Með bréfi sýslumannsins í Reykjavík 1. september 1995 var fallist á þinglýsingu veðskuldabréfsins með skírskotun til dóms í ofangreindu máli nr. 1019/1992. Hins vegar var ekki fallist á kröfu bankans um leiðréttingu rangrar afmáningar skjalsins og ekki talið mögulegt að staðfesta, hvernig hún fór fram, enda væri skjalið glatað. Blað fasteignar í veðmálalabók gerði ráð fyrir, að skjalinu hefði verið aflýst samkvæmt yfirlýsingu rétthafa. Þá mætti einnig benda á, að 18. gr. þinglýsingalaga fjallaði um leiðréttingar þinglýsinga með dómi, og var kröfu um leiðréttingu því synjað.

III.

Af hálfu sóknaraðila er til þess vitnað, að samkvæmt 2. mgr. 39. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 skuli aldrei aflýsa veðskuldabréfi, nema kvittun eða samþykki rétthafa liggi fyrir, en slíkri kvittun hafi engan veginn verið til að dreifa, þegar umrædd aflýsing fór fram. Um sönnun þess vísist til vitnisburðar Sigurðar Sveinssonar, þáverandi borgarfógeta.

Í úrlausn þinglýsingarstjórans í Reykjavík virðist gert ráð fyrir því, að ósannað sé, að kvittunarklausu frá rétthafa hafi skort. Bankinn telji hins vegar, að vitnisburður Sigurðar Sveinssonar hljóti að teljast órækur um atvik málsins. Þar að auki megi benda á þá staðreynd, að Guðni Þórðarson hafi sýnt héraðsdómara frumrit bréfsins og lagt fram afrit þess, eins og það var á þeim tíma, í máli bankans gegn sér. Á því skjali sé hins vegar engin

kvittun frá bankanum vegna aflýsingar skjalsins. Hljóti það að vera nægjanlega sannað, að kvittunarklausa hafi ekki verið á bréfinu.

Í 3. mgr. 38. gr. þinglýsingalaga sé fjallað um, hver áhrif þess séu, að eignarhafti sé ranglega aflýst. Þar segi, að í tilfellum af því tagi skuli beita reglum 18. gr. laganna, eftir því sem við eigi. Meginregla 18. gr. laganna sé sú, að forgangsáhrif, sem stofnist með þinglýsingu skjals, miðist við afhendingu þess til þinglýsingar og þeim forgangsáhrifum verði ekki hnikað nema með dómi síðari rétthafa. Sú meginregla verði enn fremur lesin úr 15. gr. laganna. Telji Landsbanki Íslands, að við mat á því, hvernig ofangreind mistök verði leiðrétt, verði að líta til meginreglu þinglýsingalaga um upphafstíma forgangsáhrifa með lögjöfnun frá 3. mgr. 38. gr. laganna. Sé eðlilegast með hliðsjón af því, að leiðréttingin fari fram á þann hátt, að aflýsingunni verði eytt og þess getið með athugasemd í veðmálabók, eins og krafa sé gerð um í máli þessu.

Vilji svo ólíklega til, að ekki verði fallist á að leiðrétta mistökin á þann hátt, sem að ofan greinir, er sú krafa gerð, að veðskuldabréfinu verði þinglýst að nýju. Um mistök hafi verið að ræða við aflýsinguna, formleg heimild Guðna Þórðarsonar hafi verið góð og gild, þegar veðskuldabréfinu hafi verið þinglýst í upphafi, og varnaraðila, núverandi eiganda hússins, sé kunnug tilvist bréfsins. Verði því að minnsta kosti að staðfesta ákvörðun þinglýsingarstjóra með vísan til þessa.

Varnaraðili lýsir því, að aflýsingin 26. janúar 1987 hafi verið dómsathöfn, sem hvorki sýslumaðurinn í Reykjavík né Héraðsdómur Reykjavíkur hafi vald til að breyta nokkru um. Sé Héraðsdómur Reykjavíkur með öðrum orðum bundinn af niðurstöðu hliðsetts dómstóls, og því verði að hafna öllum kröfum sóknaraðila og fallast á kröfur varnaraðila í máli þessu.

Þá hafi sóknaraðili gefið um það bindandi yfirlýsingu í nefndu dómsmáli, nr. E-10539/1992, að hann félli frá kröfu í stefnu um staðfestingu á veðrétti í 2/3 hlutum fasteignarinnar Garðastræti 39, sem bindi hann jafnt í þessu máli.

Varnaraðili er jafnframt á því, að með hliðsjón af málsatvikum sé ekki heimilt að beita 27. gr. þinglýsingalaga við að þinglýsa að nýju ljósriti veðskuldabréfs fimmtán árum eftir, að það var gefið út, og rösku átta og hálfu ári eftir, að því var aflýst. Heimildum þinglýsingarstjóra séu skorðar settar og veiti almennt ekki heimild til þess að fella úr gildi þinglýsingu, sem gerð hafi verið. Líta verði almennt svo á, að þinglýsing/aflýsing haldi gildi sínu og verði ekki breytt nema að undangengnu dómsmáli, og nægi þar að nefna þá aðila, sem hagsmuna eigi að gæta og ekki sé til að dreifa í máli þessu, þ. e. þá veðréttarhafa, sem lytu í lægra haldi, ef meginkrafa sóknaraðila næði fram að ganga.

