

Fimmtudaginn 21. september 1995.

Nr. 166/1993.

Haukur Haraldsson**Oddbjörg Óskarsdóttir****Karl Snorrason****Gunnjóna S. Jensdóttir****Hallur Birgisson****Kristín Dóra Karlsdóttir****Rúnólfur Sigurðsson****Áslaug B. Þórhallsdóttir****Ólafur Höskuldsson****Erna Gréta Garðarsdóttir****Torfi Axelsson****Kristján Sturluson og****Sigrún Arnardóttir**

(Helgi Birgisson hdl.)

(Othar Örn Petersen hrl.)

gegn

Búnaðarbanka Íslands

(Sigurbjörn Magnússon hdl.)

(Baldvin Jónsson hrl.)

Tryggingarbréf. Þinglýsing. Veðréttur. Verðtrygging. Vextir.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 27. apríl 1993. Þeir krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnda í héraði. Til vara krefjast þeir þess, að einungis verði viðurkennt, að stefndi eigi annan veðrétt í lóðunum nr. 18, 22 og 24, þriðja veðrétt í lóðunum nr. 10 og 12 og fjórða veðrétt í lóðunum nr. 6 og 20 við Aðaltún í Mosfellsbæ til tryggingar heildarskuld, að fjárhæð 7.200.000 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 22. nóvember 1988 til greiðsludags. Í báðum tilvikum krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál, en þeir fengu gjafsókn fyrir Hæstarétti með bréfi dómsmálaráðherra 10. nóvember 1994.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Mosfellsbær og Hlín Aðalsteinsdóttir, eigandi Aðaltúns 26, sem voru meðal stefndu í héraði, una héraðsdómi.

I.

Í máli þessu er ekki höfð uppi krafa á hendur áfrýjendum persónulega um greiðslu ákveðinna krafna. Aftur á móti krefst stefndi veðréttar í lóðum, sem áfrýjendur eru rétthafar að, og í húseignum þeirra á þeim lóðum, allt til tryggingar kröfum hans á hendur þrotabúi Byggingafélagsins Hamra hf. Kröfur þessar eru byggðar á 12 skuldabréfum, út gefnum 10. júní 1988 af byggingafélaginu, hverju að fjárhæð 600.000 krónur með vöxtum og lánskjaravísitölu miðað við grunnvísitöluna 1968 stig við upphaf lánstímans, dráttarvöxtum og kostnaði. Jafnframt er þess krafist, að veðrétturinn standi til tryggingar kröfum bankans á hendur Páli Harðarsyni samkvæmt ábyrgð hans á ofangreindum skuldabréfum með yfirlýsingu 19. júní 1988.

Veðrétturinn er byggður á tryggingarbréfi, út gefnu 12. janúar 1988 af Byggingafélaginu Hömrum hf. til stefnda til tryggingar öllum skuldum og fjárskuldbindingum byggingafélagsins og framkvæmdastjóra þess, Páls Harðarsonar, „hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, verðbætur, dráttarvexti eða kostnað, hverju nafni sem nefnist, að höfuðstólsfjárhæð allt að samtals: 7.200.000,00 krónur . . . auk verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, . . .“. Með bréfinu voru stefnda veðsettar byggingalóðir við Aðaltún í Mosfellsbæ með öllum framkvæmdum og öðru tilheyrandi. Lóðirnar eru úr landi Lágafells, og var Mosfellsbær þinglýstur eigandi þeirra samkvæmt tveimur afsölum frá 13. apríl 1987 og 27. nóvember 1987. Tryggingarbréfið var mótttekið til þinglýsingar 14. janúar 1988 og innfært 19. sama mánaðar í veðmálabækur á blöð einkennd landsvæðunum tveimur úr landi Lágafells með þeirri athugasemd þar, að það skyldi yfirlært á viðkomandi lóðir þegar lóðarsamningum yrði þinglýst.

II.

