

Fimmtudaginn 23. janúar 1997.

Nr. 60/1996.

Íslenska ríkið

(Jón G. Tómasson hrl.,

Tómas Jónsson hdl.)

gegn

Helga Þór Helgasyni

(Jakob R. Möller hrl.)

Skaðabótamál. Dómarar. Þinglýsing. Lögráðamenn. Málsástæður. Gjafsókn. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. febrúar 1996. Hann krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnda, en til vara sýknu að svo stöddu auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til þrautavara krefst hann lækkunar á kröfum stefnda og að málskostnaður verði í því tilviki látinn niður falla í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms. Til vara krefst hann þess, að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 2.362.038 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 2. apríl 1994 til greiðsludags. Í báðum tilvikum krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál, en stefnda var veitt gjafsókn fyrir Hæstarétti með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytis 3. júní 1996.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Málavextir eru raktir í hinum áfrýjaða dómi. Eins og þar kemur fram, reisir stefndi kröfu sína á því, að þinglýsingardómarar á Sel-tjarnarnesi og í Kópavogi hafi sýnt af sér saknæm mistök, er þeir þinglýstu makaskiptaafsölum um fasteignirnar Bollagarða 29 á Sel-tjarnarnesi 2. maí 1983 og Kjarrhólma 4 í Kópavogi 2. júlí 1984.

Fram til 1. júlí 1992 voru þinglýsingastörf dómsathafnir. Samkvæmt þágildandi 2. mgr. 34. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einka-

mála í héraði var ekki unnt að höfða skaðabótamál fyrir héraðsdómi gegn þinglýsingardómurum, sbr. nú 8. gr. a laga nr. 92/1989 um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði, svo sem þeim lögum var breytt með 13. tl. 161. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Hér er um ófrávíkjanleg lagaákvæði að ræða, sem leiða til frávísunar ex officio. Koma því málsástæður stefnda, sem lúta að saknæmri háttsemi þinglýsingardómaranna, ekki til álita.

II.

Héraðsdómari reisir dóm sinn að hluta til á sök yfirlögráðanda á Seltjarnarnesi, þótt ekki hafi verið vísað til hennar í héraðsdómsstefnu. Í áfrýjunarstefnu og greinargerð áfrýjanda í Hæstarétti voru engin andmæli höfð uppi um það, að héraðsdómari hefði miðað við þessa málsástæðu. Það var ekki fyrr en kom að flutningi málsins fyrir Hæstarétti, að því var mótmælt af hálfu áfrýjanda, að við hana yrði stuðst. Þykja þau mótmæli of seint fram komin, og verður því tekin afstaða til þeirrar málsástæðu stefnda, sem byggist á saknæmum mistökum yfirlögráðandans á Seltjarnarnesi.

III.

Eins og fram kemur í héraðsdómi, leituðu lögráðamenn stefnda samþykkis yfirlögráðandans á Seltjarnarnesi með bréfi 15. júní 1984. Beiðninni fylgdi makaskiptasamningurinn frá 5. janúar 1982, þar sem réttur stefnda var tryggður og kveðið á um samþykki dómsmálaráðuneytis. Því var aftur á móti haldið leyndu, að 2. maí 1983 hafði verið þinglýst á Seltjarnarnesi afsali, sem hafði aðra skilmála en samningurinn. Samþykki yfirlögráðandans var veitt í réttmætu trausti þess, að réttur stefnda væri tryggður og að staðið yrði við þau skilyrði, sem hann og dómsmálaráðuneytið settu. Yfirlögráðanda bar ekki við svo búið að hafa frumkvæði að því, að skilyrðunum yrði framfylgt, og verður ekki talið, að hann hafi sýnt af sér háttsemi, sem baki áfrýjanda bótaskyldu. Verður áfrýjandi því sýknaður af kröfum stefnda.

Eftir öllum atvikum er rétt, að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti, en gjafsóknarkostnaður stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti dæmist svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, íslenska ríkið, skal vera sýkn af kröfum stefnda, Helga Pórs Helgasonar.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun lögmanns hans, samtals 500.000 krónur.

S é r a t k v æ ð i
Hjartar Torfasonar

Mál þetta til heimtu bóta úr ríkissjóði er höfðað gegn ríkinu sjálfu, en ekki þeim þinglýsingardómurum, sem þar koma við sögu. Er það í samræmi við 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sem kveður á um aðgangsrétt að ríkissjóði með þessum hætti. Eðlisrök standa til að viðurkenna, að neyta megí þessa réttar, þótt þau atvik, sem talin eru leiða til ábyrgðar ríkissjóðs, verði ekki beinlínis felld undir þau tilvik, sem lýst er í greininni. Á það hér við, eins og málið er vaxið, og ekki nauðsynlegt að vísa því frá héraðsdómi að neinu leyti.

Fallast verður á það með héraðsdómara, að mistök hafi orðið við þinglýsingu afsala, er vörðuðu hagsmuni stefnda, bæði á Seltjarnarnesi og í Kópavogi, og í síðara tilvikinu varð brestur á því trausti, sem yfirlögráðandi á Seltjarnarnesi virðist hafa lagt á rétta framkvæmd þinglýsingar vegna þeirra hagsmuna. Á grundvelli þessa ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm og gera áfrýjanda að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Ég er samþykkur öðrum dómendum um gjafsóknarkostnað.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 29. nóvember 1995.

Mál þetta er höfðað með stefnu, birtri 1. júlí 1994, til þingfestingar hér fyrir dómi 8. september s. á. Það var dómtekið 22. nóvember sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Stefnandi málsins er Helgi Pór Helgason, kt. 281274-5629, Ástúni 14, Kópavogi, en stefndi íslenska ríkið.

Dómkröfur.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær aðallega, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða sér 2.475.954 kr. ásamt hæstu lögleyfðu dráttar-

vöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 2. mars 1994 til greiðsludags, en til vara, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 2.362.038 kr. ásamt hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 2. mars 1994 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi þess, að áfallnir dráttarvextir leggist við höfuðstól kröfunnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 2. mars 1995. Loks krefst stefnandi, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi, svo sem mál þetta væri ekki gjafsóknarmál, auk virðisaukaskatts.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að stefndi, íslenska ríkið, verði sýknaður af kröfum stefnanda og honum tildæmdur málskostnaður úr hendi hans samkvæmt mati réttarins. Til vara krefst stefndi, að stefndi íslenska ríkið, verði sýknaður að svo stöddu af kröfum stefnanda og honum tildæmdur málskostnaður úr hendi hans samkvæmt mati réttarins. Til þrautavara krefst stefndi, að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar og málskostnaður í því tilviki látinn niður falla.