Umræddur ógildingardómur geti ekki veitt handhafa hans rýmri rétt en handhöfn skuldabréfsins, sem dómurinn ógilti. Því fái sú úrlausn sýslumannsins í Reykjavík að þinglýsa ljósriti af veðskuldabréfi með vísan til ógildingardóms ekki staðist, auk þess sem útgefandi skuldabréfsins og eigandi veðsins/fasteignarinnar sé ekki sami aðili.

Þversagnar gæti í úrlausn sýslumanns. Fallist sé á það að þinglýsa bréfinu aftur, þ. e. aftast í veðröð, með vísan til ofangreinds dóms, væntanlega vegna þess, að veðskuldabréfið hafi verið ranglega afmáð, en hafnað að leiðrétta ranga afmáningu þess, þar sem ekki sé mögulegt að staðfesta, hvernig afmáning skjalsins fór fram, enda sé það glatað. Sé úrlausn sýslumanns með slíkum annmörkum, að hafna beri kröfum sóknaraðila og leggja fyrir sýslumann að afmá þinglýsingu veðskuldabréfsins frá 1. september 1995 í samræmi við kröfur varnaraðila.

Að lokum byggir varnaraðili á því, að efnisúrlausn í máli þessu fáiast aðeins í dómsmáli, en ákvæði þinglýsingalaga geri ráð fyrir, að allir, sem hagsmuna eigi að gæta, geti komið að sjónarmiðum sínum, sbr. 3. mgr. 38. gr., sbr. 18. gr. laganna.

IV.

Í 39. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 er að finna ákvæði um, hvernig staðið skuli að aflýsingu skjala og hvaða skilyrðum þurfi að vera fullnægt, til þess að slík athöfn verði framkvæmd. Samkvæmt 2. mgr. nefndrar lagagreinar verður veðskuldabréfi eða tryggingarbréfi ekki aflýst, nema kvittun eða samþykki til aflýsingar sé ritað á bréfið sjálft. Þó er kvittun réttthafa samkvæmt þinglýsingabók fullnægjandi, ef um er að ræða bréf, sem gefin hafa verið út til ríkissjóðs, opinberra stofnana, banka, sparisjóða eða lífeyrisjóða.

Í bréfi Sigurðar Sveinssonar, fyrrverandi borgarfógeta, dagsettu 14. maí 1991, greinir frá því, að strikað hafi verið yfir fyrrnefnt veðbréf og fært í aflýsingardálk, að því hafi verið aflýst 26. janúar 1987. Hins vegar hafi þinglýsingarafrit bréfsins ekki verið lagt á sinn stað meðal afrita af aflýstum skjölum, heldur tekið til hliðar sem „ekki endanlega aflýst skjal“. Á afritið hafi verið settur aflýsingarstimpill, en ekki innfærð kvittunarklausa, og bendi það til þess, að sjálft skjalið, sem lagt var inn, hafi verið ókvittað. Skjal þetta muni síðan hafa verið sent bankanum til að fá á það kvittunarklausa, ef ætlunin væri, að því yrði aflýst, en muni síðan ekki hafa borist.

Í málinu liggur fyrir staðfest samrit umrædds veðskuldabréfs, en frumritið er varðveitt í Hæstarétti Íslands sem eitt málskjala í máli nr. 321/1993: Guðni Þórðarson gegn Landsbanka Íslands, sem dómur var kveðinn upp í 24. maí 1995, svo sem áður greinir. Á bréfinu er hvorki að finna kvittun frá

Landsbanka Íslands til aflýsingar bréfsins né ritun samþykkis bankans til slíkrar gerðar. Fær það og stoð í ofangreindu bréfi fyrrverandi borgarfógeta. Var því ekki fullnægt lagaskilyrðum til aflýsingar bréfsins. Af því leiðir, að telja verður einsýnt, að mistök hafi orðið, er umrædd aflýsing fór fram 26. janúar 1987, sem heimilt sé að leiðrétta samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Ber því að taka kröfu sóknaraðila í máli þessu til greina.

Eftir úrslitum málsins og þar sem sóknaraðili gerir ekki kröfu um málskostnað, þykir rétt, að hvor aðili beri sinn kostnað af rekstri málsins.

Helgi I. Jónsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Tekin er til greina sú krafa sóknaraðila, bankastjórnar Landsbanka Íslands, að mistök hafi orðið hjá embætti borgarfógetans í Reykjavík 26. janúar 1987, er aflýst var veðskuldabréfi, sem Guðni Þórðarson gaf út til Landsbanka Íslands 4. september 1980, að fjárhæð g. kr. 22.328.770,00, með veði í 2/5 hlutum húseignarinnar nr. 39 við Garðastræti í Reykjavík. Er lagt fyrir sýslumanninn í Reykjavík að leiðrétta ofangreind mistök á þann hátt að eyða útstrikun bréfsins úr veðmálabókum og geta leiðréttingarinnar með athugasemd.

Málskostnaður fellur niður.