Áfrýjendur reisa sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því, að þær skuldir, sem stefndi tiltaki og byggjast á skuldabréfunum 12, að fjárhæð

600.000 krónur hvert, séu ekki til eða falli að minnsta kosti ekki undir ákvæði tryggingarbréfsins. Með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að fallast á niðurstöðu hans um þessi atriði. Í öðru lagi halda áfrýjendur því fram, að tryggingarbréfið hafi ekki verið réttilega fært inn í þinglýsingabækur, fyrr en eftir að stefndi sendi sýslumanni Kjósarsýslu símskeyti 22. mars 1989 með kröfu um, að bréfið yrði fært inn á Aðaltúnslóðirnar. Telja þeir jafnframt, að sýkna megi áfrýjendur, þar sem í máli þessu séu skilyrði til þess að beita 18. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Fallast ber á rök héraðsdóms um, að tryggingarbréfinu hafi verið réttilega þinglýst og að því séu ekki skilyrði til þess að beita 18. gr. þinglýsingalaga. Verður þannig ekki fallist á sýknukröfur áfrýjenda.

III.

Eftir að stefndi breytti kröfugerð sinni, svo sem lýst er í héraðsdómi, er ekki ágreiningur um það, hvaða veðrétt um er að ræða í hverri eign um sig, sé miðað við ofangreinda niðurstöðu málsins. Þá er ekki heldur ágreiningur um, að innan marka tryggingarbréfsins falli vextir og verðbætur af þeim skuldum, sem veðréttur telst fyrir samkvæmt tryggingarbréfinu. Hins vegar byggir áfrýjandi varakröfu sína á því, að samkvæmt efni bréfsins sé það takmarkað við hámark, 7.200.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum og kostnaði. Ákvæðisins, sem hér er vitnað til, er getið að framan. Þar er strikað yfir vexti, og ekki er þar getið um tegund verðbóta, grunnvísitölu þeirra eða upphafstíma. Verður því að fallast á það með áfrýjendum, að veðréttur samkvæmt tryggingarbréfinu takmarkist svo sem krafist er í varakröfu.

IV.

Rétt þykir, að áfrýjendur greiði stefnda óskipt málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Gjafsóknarkostnaður áfrýjenda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði. Ákveðast málskostnaður og gjafsóknarlaun eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Búnaðarbanki Íslands, á annan veðrétt í lóðunum nr. 18, 22 og 24, þriðja veðrétt í lóðunum nr. 10 og 12 og fjórða veðrétt í lóðunum nr. 6 og 20 við Aðaltún í Mosfellsbæ með

mannvirkjum og öðru, sem fylgir og fylgja ber, til tryggingar kröfum hans á hendur þrotabúi Byggingafélagsins Hamra hf. samkvæmt tólf skuldabréfum, hverju að fjárhæð 600.000 krónur, öllum út gefnum af Byggingafélaginu Hömrum hf. 10. júní 1988, og til tryggingar kröfum hans á hendur Páli Guðfinni Harðarsyni samkvæmt ábyrgð hans á ofangreindum skuldabréfum með yfirlýsingu, dagsettri 19. júní 1988. Hámark veðréttarins miðast samkvæmt tryggingarbréfi frá 12. janúar 1988 við 7.200.000 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 22. nóvember 1988 til greiðsludags og alls kostnaðar.

Áfrýjendur, Haukur Haraldsson, Oddbjörg Óskarsdóttir, Karl Snorrason, Gunnjóna S. Jensdóttir, Hallur Birgisson, Kristín Dóra Karlsdóttir, Runólfur Sigurðsson, Áslaug B. Þorhallsdóttir, Ólafur Höskuldsson, Erna Gréta Garðarsdóttir, Torfi Axelsson, Kristján Sturluson og Sigrún Arnardóttir, greiði stefnda óskipt 400.000 krónur í málskostnað í héraði. Áfrýjendur greiði stefnda 300.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Gjafsóknarkostnaður áfrýjenda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun talsmanns þeirra, 200.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 28. janúar 1993.

Mál þetta, sem var þingfest á aukadómþingi Kjósarsýslu 19. júní 1990 og dómtekið í héraðsdóminum 20. þ. m., hefur Búnaðarbanki Íslands, kt. 490169-1219, höfðað á hendur bæjarstjóranum í Mosfellsbæ fyrir hönd bæjarins, kt. 470269-5969, með framlagningu skjala í dóm 19. júní 1990 (lögm. Örn Höskuldsson hrl.) sem þinglýstum eiganda lóðanna nr. 2, 4, 8, 14 og 16 við Aðaltún þar í bæ og kaupendum og eigendum eftirtalinna fasteigna í Mosfellsbæ:

Aðaltúns 6, þeim Hauki Haraldssyni, kt. 151049-8189, og Oddbjörgu Óskarsdóttur, kt. 190650-2359, báðum til heimilis að Aðaltúni 6, Mosfellsbæ, með stefnu, birtri 12. 6. 1990 (lögm. Sigurður I. Halldórsson hdl.),

Aðaltúns 10, þeim Karli Snorrassyni, kt. 120155-5989, og Gunnjónu S. Jensdóttur, kt. 230455-3339, báðum til heimilis að Aðaltúni 10, Mosfellsbæ, með framlagningu skjala í dóm 19. júní 1990 (lögm. Othar Örn Petersen hrl.).