Stefnanda var veitt gjafsókn í málinu með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, sem dagsett er 9. desember 1994.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Málavextir eru þeir, að stefnandi máls þessa átti þriggja herb. íbúð á 2. hæð í húseigninni Kjarrhólma nr. 4 í Kópavogi í óskiptri sameign með móður sinni, Ragnheiði Láru Guðjónsdóttur. Hvort um sig var eigandi að helmingi íbúðarinnar. Stefnandi eignaðist eignarhluta sinn árið 1975 við lögskilnað foreldra sinna, Helga Sigurjónssonar og Ragnheiðar Láru Guðjónsdóttur. Með makaskiptasamningi, dags. 5. janúar 1982, seldu stefnandi og móðir hans íbúð sína í Kjarrhólma 4 í Kópavogi og festu jafnframt kaup á húseigninni Bollagörðum 29 á Seltjarnarnesi. Samkvæmt makaskiptasamningnum skyldi stefnandi verða eigandi að Bollagörðum 29 til jafns við móður sína. Þar var einnig gerður fyrirvari um samþykki dómsmálaráðuneytis um makaskiptin að því er varðaði stefnanda. Samningi þessum var ekki þinglýst.

Hinn 2. maí 1983 var makaskiptaafsali, dags. 18. mars 1983, þinglýst hjá bæjarfógetaembættinu á Seltjarnarnesi, að því er varðaði eignina Bollagarða 29 á Seltjarnarnesi. Makaskiptaafsalið, sem var sameiginlegt fyrir báðar eignirnar, Bollagarða 29 og íbúðina í Kjarrhólma 4, var undirritað af móður stefnanda annars vegar, en Pétur Þór Sigurðsson hdl. undirritaði það fyrir hönd Elsu K. Jónsdóttur hins vegar. Einnig árituðu afsalið tveir vottar um rétta dagsetningu, undirskriftir og fjárræði aðila. Með makaskiptaafsalinu afsalaði Ragnheiður Lára íbúð sinni og stefnanda í Kjarr-

hólma 4 Elsu K. Jónsdóttur, sem aftur afsalaði eigninni Bollagörðum 29 Ragnheiði Láru einni, en stefnanda er þar hvergi getið sem kaupanda eignarinnar gagnstætt því, sem makaskiptasamningurinn frá 5. janúar 1982 kvað á um.

Stefnandi málsins var ófjárráða fyrir æsku sakir, þegar lögskiptin fóru fram, en hann er fæddur 28. desember 1974.

Með bréfi, dags. 15. júní 1984, fór móðir stefnanda og Jón Friðriksson, þáverandi eiginmaður hennar, þess á leit við bæjarfógetann í Hafnarfirði, Garðakaupstað og á Seltjarnarnesi, að stefnanda yrði veitt heimild til að selja eignarhluta sinn í Kjarrhólma 4 „með þeim kjörum, er greinir í meðfylgjandi makaskiptasamningi, dags. 5. 1. 1982“, eins og segir í bréfinu. Enn fremur óskaði móðir stefnanda eftir því að fá heimild til að undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna þessarar ráðstöfunar. Í bréfinu segir svo: „Hlutur sonar míns í andvirði eignar, sem við kaupum, verður hlutfallslega hinn sami og nemur hluta út úr þessari sölu, væri miðað við hefðbundin kjör á fasteignamarkaði, eða kr. 315.000, sem nemur 242.500 í staðgreiðslu, sem skal verðtryggt skv. lánskjaravísitölu með grunnvísitölu miðað við dags. samn., þ. e. 304 stig.“ Enn fremur kemur fram í bréfinu, að hlutur hans myndi verða sérstaklega tryggður með veði í eigninni Bollagörðum 29.

Bæjarfógetinn framsendi dóms- og kirkjumálaráðuneytinu beiðnina með bréfi, dags. 29. júní 1984, ásamt ljósriti af makaskiptasamningnum frá 5. janúar 1992. Þar lýsti hann þeirri afstöðu sinni, að verða ætti við beiðninni, enda yrði eignarhluta stefnanda ráðstafað í samræmi við umræddan makaskiptasamning, þannig, að stefnandi eignaðist hluta í fasteigninni Bollagörðum 29, Seltjarnarnesi, sem svaraði til verðmætis eignarhluta hans í Kjarrhólma 4. Samþykki dóms- og kirkjumálaráðuneytisins var veitt 2. júlí 1984, en það skilyrði sett, að eignarhluti Helga Þórs Helgasonar yrði skýrt afmarkaður við afsalsgerð í hinni nýju eign. Leyfi ráðuneytisins var vélritað á áður nefnt bréf bæjarfógeta frá 29. júní 1984.

Makaskiptaafsalinu var síðan þinglýst hjá bæjarfógetanum í Kópavogi 2. júlí 1984, að því er varðaði íbúðina í Kjarrhólma 4, Kópavogi, og þá var jafnframt þinglýst leyfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins (þinglýsingarskjöl nr. 3638/84 afsal og nr. 3640/84 leyfi).

Makaskiptaafsal þetta var efnislega samhljóða afsalinu, sem þinglýst hafði verið 2. maí 1983 hjá bæjarfógetaembættinu á Seltjarnarnesi að öðru leyti en því, að móðir stefnanda undirritar það fyrir sína hönd og stefnanda, auk þess sem það er dagsett 18. apríl 1983, en hitt afsalið var dags. 18. mars 1983.

Gögn málsins bera með sér, að Ragnheiður Lára Guðjónsdóttir seldi

Erni Þorlákssyni og Helgu Kjartansdóttur fasteignina Bollagarða 29 með makaskiptasamningi, dags. 15. september 1988, í skiptum fyrir íbúð á 3. hæð t. h. í húseigninni Dunhaga 23 í Reykjavík. Stefnanda var ekki getið við þau lögskipti. Þessum samningi var þinglýst 11. janúar 1989, að því er fasteignina Bollagarða 29 varðaði, en afsali að íbúðinni á Dunhaga, sem dagsett er 18. maí 1992, var þinglýst 26. sama mánaðar. Við afsalsgerð var stefnanda ekki heldur að neinu getið.

Stefnandi ritaði sýslumanni í Kópavogi bréf 2. mars 1994 og óskaði eftir afstöðu hans til bótakröfu, sem hann taldi sig eiga á hendur embættinu. Sýslumaður vísaði málinu til embættis ríkislögmanns með bréfi, dags. 20. apríl 1994. Hinn 15. júní s. á. barst bréf frá embætti ríkislögmanns, sem hafnaði bótum á þeirri forsendu, að bótaábyrgð ríkissjóðs takmarkist við þau tilvik, sem falli undir 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, en þetta tilvik falli ekki undir þá lagareglu.

Stefnandi féllst ekki á þessa niðurstöðu ríkislögmanns og höfðaði því mál þetta.

Undir rekstri málsins óskaði stefnandi eftir dómkvaðningu matsmanna með bréfi til Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 13. janúar 1995. Í matsbeiðni er þess óskað, að hinir dómkvöddu matsmenn láti í té skriflegt og rökstutt álit um: „Hvert var nettómarkaðsverð eignarhluta Helga Þórs Helgasonar í Kjarrhólma nr. 4 í Kópavogi að frádregnum áhvílandi veðskuldum, er á fasteigninni hvíldu, þegar hún var seld Elsu K. Jónsdóttur 2. júlí 1984, og hvert er jafngildi þess verðs á þingfestingardegi 8. september 1994?“

Hinn 13. janúar 1995 voru dómkvaddir þeir Agnar Gústafsson hrl. og Sverrir Kristinsson, sem báðir eru löggiltir fasteignasalar.

