

Mánudaginn 28. nóvember 1994.

Nr. 460/1994.

Þorsteinn Kristjánsson

(Steingrímur Þormóðsson hdl.)

gegn

Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis

(Baldur Guðlaugsson hrl.)

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 15. nóvember 1994, sem barst réttinum 16. sama mánaðar. Um kæruheimild er vísað til 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992. Krefst sóknaraðili þess, að „veðskuldabréfi á 1. veðrétti 1. hæðar og kjallara að Skólavörðustíg 14, Reykjavík, útgefið 29. maí 1992, að nafnvirði kr. 4.600.000,- verði vísað frá þinglýsingu, til vara að því verði aflýst og til þrautavara að það verði afmáð af eigninni“.

Varnaraðili krefst þess aðallega, að kröfum sóknaraðila verði vísað frá dómi, en til vara, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.

Að ýmsu leyti voru annmarkar á málalítilbúnaði sóknaraðila, er málið var borið undir dómstóla, sbr. 3. gr. laga nr. 39/1978. Þá skorti jafnframt á skýrleika í bréfum sóknaraðila til Héraðsdóms Reykjavíkur 22. júní 1994 og sýslumannsins í Reykjavík 30. sama mánaðar um það, hverjar kröfur hann hefði uppi í tilefni ákvörðunar þinglýsingarstjóra 8. júní 1994. Þrátt fyrir það þykir ekki alveg næg ástæða til að vísa málinu frá dómi af þessum sökum.

Samkvæmt þessu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur og sóknaraðila gert að greiða kærumálskostnað, eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Þorsteinn Kristjánsson, greiði varnaraðila,

Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis, 40.000 krónur í kæru-málskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 2. nóvember 1994.

Með bréfi, dagsettu 22. júní 1994, skaut Þorsteinn Kristjánsson, kt. 031030-4479, Skólavörðustíg 14, Reykjavík, til héraðsdóms ákvörðun þinglýsingarstjórans í Reykjavík 8. júní 1994, þar sem synjað var kröfu hans um, að afmáð yrði skuldabréf af fasteigninni Skólavörðustíg 14.

Sóknaraðili krefst þess, að veðskuldabréfi á 1. veðrétti 1. hæðar og kjallara að Skólavörðustíg 14, Reykjavík, út gefnu 29. maí 1992, að nafnverði 4.600.000 kr., verði vísað frá þinglýsingu eða því aflýst. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar.

Varnaraðili í málinu er Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis, Skólavörðustíg 11, Reykjavík. Hann krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá dómi, til vara, að ákvörðun þinglýsingarstjórans í Reykjavík 8. júní 1994 verði staðfest. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar.

Hinn 16. maí sl. setti sóknaraðili fram þá kröfu við sýslumanninn í Reykjavík, að ofangreindu veðskuldabréfi yrði aflýst.

Í bréfinu er beiðnin rökstudd á þrennan hátt:

Í fyrsta lagi segir, að þinglýstur eigandi hafi ekki gefið heimild til þinglýsingar bréfsins. Ekki liggi fyrir sérstakt veðleyfi, og nafn sóknaraðila sé ekki skráð í reit þann á skuldabréfinu, er ætlaður sé fyrir áritun þinglýsts eiganda til samþykkis veðsetningu. Sóknaraðili telur, að vegna þessa ágalla hafi borið að vísa skjalinu frá þinglýsingu skv. 2. mgr. 6. gr. og 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Í öðru lagi segir, að önnur lögpersóna sé skuldari bréfsins en sú, er hafi gefið bréfið út. Þannig segir sóknaraðili, að Sportval hf., kt. 700487-1569, sé skuldari skv. texta bréfsins. Útgefendur séu hins vegar Guðmundur Kjartansson og Kjartan V. Guðmundsson, en við nöfn þeirra sé stimplað orðið Sportval. Í greinargerð sinni dregur sóknaraðili af þessu eftirfarandi ályktun: „... að krafan og skuldbindingin fari ekki saman og að skjalið hafi ekki að geyma nokkra kröfu og ekki nokkra skuldbindingu. Skuldabréfið hafi því ekki verið út gefið með þeim hætti, sem vera átti, og því hafi ekki mátt þinglýsa skjalinu“.

Í þriðja lagi er því haldið fram, að bréfinu hafi verið breytt. Þannig segir sóknaraðili orðrétt í bréfi sínu til þinglýsingarstjóra: „... fitlað hefur verið við efni bréfsins á ýmsan hátt, eftir að því hefur verið þinglýst, en bréfið hefur verið mótttekið til þinglýsingar 14. júlí 1992, en breytingar hins vegar verið gerðar á efni bréfsins 20. júlí 1992 með leyfi þinglýsingarstjóra, að því er virðist. Greinilegt er, að breyting hefur verið gerð á gjalddögum bréfsins

og að þeir eru aðrir en á upphaflega bréfinu. Þá hefur einnig upphaflegri vísitölu skuldabréfsins verið breytt úr 3203 í aðra ólæsilega tölu“. Sóknaraðili telur óheimilt að breyta efni skjals frá móttöku þess til þinglýsingar án þess að leita eftir samþykki þinglýsts eiganda.

Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis er eigandi umrædds veðskuldabréfs. Hann styður frávísunarkröfu sína þessum rökum:

Í fyrsta lagi sé kröfugerð sóknaraðila ekki réttilega úr garði gerð og því eigi tæk til úrlausnar. Þess sé ekki krafist, að úrlausn þinglýsingarstjóra verði hnekk, breytt eða hún endurskoðuð, heldur sé þess krafist, að skjalinu verði vísað frá þinglýsingu eða aflýst. Ekki sé tiltekið, hvaða færsla í þinglýsingabók sé röng og hvaða breytingar eigi að gera.

Varnaraðili mótmælir því, að krafa um frávísun skjals frá þinglýsingu geti komið til úrlausnar rúmum tveimur árum eftir, að bréfi var þinglýst, þegar þinglýstu bréfi verði ekki vísað frá þinglýsingu. Þá eigi krafa um aflýsingu ekki undir 27. gr. þinglýsingalaga. Um aflýsingu sé fjallað í 39. gr. laganna, og þar séu heimildir til aflýsingar veðskuldabréfa tæmandi taldar.

Þá telur varnaraðili, að andmæli við gildi bréfsins vegna breytinga, er gerðar hafi verið á því, geti ekki komið til úrlausnar í þinglýsingarmáli.

Varnaraðili mótmælir málskostnaðarkröfu á hendur sér með því, að málið sé ekki sprottið af deilum við sig og hann hafi ekki forræði á málinu. Hann eigi hins vegar rétt á málskostnaði úr hendi sóknaraðila, sem hafi kosið að draga hann til varnar með málskoti þessu.

Sýslumaðurinn í Reykjavík sendi héraðsdómi athugasemdir sínar. Er þar vísað til forsendna þeirra, er getur í úrlausn hans 8. júní 1994.

Niðurstaða.

Meðferð máls þessa hefur dregist talsvert hér fyrir dóminum vegna anna, en aðilar hafa ekki gert athugasemdir við þann drátt, sem orðinn er á málsmeðferð.

Máli þessu var skotið til héraðsdóms með bréfi, dagsettu 22. júní 1994, er barst skrifstofu Héraðsdóms Reykjavíkur sama dag. Með bréfi, dagsettu 30. júní var sýslumanni tilkynnt um málskotið og óskað eftir gögnum málsins. Með réttu hefði tilkynning til sýslumanns átt að vera fyllri, sbr. 3. gr. laga nr. 39/1978, sbr. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 6/1992, en hún var þó nógu skýr til þess, að hún yrði skilin rétt, og áður höfðu megin sjónarmið sóknaraðila verið útskýrð fyrir sýslumanni. Kæran kom samkvæmt þessu fram í tæka tíð, og verður að telja, að hún hafi verið nægilega skýr. Kröfugerð sóknaraðila er í heild svo skýr, að hún verður ekki misskilin. Verður því að leysa efnislega úr kröfum sóknaraðila, en skilja verður 3. gr. þinglýsingalaga svo,

að hún heimili endurskoðun allra gjörða þinglýsingarstjóra samkvæmt lög-
unum.

Sóknaraðili undirritaði veðskuldabréf það, sem um ræðir í máli þessu. Rétt er það, sem hann heldur fram, að hann hafi ekki ritað nafn sitt í reit þann, sem ætlaður er fyrir áritun þinglýsts eiganda, heldur ritaði hann nafn sitt í næstu línu þar fyrir neðan, undir textann: „Samþ. maka þinglýsts eiganda“. Verður að telja, að með áritun þessari hafi hann veitt nægilega heimild til veðsetningarinnar.

Skuldabréfið er skv. texta sínum gefið út af hlutafélaginu Sportvali. Sóknaraðili heldur því ekki fram, að Guðmund Kjartansson og Kjartan V. Guðmundsson hafi brostið heimild til að skuldbinda hlutafélagið með þessum hætti. Þá verður ekki talið skipta máli, þótt stimpill sá, er notaður var, hafi ekki verið fyllilega nákvæmur, en texti skjalsins er nægilega skýr.

Ekki verður í þessu máli leyst úr ágreiningi um breytingar á efni veðskuldabréfsins, en ljóst er, að veðsetning hefur farið fram til tryggingar ákveðinni skuld. Síðari breytingar á skjalinu hagma ekki veðstofnun þeirri, er það hefur að geyma. Ágreiningur um það, hve háa greiðslu veðsetningin tryggir, kemur til úrlausnar á öðrum vettvangi, en aflýsingar er ekki krafist nú með þeim rökum, að þegar hafi verið greitt allt, sem veðheimild var veitt fyrir.

Samkvæmt þessu verður að staðfesta synjun þinglýsingarstjóra um að aflýsa veðskuldabréfi varnaraðila. Þá getur frávísun skjalsins frá þinglýsingu ekki komið til nú. Sóknaraðila ber að greiða varnaraðila málskostnað, svo sem í dómsorði greinir. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Jón Finnbjörnsson dómarafulltrúi kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Framangreind ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík er staðfest.

Sóknaraðili, Þorsteinn Kristjánsson, greiði varnaraðila, Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis, 25.000 kr. í málskostnað.