Aðaltúns 12, þeim Halli Birgissyni, kt. 101157-7419, og Kristínu Dóru Karlsdóttur, kt. 300957-3589, báðum til heimilis að Aðaltúni 12, Mosfellsbæ, með framlagningu skjala í dóm 19. júní 1990 (lögm. Othar Örn Petersen hrl.).

Aðaltúns 18, þeim Runólfi Sigurðssyni, kt. 060636-6729, og Áslaugu B. Þórhallsdóttur, kt. 051139-3059, báðum til heimilis að Aðaltúni 18, Mosfellsbæ, með framlagningu skjala í dóm 19. júní 1990 (lögm. Othar Örn Petersen hrl.).

Aðaltúns 20, Ólafi Höskuldssyni, kt. 180358-5449, með framlagningu skjala í dóm 19. júní 1990 (lögm. Othar Örn Petersen hrl.).

Aðaltúns 22, þeim Ernu Grétu Garðarsdóttur, kt. 241257-3399, og Torfa Axelssyni, kt. 251257-4189, báðum til heimilis að Aðaltúni 22, Mosfellsbæ, með framlagningu skjala í dóm 19. júní 1990 (lögm. Othar Örn Petersen hrl.).

Aðaltúns 24, þeim Kristjáni Sturlusyni, kt. 110858-2649, og Sigrúnu Arnardóttur, kt. 231256-5639, báðum til heimilis að Aðaltúni 24, Mosfellsbæ, með framlagningu skjala í dóm 19. júní 1990 (lögm. Othar Örn Petersen hrl.).

Aðaltúns 26, Hlín Aðalsteinsdóttur, kt. 270446-4699, Aðaltúni 26, Mosfellsbæ, með framlagningu skjala í dóm 19. júní 1990 (lögm. Jón Ólafur Þórðarson hdl.) og

Kletthömrur hf., kt. 581188-1109, Vesturvör 9, Kópavogi, með framlagningu skjala í dóm 19. júní 1990 (lögm. Örn Höskuldsson hrl.).

Samkvæmt veðbókarvottorði, sem lagt hefur verið fram, eru Hamrar hf. þinglesinn eigandi Aðaltúns 26.

Af hálfu Mosfellsbæjar og Kletthamra hf. hefur verið sótt þing, en engar varnir komið fram. Fallið hefur verið frá kröfum á hendur Kletthömrur hf.

Dómkröfur stefnanda voru upphaflega þessar:

Viðurkennt verði með aðfararhæfum dómi, að stefnandi eigi 1. veðrétt í lóðunum nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 24 og 26 við Aðaltún í Mosfellsbæ með byggingum, framkvæmdum og öllu öðru, sem fylgir og fylgja ber, að fjárhæð 7.200.000 kr., auk vaxta, verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, nema hvað veðskuldir, sem hann hefur sjálfur veitt leyfi fyrir, standi framar.