Matsgerð þeirra er dags. 11. september sl.

Niðurstaða hennar er svohljóðandi: „Samkvæmt upplýsingum FMR var fasteignamat íbúðarinnar í september 1994 4.947.000 kr. og lóðar 223.000 kr. Stærð íbúðarinnar er talin 75,1 m². Brunabótamat íbúðarinnar er nú 6.483.360 kr. Samkvæmt skjölum málsins var eignarhluti matsbeiðanda í umræddri íbúð 50%, svo sem áður er greint frá. Matsmenn hafa kynnt sér verðlag á hliðstæðum íbúðum á hinum almenna fasteignamarkaði miðað við þau tímamörk, sem greinir í matsbeiðni. Markaðsverð á 50% íbúðarinnar 2. júlí 1984 telst vera 720.000 kr., sem að frádregnum 50% af áhvílandi veðdeildarláni, sem reiknast þá vera með hækkun skv. lánskjaravísitölu ($22.360 \times 903 : 304 : 2$) 33.209 kr., gerir nettó 686.791 kr. Markaðsverð á 50% íbúðarinnar 8. september 1994 telst vera 2.600.000 kr., sem að frádregnum 50% af áhvílandi veðdeildarláni, sem reiknast þá vera með hækkun skv. lánskjaravísitölu ($22.360 \times 3373 : 304 : 2$) 124.046 kr., gerir nettó 2.475.954 kr. Ofangreindar fjárhæðir eru miðaðar við staðgreiðslu.“

Stefnandi breytti upphaflegum kröfum sínum á hendur stefnda í þinghaldi 25. september sl. á grundvelli niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna. Hin breytta kröfugerð fól í sér hækkun fyrri dómkrafna stefnanda. Stefndi samþykkti þessa breytingu, án þess að framhaldsstefnt væri, en kvaðst halda uppi öllum sömu kröfum og málsástæðum gagnvart bóta-skyldu og bótafjárhæð.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að stefndi beri að lögum skaðabóta-ábyrgð á því tjóni, sem hann hafi orðið fyrir, er eignarhlutdeild hans í Kjarrhólma 4 í Kópavogi féll niður fyrir mistök starfsmanna bæjarfógeta-embættanna í Kópavogi og á Seltjarnarnesi við makaskipti þau, sem getið er hér að framan. Skaðabótakröfu sína styður stefnandi almennum reglum um skaðabætur utan samninga.

Í fyrsta lagi telur stefnandi, að þinglýsingardómari hjá bæjarfógetaembættinu á Seltjarnarnesi hafi sýnt af sér vanrækslu í starfi með því að þinglýsa athugasemdalaust 2. maí 1983 makaskiptaafsali, dagsettu 18. mars s. á. Í 1. gr. makaskiptaafsals segi, að Elsa Kaldalóns Jónsdóttir selji og afsali Ragnheiði Láru Guðjónsdóttur fasteigninni Bollagörðum 29, Seltjarnarnesi. Í 2. gr. segi, að Ragnheiður Lára Guðjónsdóttir og Helgi Þór Helgason selji og afsali Elsu Kaldalóns Jónsdóttur Kjarrhólma nr. 4, Kópavogi. Makaskiptaafsal þetta sé þó einungis undirritað af Elsu og Ragnheiði, en ekki af stefnanda máls þessa, enda hafi hann ekki verið til þess bær fyrir æsku sakir. Makaskiptaafsalið sé samningur um yfirfærslu á eignarheimildum tveggja fasteigna. Þinglýsingardómara hafi því borið samkvæmt 37. gr. laga nr. 95/1947 um lögræði, sem þá voru í gildi, að gæta þess, að samþykki dóms- og kirkjumálaráðuneytisins lægi fyrir, áður en hann þinglýsti afsalinu.

Þá er til þess vísað af hálfu stefnanda, að umrætt makaskiptaafsal sé samningur um yfirfærslu á eignarheimildum að tveimur fasteignum. Það hljóti því að vera skilyrði fyrir gildi afsalsins að lögum, að allir samningsaðilar undirriti það. Þinglýsingardómara bæjarfógetaembættisins á Seltjarnarnesi hafi því borið að vísa skjalinu frá þinglýsingu samkvæmt 24. gr. þinglýsingalaga, samanber 7. gr. sömu laga. Hann hefði einnig getað gefið þinglýsingarbeiðanda kost á að lagfæra þennan annmarka skjalsins. Þá hefði komið ótvírætt í ljós, að stefnandi var ófjárráða sakir æsku og nauðsynlegt væri, að leyfi dóms- og kirkjumálaráðuneytis lægi fyrir, áður en þinglýsing makaskiptaafsalsins gæti farið fram. Þinglýsingardómari við bæjarfógetaembættið á Seltjarnarnesi hefði því getað komið í veg fyrir tjón stefnanda með því að virða rannsóknarskyldu þinglýsingalaga.

Í öðru lagi telur stefnandi, að þinglýsingardómari við bæjarfógeta-embættið í Kópavogi hafi sýnt af sér vanrækslu í starfi með því að þinglýsa makaskiptaafsali, sem afhent var til þinglýsingar 2. júlí 1984 og þinglýst sama dag. Samtímis hafi verið afhent leyfi dóms- og kirkjumálaráðuneytis, þar sem það skilyrði var sett fyrir sölu eignarhluta stefnanda í Kjarrhólma 4, Kópavogi, að eignarhluti hans yrði skýrt afmarkaður í hinni nýju eign. Þinglýsingardómara hafi því mátt vera ljóst við samanburð á þessum tveimur skjölum, að þau gátu ekki samrýmst, því að samkvæmt makaskiptaafsali 1. gr. hafi það einungis verið Ragnheiður Lára, móðir stefnanda, sem var kaupandi að Bollagörðum 9 og afsalshafi, en ekki hafi verið getið um eignarhlutdeild stefnanda. Þinglýsingardómari hafi því sýnt af sér vanrækslu í starfi og meðal annars vanrækt rannsóknarskyldu sína samkvæmt 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Í þriðja lagi heldur stefnandi því fram, að þinglýsingardómarinn í Kópavogi hafi átt að synja um þinglýsingu á makaskiptaafsalinu eða krefja þinglýsingarbeiðanda um sönnun þess, að skilyrði dóms- og kirkjumálaráðuneytisins væri fullnægt, enda mátti hann hafa rökstuddan grun um, að ella yrði gengið á rétt stefnanda og honum bakað stórfellt tjón. Í 37. gr. lögræðislaga nr. 68/1984, sem tóku gildi 1. júlí 1984, segi, að lögráðamenn þurfi samþykki dómsmálaráðuneytisins til þess að binda ófjárráða menn við kaup og sölu fasteigna. Ákvæðið sé samhljóða 37. gr. eldri lögræðislaga nr. 95/1947. Stefnandi bendir á, að þetta ákvæði hljóti að vera sett m. a. til þess að vernda ófjárráða menn fyrir því, að lögráðamenn misfari með eignir þeirra. Þinglýsingardómarar og aðrir þeir, sem sýsli með eignir ófjárráða manna, verði því að fara eftir þeim skilyrðum, sem dómsmálaráðuneytið setji. Það liggi fyrir í máli þessu, að þinglýsingardómarinn í Kópavogi og þinglýsingardómarinn á Seltjarnarnesi hafi ekki gætt þess, að skilyrði dómsmálaráðuneytisins væru virt. Stefnandi heldur því fram, að það leysi bæjarfógetaembættið í Kópavogi ekki undan skaðabótaábyrgð að vísa til þess, að móðir stefnanda hafi lofað að tryggja eignarhluta stefnanda í hinni nýju eign sinni, eins og segi í bréfi hennar til yfirlögráðandans á Seltjarnarnesi frá 15. júní 1984, eins og haldið sé fram af hálfu ríkislögmans í bréfi hans til lögmans stefnanda, dags. 15. júní 1994. Þinglýsingardómara hafi miklu fremur borið að kanna það sérstaklega, hvort skilyrðum ráðuneytisins væri fullnægt. Að öðrum kosti nái ákvæði 37. gr. laga nr. 68/1984 ekki þeim tilgangi að vernda þá, sem ófjárráða séu, fyrir því, að lögráðamenn þeirra misfari með eignir þeirra, eins og stefnt sé að með lagaákvæðinu.

Stefndi beri samkvæmt almennum reglum um húsbóndaábyrgð skaðabótaábyrgð á því tjóni, sem starfsmenn bæjarfógetaembætta valdi með saknæmum hætti við framkvæmd starfa sinna.

Stefnandi bendir á, að vera kunni, að móðir sín hafi bakað sér skaðabótaskyldu gagnvart sér, annars vegar með því að undirrita makaskiptaafsöl, dagsett 18. mars 1983 og 18. apríl 1983, og hins vegar með því að nýta sér síðan eignarhlutdeild þá í eigninni Bollagörðum 29, sem hann hefði átt að eignast í samræmi við bréf dóms- og kirkjumálaráðuneytis. Hún sé hins vegar nánast eignalaus, og saknæm hegðan hennar sé ekki í ótvíræðu orsakasambengi við tjón stefnanda, þar sem hin saknæmu mistök þingslýsingardómaranna hafi gert ólögð mætar nytjar hennar af eign stefnanda mögulegar.

Pétur Þór Sigurðsson hdl. hafi útbúið öll skjöl varðandi umrædd makaskipti, og kunni hann því einnig að vera skaðabótaskyldur gagnvart stefnanda. Þótt ekki sé vafalaust fremur en um Ragnheiði Láru, að um beint orsakasamband sé að ræða milli hins saknæma verknaðar hans og tjónsins, sem stefnandi beið, og svo hitt, að eftir almennum reglum um fyrningu skaðabótakrafna yrði verknaður Péturs Þórs talinn fyrndur, yrði sú vörn höfð uppi, sem líklegt megi telja.

Af ofangreindum ástæðum telur stefnandi þýðingarlaust að beina kröfum gegn Ragnheiði Láru og Pétri Þór óskipt með stefnda.

Stefnandi kveðst beina málsókn sinni að dómsmálaráðherra sökum þess, að dóms- og kirkjumálaráðuneytið beri að lögum ábyrgð á embættisverkum bæjarfógetans í Kópavogi, nú sýslumannsins í Kópavogi, og bæjarfógetans á Seltjarnarnesi, nú sýslumannsins í Hafnarfirði. Fjármálaráðherra sé stefnt í þessu máli sökum þess, að íslenska ríkið yrði greiðsluskylt, ef sýslumaðurinn í Kópavogi og/eða sýslumaðurinn í Hafnarfirði yrðu dæmdir til greiðslu skaðabóta.

Stefnandi reisir aðalkröfu sína á matsgerð matsmannanna Agnars Gústafssonar hrl. og Sverris Kristinssonar, eins og áður segir. Krafa hans sé reist á almennum reglum um skaðabætur utan samninga og reglum um húsbóndaábyrgð. Krafa stefnanda um dráttarvexti styðjist við III. kafla laga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989 um breytingu á þeim lögum. Málskostnaðarkrafa stefnanda sé skv. 1. og 3. mgr. 129. gr., sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði. Um fyrirsvar vísist til 5. mgr. 17. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði og um varnarþing til 3. mgr. 33. gr. sömu laga. Krafa stefnanda um virðisaukaskatt styðjist við lög nr. 50/1988 með áorðnum breytingum, en stefnandi máls þessa sé ekki virðisaukaskattsskyldur, og sé honum því nauðsyn á fá dóm um greiðsluskyldu stefndu á virðisaukaskatti af málskostnaði.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Af hálfu stefnda er skírskotað til þess, að málsatvik séu með þeim hætti, að bótaskylda verði ekki felld á ríkissjóð. Bótaskylda vegna ætlaðs tjóns af þinglýsingum sé einungis bundin við þau tilvik, sem um ræði í 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sem séu tæmandi talin. Ekki verði séð, að missir stefnanda af eign sinni eða andvirði hennar falli undir þau tilvik, sem lagagreinin tilgreinir. Af því leiði einnig, að ekki verði lögð bótaábyrgð á stefnda samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar utan samninga um húsbóndaábyrgð. Auk þess séu ekki skilyrði samkvæmt þeim reglum til að koma ætluðu tjóni stefnanda yfir á ábyrgð stefnda. Ætlað tjón stefnanda hafi ekki getað stafað af umræddum þinglýsingum eða athöfnum yfirlögráðanda, og sé ekki um að ræða skilyrði bótareglna um orsakasamband og sennilega afleiðingu.

Af hálfu stefnanda sé því fram haldið, að þinglýsingardómari hjá bæjarfógetaembættinu á Seltjarnarnesi hafi sýnt af sér vanrækslu með því að þinglýsa makaskiptaafsali athugasemdalaust 2. maí 1983. Miðað við þær þinglýsingabækur, sem dómari hafi haft til skoðunar, og umrætt afsal hafi engin ástæða verið til að ætla annað en Ragnheiður Lára Guðjónsdóttir skyldi með réttu verða eigandi að Bollagörðum 29 þar í bæ. Ekki verði fallist á, að þinglýsingardómara hafi borið samkvæmt 37. gr. laga nr. 95/1947 um lögræði að gæta þess, að samþykki ráðuneytisins lægi fyrir, áður en þinglýst væri. Útlit skjalsins hafi ekki bent til, að athuga þyrfti það sérstaklega, enda hafi ekki með neinum hætti verið kleift að ráða af skjalinu, að stefnandi væri ófjárráða. Ekkert hafi því gefið þinglýsingardómara tilefni til að gæta að rétti hans samkvæmt lögræðislögum, og hafi umrætt skjal þar að auki verið vottað um fjárræði aðila. Því verði ekki á það fallist, að vísa hafi átt skjalinu frá þinglýsingu samkvæmt 7. eða 24. gr. þinglýsingalaga eða að um hafi verið að ræða vanrækslu, er leiði til bótaskyldu samkvæmt almennum reglum. Ekkert hafi gefið dómara heldur ástæðu til að þinglýsa með athugasemd. Þinglýsingin hafi verið gerð rúmu ári áður en umsókn móður stefnanda um leyfi til sölu á eignarhluta hans hafi borist bæjarfógeta.

Bæjarfógetinn í Hafnarfirði og á Seltjarnarnesi hafi ekki heldur haft ástæðu til að ætla, að þinglýsing skjalsins hefði þegar farið fram, er honum barst umrædd beiðni um eignaryfirfærsluna. Hafi hann haft meiri ástæðu til að ætla, að samningnum, er fylgdi beiðninni, yrði þinglýst þegar í kjölfar samþykkis ráðuneytisins og að síðari afsalsgerningar yrðu í samræmi við efni hans. Þinglýsingu afsalsins á Seltjarnarnesi, þar sem eignarhluti stefnanda í Bollagörðum 29 hafi ekki verið tryggt, hafi því beinlínis verið

haldið leyndri fyrir bæjarfógeta sem yfirlögráðanda. Hér komi einnig til, að þinglýsing hafi þegar farið fram í útibúi embættisins á Seltjarnarnesi, en bæjarfógetinn, er tók við beiðni sem yfirlögráðandi, hafi setið í Hafnarfirði. Einnig komi til, að frestir til að endurskoða þinglýsingarathöfn hafi verið löngu liðnir.

Ekki verði heldur fallist á, að þinglýsingardómara við bæjarfógetaembættið í Kópavogi hafi borið að sjá til þess, að skilyrði dómsmálaráðuneytisins væri virt í öðru umdæmi, enda hafi skjalið ekki borið það með sér, að þegar væri búið að þinglýsa skjali um sömu lögskipti á Seltjarnarnesi. Hann hefði ekki heldur átt þess kost að breyta dómsathöfn, sem fyrir lá í öðru lögsagnarumdæmi. Þess vegna verði með engu móti fallist á, að þinglýsingardómarinn hafi sýnt af sér vanrækslu í starfi og ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni samkvæmt 7. gr. þinglýsingalaga. Því sé enn fremur mótmælt, að þinglýsingardómarinn hafi mátt hafa rökstuddan grun um, að gengið yrði á rétt stefnanda, krefði hann eigi um sönnun þess, að skilyrði ráðuneytisins myndi verða fullnægt. Það skilyrði varðaði eigendaskipti að eign á Seltjarnarnesi, en ekki í Kópavogi. Í því sambandi beri einnig að leggja til grundvallar, að móðir stefnanda hafi haft leyfi til að rita undir gerninga fyrir hönd ófjárráða sonar síns um sölu á eign hans í Kópavogi. Makaskiptaafsal, sem þinglýsingardómari í Kópavogi fékk afhent til þinglýsingar, var dagsett 18. apríl og hafi þannig borið það með sér, að það var að því leyti annars efnis en afsalið, sem áður hafði verið þinglýst á Seltjarnarnesi. Þinglýsingardómari hafði því enga ástæðu til að ætla annað en eignarhluti stefnanda gengi með réttum hætti úr eignarböndum hans samkvæmt fyrirbyggjandi þinglýsingabók.

Með undirritun afsalsins, þar sem vísað sé til kaupsamnings, felist jafnframt umboð til afsalsgernings í samræmi við þar tilvitnaðan makaskiptasamning, en í þeim samningi hafi falist lögmæt yfirfærsla eignarréttar, sem algerlega hafi orðið grundvöllur síðari afsalsgernings. Enn fremur hafi verið vitnað til þessa samnings í bréfi bæjarfógetans í Hafnarfirði og á Seltjarnarnesi og samþykki ráðuneytisins. Málið hafi þannig verið lagt fyrir þinglýsingardómara í Kópavogi, að hann hafi ekki getað gert sér grein fyrir öðru en móðir stefnanda hefði formlega heimild til að rita undir gerninga fyrir hönd sonar síns um ráðstöfun á eignarhluta hans og að eignarhluti stefnanda hafi réttilega verið færður yfir á eignina við Bollagarða 29 á Seltjarnarnesi með sjálfum makaskiptasamningnum. Þannig sé því mótmælt, að þinglýsingardómara hafi borið að rannsaka efnisannmarka á makaskiptaafsali, meðan ekki varð annað séð en móðir stefnanda ætti þinglýsta heimild að eigninni að Kjarrhólma 4 með syni sínum, að hún hefði formlega heim-

ild til ráðstöfunar hennar að öllu leyti og að hún hefði sérstakt leyfi til að rita undir gerning þar að lútandi fyrir hönd ólögráða sonar síns. Að öðrum atriðum hafi þinglýsingardómara ekki borið að gæta samkvæmt 7. gr. þinglýsingalaga, og hafi því ekki verið efni til að vísa afsalinu frá þinglýsingu. Frávísun skjalsins af hálfu þinglýsingardómara hefði ekki heldur staðið í vegi fyrir því, að móðir stefnanda ráðstafaði eigninni Bollagörðum 29 í trássi við rétt hans með sölu eða veðsetningu, enda hefði þinglýsing á eignarheimild hennar þegar farið fram á Seltjarnarnesi með þeim hætti, sem fyrr sé lýst, og þá án tilefnis til athugasemda eða frávísunar.

Því sé og mótmælt, að bæjarfógetanum í Kópavogi hafi sem yfirlögráðanda borið að gæta réttar stefnanda, enda heyrdi mál um ráðstafanir vegna lögræðisskorts hans undir embætti bæjarfógetans í Hafnarfirði og á Seltjarnarnesi. Hafi því annars vegar verið um að ræða dómsathöfn og hins vegar umboðsvald, sem dómari hafi ekki átt að hafa sérstakar gætur á, og hafi hann haft réttmæta ástæðu til að ætla, að þess réttar stefnanda yrði gætt í öðru umdæmi. Þrátt fyrir slíka rannsókn hefði ekki heldur verið unnt að taka þinglýsingu á Seltjarnarnesi um eigendaskipti að Bollagörðum 29 til endurskoðunar. Það sé ekki á ábyrgð stefnda, að makaskiptasamningi frá 5. janúar 1982 hafi ekki verið þinglýst og stefnanda þannig ekki tryggð sú réttarvernd gagnvart síðari rétthöfum, sem í slíkri þinglýsingu hefði fallist. Með þinglýsingu makaskiptasamningsins hefði stefnandi væntanlega ekki glatað eignarhluta sínum við síðari sölu eignarinnar nr. 29 við Bollagarða á Seltjarnarnesi. Eign stefnanda hefði þó verið ráðstafað með bindandi hætti í makaskiptasamningi, og hefði stefnandi því þrátt fyrir umrætt afsal átt rétt til hlutdeildar í Bollagörðum 29. Þar sem móðir hans virðist hafa ráðstafað þeim hluta hans í trássi við samninginn og valdið honum með því eignatjóni, verði að telja, að hann eigi ennþá rétt til bóta á hendur móður sinni. Það eitt, að móðir hans hafi valdið honum tjóni, geti ekki fellt bótaábyrgð á stefnda. Eignarrétti stefnanda hefði því þegar verið ráðstafað með þeim samningi, þótt honum hafi ekki verið þinglýst. Þinglýsing afsals, þar sem berum orðum sé vísað í nefndan samning, hefði því í engu breytt tilkalli hans til eignarinnar Bollagarða 29 gagnvart móður sinni.

Sú réttarvernd, sem felist í þinglýsingu skjala um ráðstafanir, eins og hér sé um að ræða, sé einkum fólgin í því að vernda tiltekna hagsmuni þess, er treysta megi þinglýstu skjali fyrir betri rétti grandlauss þriðja manns. Í þinglýsingu felist hins vegar ekki trygging fyrir greiðslu bóta fyrir tjón, sem kunni að hljóta af efnisgöllum í þinglýstu skjali, síst ef slíkir annmarkar stafi af saknæmum gerðum þess, sem láti þinglýsa skjalinu, og eftir atvikum annarra. Enn síður verði lögð bótaábyrgð á stefnda vegna tjóns, er beinlínis

stafi af síðari ráðstöfunum án nokkurs atbeina yfirlögráðanda og heimildarlaust.

Móður stefnanda hafi borið samkvæmt 37. gr. laga nr. 68/1984 að leita samþykkis dómsmálaráðuneytisins, þegar hún seldi eignina Bollagarða 29 með makaskiptasamningi 15. september 1988 og afsali 18. maí 1992, enda hafi stefnandi þá verið ófjárráða og lögmætt tilkall stefnanda ennþá staðið til eignarinnar gagnvart móður hans samkvæmt samningnum frá 5. janúar 1982. Það sé ekki á ábyrgð stefnda, að látið hafi verið undir höfuð leggjast að leita slíks samþykkis. Tjón það, sem stefnandi kann þá að hafa orðið fyrir, hafi ekki heldur verið afleiðing af þinglýsingarathöfnum frá 1983 eða 1984 né gerðum bæjarfógetanna sem yfirlögráðenda. Þessum gerningum um síðari sölu Bollagarða 29, þar sem eignarheimildar stefnanda var í engu getið, hlaut að verða þinglýst án athugasemda og án undanfarandi samþykkis yfirlögráðanda, enda hafi hvorki heimildarskjöl né þinglýsingarbækur um eignina gefið tilefni til annars.

Þegar af þessum ástæðum beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Stefnandi hafi ekki misst eignarhluta sinn, fyrr en móðir hans seldi eignina Bollagarða 29. Þær ráðstafanir hafi á engan hátt verið á ábyrgð stefnda. Hafi tjón hans orðið fyrr, verði að miða við þau veð, sem bundin hafi verið í eigninni Bollagörðum 29, en húsið virðist hafa verið yfirveðsett, þegar það var selt, og þannig gengið heimildarlaust á eignarhluta stefnanda. Því verði ekki heldur séð, að réttur hans hafi verið tryggður með tryggingarbréfi með veðrétti honum til handa, eins og skýrt hafi verið frá í bréfi Ragnheiðar Láru Guðjónsdóttur og Jóns Friðrikssonar til yfirlögráðanda, dags. 15. júní 1984.

Þrátt fyrir það verði að telja, að stefnandi hafi ekki lagt fram gögn, er sýni, að hann hafi misst lögmætt tilkall til eignarhluta síns eða glatað að sama skapi rétti á hendur móður sinni eða öðrum. Því sé í raun ennþá óupplýst um tjón stefnanda, og leiði það til sýknu.

Þá vísar stefndi til þess, að ekki beri að skýra 37. gr. lögræðislaga svo, að hlutverk bæjarfógeta eða dómsmálaráðuneytis sé það að sýsla með fé ófjárráða manna. Ekki sé annað komið fram en móðir stefnanda hafi haft fjársýslu fyrir hann sem lögborinn lögráðamaður í krafti þeirra leyfa, sem hún hafi til þess haft frá þar til bærum stjórnvöldum við ráðstafanir sínar árið 1984. Ekki verði fallist á, að þau stjórnvöld hafi átt eða mátt hafa eftirlit með þeim ráðstöfunum hennar, sem brutu í bága við hagsmuni hins ófjárráða sonar hennar. Það hafi ekki fallið að starfssviði bæjarfógetans í Kópavogi og ekki hluti af rannsóknarskyldu þess starfsmanns, er hafi annast þinglýsingarathöfn þá, sem um sé deilt. Jafnvel þótt svo yrði litið á, að

þinglýsingardómari hefði átt að gera athugasemd við þinglýsingu, leiði það hvorki til bótaskyldu skv. 49. gr. þinglýsingalaga né almennum reglum, þegar það sé virt, að bótakrefjandi eða sá, sem hann leiðir rétt sinn frá, eigi sök á tjóninu. Fyrir liggir, að móðir stefnanda hafi verið lögráðamaður hans og beri sök í málinu. Hún geti ekki átt bótakröfu í málinu né heldur stefnandi leitt rétt sinn af ráðstöfunum hennar.

Verði talið, að bótaréttur hafi stofnast fyrir vanrækslu starfsmanna stefnda, beri til vara að sýkna að svo stöddu, meðan til sé að dreifa gjaldfærum aðilum, sem aðallega beri ábyrgð á tjóni stefnanda. Skaðabótaábyrgð ríkisins geti aðeins verið til vara við slíkar aðstæður.

Því sé mótmælt, að ástæða sé til að draga í efa ótvírætt orsakasamband þeirra, sem stefnandi telji þýðingarlaust að stefna inn í mál þetta. Sé meiri ástæða til að telja saknæmi af þeirra hálfu frumorsök að ætluðu tjóni stefnanda. Þá sé hugsanleg fyrning slíkra krafna ekki á ábyrgð stefnda.

Til þrautavara sé kröfum stefnanda mótmælt sem allt of háum.

Í fyrsta lagi verði að leggja til grundvallar sakarskiptingu, sbr. það, sem áður sagði um eigin sök stefnanda og þeirra, sem hann leiddi rétt sinn frá.

Í öðru lagi sé mótmælt kröfugrundvelli stefnanda. Engin heimild sé í lögum eða fordæmi um það að reikna skaðabætur við vísitöluhækkun eða verðlagsbreytingar. Sé mismunur á verðmati fasteignarhlutans, sem stafi af verðbreytingum, ekki á ábyrgð stefnda, þótt lagt yrði til grundvallar, að tjón stefnanda stafaði af mistökum við þinglýsingu.

Að því er varði kröfu um dráttarvexti, sé upphafstíma þeirra mótmælt, þar sem ekki hafi komið fram gögn, er sýni sannanlegt tjón stefnanda, fyrir en matsgerð lá fyrir.

Til stuðnings kröfum um málskostnað vísist til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða.

Við aðalmeðferð málsins komu fyrir dóminn til skýrslugjafar Pétur Þór Sigurðsson hdl. og Ragnheiður Lára Guðjónsdóttir, móðir stefnanda. Verður framburður þeirra rakinn hér í stórum dráttum.

Pétur Þór Sigurðsson kvaðst hafa annast skjalagerð vegna þeirra eignarskipta, sem að framan er getið. Hann hafi undirritað makaskiptaafsöl að eignunum f. h. Elsu K. Jónsdóttur. Einnig hafi hann samið bréfið til bæjarfógetans í Hafnarfirði, þar sem óskað var eftir heimild hans sem yfirlögráðanda til sölu á eignarhlut stefnanda í Kjarrhólma 4, Kópavogi. Hann kvað afskipti sín af þessum eignarskiptum hafa stafað af því, að eigandi Bollagarða 29 á Seltjarnarnesi hefði falið sér að selja þá eign. Að öðru leyti mundi hann lítið eftir þessum atburðum.

Ragnheiður Lára bar, að Jón Friðriksson, fyrrv. eiginmaður sinn, hefði staðið í vegi fyrir því, að stefnandi yrði þinglýstur eigandi að helmingi eignarinnar að Bollagörðum 29. Ástæðan til þessarar afstöðu hans hafi verið sú, að eignarhluti stefnanda í eigninni myndi stöðugt aukast á hans kostnað, sem honum væri ætlað að standa straum af með greiðslum áhvílandi lána. Hún hafi talið hagsmunum sonar síns nægilega borgið með því, að hún yrði ein þinglýstur eigandi að eigninni og hlutur hans þannig aukast með tímanum um leið og hennar. Hins vegar hafi farið svo, að fyrrv. eiginmaður sinn hafi í æ meira mæli veðsett eignina með sínu leyfi. Hann hafi staðið að rekstri fjölmargra fyrirtækja, sem öll hefðu komist í greiðsluþrot. Hafi hún að lokum selt eignina í makaskiptum fyrir íbúð við Dunhaga í Reykjavík. Fyrrv. eiginmaður sinn, sem hún hafði þá slitið samvistir við, hafi sett það að skilyrði fyrir því, að hann samþykkti skilnað þeirra hjóna, að hún veitti honum leyfi til að veðsetja íbúðina að Dunhaga fyrir 2 millj. kr., sem hún hafi síðan setið uppi með. Hún hafi selt íbúðina og allt andvirði hennar gengið til greiðslu skulda og ekki dugað til. Hún kvaðst vera eignalaus og ekki geta greitt þá kröfu, sem hér væri til dómsmeðferðar.

Niðurstaða.

Dómurinn lítur svo á, að röð mistaka hafi orðið þess valdandi, að stefnandi glataði að fullu andvirði eignarhluta síns í íbúðinni að Kjarrhólma 4 í Kópavogi. Frumorsök þess liggur hjá móður stefnanda, Jóni Friðrikssyni, fyrrverandi eiginmanni hennar, og Pétri Þór Sigurðssyni, sem liðsinnti þeim. Hins vegar er það álit dómsins, að koma hefði mátt í veg fyrir fjártjón stefnanda, ef þeir starfsmenn, sem fjölluðu um málið og störfuðu á ábyrgð stefnda, hefðu sýnt eðlilega aðgæslu.

Fyrstu mistökin verða við þinglýsingu afsalsins á Seltjarnarnesi. Þau þinglýsingarmistök, sem þar urðu, fólust í því að veita skjalinu viðtöku, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Fallist er á það með stefnda, að þinglýsingin þar sneri að eignaryfirfærslu fasteignarinnar Bollagarða 29, Seltjarnarnesi. Elsa K. Jónsdóttir, réttur og þinglýstur eigandi þeirrar eignar, undirritaði afsalið til Ragnheiðar Láru og hafði því fulla heimild til að ráðstafa eigninni með þessum hætti til móður stefnanda. Einnig er fallist á það með stefnda, að þinglýsingardómari á Seltjarnarnesi gat ekki séð eða vitað um ólögð stefnanda, því að skjalið bar það ekki með sér. Aftur á móti kemur fram í makaskiptaafsalinu, að andvirði Bollagarða 29 skyldi m. a. greitt með eignaryfirfærslu íbúðarinnar að Kjarrhólma 4 í Kópavogi. Skv. 2. gr. makaskiptaafsalsins afsala Ragnheiður Lára Guðjónsdóttir og stefnandi umræddri íbúð að Kjarrhólma 4, Kópavogi, Elsu K. Jónsdóttur. Móðir stefnanda ritar hins vegar ein undir makaskiptaafsalið, og kemur þar

hvergi fram, að hún komi fram fyrir hönd stefnanda sem seljanda íbúðarinnar að Kjarrhólma 4. Yfirfærsla eignanna er svo nátengd, að annarri verður ekki þinglýst, nema kannað sé um eignar- og ráðstöfunarheimild að hinni.

Því þykir líklegt, að ekki hefði komið til tjóns stefnanda, ef þinglýsingardómari hefði veitt athygli ofangreindum annmarka á makaskiptaafsalinu og vísað skjalinu frá skv. 7. gr. þinglýsingalaga, sbr. 24. gr. sömu laga.

Í annan stað urðu mistök við þinglýsingu makaafsalsins í Kópavogi. Við þinglýsingu þess lá fyrir leyfi dómsmálaráðuneytisins um sölu íbúðarinnar að Kjarrhólma 4, sem þinglýst var samtímis makaskiptaafsalinu.

Skilyrði ráðuneytisins fyrir eignaryfirfærslunni var svohljóðandi: „Ráðuneytið samþykkir, að veitt verði heimild til neðangreindrar ráðstöfunar, enda verði eignarhlutur hins ófjárráða skýrt afmarkaður í hinni nýju eign við afsalsgerð.“ Eins og áður segir, var heimild ráðuneytisins árituð á bréf yfirlögráðandans á Seltjarnarnesi, þar sem öllum málavöxtum er rækilega lýst.

Dómurinn lítur svo á, að skilyrði ráðuneytisins hljóti að verða að túlka svo, að makaskiptaafsalinu mætti því aðeins þinglýsa, að eignarhluti stefnanda hefði áður verið tryggður í Bollagörðum 29. Þinglýsingardómurinn í Kópavogi hafði vitneskju um ólöggræði stefnanda og allar upplýsingar um málavöxtu. Honum bar því að ganga úr skugga um það, hvort skilyrði ráðuneytisins gagnvart stefnanda hefði verið fullnægt, og vísa makaskiptaafsalinu frá þinglýsingu, sbr. áðurnefnda 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga, ef svo var ekki. Ef þannig hefði verið að verki staðið, þykir fullvíst, að koma hefði mátt í veg fyrir tjón stefnanda.

Í þriðja lagi lítur dómurinn svo á, að yfirlögráðandinn á Seltjarnarnesi hafi ekki fullnægt lagaskyldum sínum gagnvart stefnanda. Skv. lögræðislögum nr. 95/1947 og 68/1984 fara lögráðamenn með fjárráð þeirra, sem ekki hafa náð lögræðisaldri (síðarnefndu lögin tóku gildi 1. júlí 1984). Yfirlögráðendur skulu vera til eftirlits með lögráðamönnum, að því er varðar mikils háttar fjármálalegar ráðstafanir, og loks skal dómsmálaráðuneyti gæta hagsmuna hinna ólöggráða, þegar um er að ræða allra mikilvægustu lögskipti, s. s. forræði yfir fasteign, skipi eða atvinnufyrirtæki. Yfirfjárráðendur starfa í umboði dómsmálaráðuneytis, þar sem samþykki þess þarf til ráðstöfunar á eignum ófjárráða manns.

Í 2. mgr. 37. gr. beggja tilvitnaðra lögræðislaga skal eigi láta af hendi fasteign, skip eða atvinnufyrirtæki ófjárráða manns, nema honum sé auðsýnilegur hagur að.

Dómurinn lítur svo á, að það sé óhjákvæmileg forsenda þess, að lögræðis-

lög nái þeim tilgangi sínum að vernda hina ófjárráða fyrir því, að misfarið sé með eigur þeirra, að allir þeir, sem gæta eiga hagsmuna þeirra lögum samkvæmt, séu ábyrgir gerða sinna. Skv. niðurlagsákvæði 33. gr. tilgreindra lögræðislaga skal lögráðamaður bæta skjólstæðingi sínum tjón af lögráðamannsstörfum sínum, ef hann veldur því af ásetningi eða gáleysi. Hér er um að ræða lögfestingu á almennu skaðabótareglunni utan samninga.

Það er álit dómsins, að lagareglan nái einnig til annarra, sem lögskýlt er að gæta hagsmuna ófjárráða manna, þ. m. t. yfirlögráðenda, enda hafa lögræðislögin ekki undanskilið þá sérstaklega.

Áðurnefnt skilyrði dóms- og kirkjumálaráðuneytisins fyrir eignaryfirfærslu á eignarhluta stefnanda er stílað til yfirlögráðandans á Seltjarnarnesi. Honum bar því að gæta þess, að skilyrðinu yrði fullnægt. Hann lét hjá líða að fara eftir fyrirmælum ráðuneytisins og þykir því vera valdur að tjóni stefnanda.

Með hliðsjón af framansögðu er það niðurstaða dómsins, að stefnandi eigi rétt til skaðabóta úr hendi stefnda.

Eins og hér stendur á, þykir 49. gr. þinglýsingalaga ekki standa því í vegi, að fella megi bótaskyldu á ríkissjóð, gagnstætt því, sem stefndi heldur fram.

Hafnað er þeirri málástæðu stefnda, að þætti móður stefnanda í atburðarásinni og sök hennar á tjóni hans verði jafnað til eigin sakar stefnanda og eigi að verða til þess, að bótaréttur hans glatist.

Stefnandi hefur lagt fram matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem hann reisir aðalkröfu sína á. Stefndi hefur mótmælt henni efnislega sem rangri, en hefur ekki krafist yfirmats.

Stefnandi glataði andvirði eignarhluta síns í umræddri íbúð, eins og að framan er lýst. Því þykir rétt að mati dómsins að miða skaðabætur til stefnanda við ætlað verðmæti íbúðarinnar og eignarhlutdeild stefnanda.

Í niðurlagi matsgerðarinnar kveðast matsmenn hafa kynnt sér verðlag á hliðstæðum íbúðum á hinum almenna fasteignamarkaði miðað við þau tímamörk, sem greinir í matsbeiðni, þ. e. annars vegar 2. júlí 1984 og hins vegar 8. september 1994. Áætlað markaðsverð íbúðarinnar nam skv. niðurstöðu matsmanna 686.791 kr. nettó 2. júlí 1984, en 2.475.954 kr. 8. september 1994. Við ákvörðun skaðabóta verður því að taka afstöðu til þess, við hvort tímamarkið skuli miða.

Dómurinn telur því rétt, eins og málum er hér háttað, að miða niðurstöðu sína við markaðsverð íbúðarinnar 8. september 1994 og fallast þannig á aðalkröfu stefnanda. Ástæða þess er sú, að stefnandi fengi að öðrum kosti ekki tjón sitt bætt. Ljóst er, að verulegar verðlagsbreytingar hafa orðið frá 2. júlí 1984, og því myndi niðurstaða reist á markaðsverði íbúðarinnar á

þeim tíma ekki fela í sér fullnaðarbætur til stefnanda. Þá orkar það tvímælis í þessu tilliti að hækka ætlað markaðsverð frá 2. september 1984 til samræmis við almennar verðbreytingar, enda óljóst, við hvaða vísitölu eða verðmæli rétt væri að miða, og ekki sjálfgefið, að íbúðaverð hafi hækkað til samræmis við almennar verðhækkanir.

Hafnað er kröfu stefnda um sýknu að svo stöddu, enda er það ekki skilyrði fyrir bótaskyldu stefnda að mati dómsins, að stefnandi reyni til þrautar að fá fullnustu hjá móður sinni eða öðrum, sem sök kunni að eiga á tjóni hans, áður en leitað sé bóta úr hendi stefnda, eins og stefndi heldur fram.

Niðurstaða málsins er því sú, að stefnda beri að greiða stefnanda 2.475.954 kr. Hafnað er kröfu stefnanda um dráttarvexti.

Dráttarvextir skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 skulu reiknast af dómsfjárhæð frá uppkvaðningu dóms þessa til greiðsludags.

Eftir þessum málalokum dæmist stefndi til að greiða stefnanda málskostnað með vísan til 1. tl. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málskostnaður til stefnanda ákveðst 460.650 kr., þar af virðisaukaskattur 90.650 kr., sem greiðist úr ríkissjóði. Stefndi, ríkissjóður, hefur greitt stefnanda útlagðan kostnað, 74.700 kr., þannig að allur tildæmdur málskostnaður rennur til skipaðs talsmanns hans.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, ríkissjóður, greiði stefnanda, Helga Þór Helgasyni, 2.475.954 kr.

Dráttarvextir skv. III. kafla vaxtalaga reiknast frá uppkvaðningu dóms þessa.

Stefndi greiði stefnanda 460.650 kr. í málskostnað.