Einnig er þess krafist, að viðurkennt verði, að ofangreindur veðréttur

stefnanda standi til tryggingar kröfum hans á hendur þrotabúi Byggingafélagsins Hamra hf., að fjárhæð 7.200.000 kr., auk vísitöluhækkunar frá mars til nóvember 1988, 1.122.196 kr., vaxta frá 1. 3. 1988 til 22. 11. 1988, 604.563 kr., auk hæstu lögleyfðu dráttarvaxta skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 af 8.926.759 kr. frá 22. 11. 1988 til greiðsludags, og leggist dráttarvextir við höfuðstól á 12 mánaða fresti, þar til skuldin er greidd, í fyrsta sinn 22. 11. 1989, skv. 12 skuldabréfum, hverju að fjárhæð 600.000 kr., með grunnvísitöluna 1968, öllum út gefnum af þeim Páli Harðarsyni, Jóhönnu E. Ólafsdóttur og Berglindi Ólafsdóttur, f. h. Byggingafélagsins Hamra hf. 10. 6. 1988, og jafnframt, að hann standi til tryggingar kröfum bankans á hendur Páli Harðarsyni skv. ábyrgð hans á ofangreindum skuldabréfum, sem hann tókst á hendur með yfirlýsingu, dags. 19. 6. 1988. Enn fremur er þess krafist, að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda hæfilegan málskostnað eftir mati réttarins, og beri málskostnaðarfjárhæð hæstu leyfilega dráttarvexti skv. 3. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Stefndu kröfðust upphaflega frávísunar, en féllu frá þeirri kröfu, eftir að stefnandi hafði breytt kröfugerð sinni 8. þ. m. Stefndi hefur veitt stefndu veðleyfi og breytt kröfugerð sinni til samræmis.

Endanlega eru kröfur stefnanda sem hér segir:

Viðurkennt verði með aðfararhæfum dómi, að stefnandi eigi fyrsta veðrétt í lóðunum nr. 2 og 4, annan veðrétt í lóðunum nr. 18, 22 og 24, þriðja veðrétt í lóðunum nr. 10, 12 og 26 og fjórða veðrétt í lóðunum nr. 6 og 20 við Aðaltún í Mosfellsbæ með byggingum, framkvæmdum og öllu öðru, sem fylgir og fylgja ber, að fjárhæð 7.200.000 kr., auk vaxta, verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar. Takmörkunin: „nema hvað veðskuldir, sem hann hefur sjálfur veitt leyfi fyrir, standi fram“ fellur út, en kröfugerðin er óbreytt að öðru leyti.

Stefndu krefjast þess aðallega, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda, til vara, að einungis verði viðurkennt, að stefnandi eigi fyrsta veðrétt í lóðunum nr. 2 og 4, annan veðrétt í lóðunum nr. 18, 22 og 24, þriðja veðrétt í lóðunum nr. 10, 12 og 26 og fjórða veðrétt í lóðunum nr. 6 og 20 við Aðaltún til tryggingar skuld, að heildarfjárhæð 7.200.000 kr. Í báðum tilvikum er þess krafist, að þeim verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda skv. gjaldskrá LMFÍ eða málskostnaðarreikningi, að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til þess, að greiða ber virðisaukaskatt á þóknun fyrir lögræðiþjónustu, og að dæmt verði, að tildæmdur málskostnaður beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags, þ. m. t. vaxtavexti. Málskostnaðar-

reikningar hafa komið fram af hálfu eigenda Aðaltúns 10, 12, 18, 20, 22 og 24, 846.733 kr. á hverja eign.

Mál þetta snýst um veðsetningar á tveimur landspildum úr landi Lágafells, sem Mosfellsbær keypti, aðra með samningi, dags. 7. október 1986, þinglýstum 3. apríl 1987, og hina með samningi, dags. 30. október 1987, þinglýstum 27. maí 1987, og úthlutaði Byggingafélaginu Hömrum hf. til skipulags og byggingar íbúðarhúsa með samningi, dags. 26. nóvember 1987.

Áður en uppdrætti og yfirlýsingu um skiptingu landsins í byggingarlóðir hafði verið þinglýst, afhenti stefnandi 14. janúar 1988 með árituðu veðleyfi Mosfellsbæjar tryggingarbréf, út gefið af Hömrum hf. 12. janúar 1988. Meginefni bréfsins, að því er málið varðar, er svolátandi:

Til tryggingar skaðlausri greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum okkar við Búnaðarbanka Íslands, hvort sem þær eru samkvæmt víxlum, skuldabréfum, hlaupareikningayfirdráttum, hvers konar ábyrgðum eða í hvaða öðru formi sem þær eru og hvenær sem er og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, verðbætur, dráttarvexti eða kostnað, hverju nafni sem nefnist, að höfuðstólsfjárhæð allt að samtals 7.200.000 kr., auk verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, m. a. innheimtukostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ, eru Búnaðarbanka Íslands hér með veðsettar 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. Lóðirnar eru úr landi Lágafells, en þinglýstur eigandi Mosfellsahreppur skv. tveimur afsölum: um lóðir nr. 2-20 frá Byggingarmiðstöðinni sf., Hlíðartúni, skjal merkt nr. 4099/1987, þl. 13. 4. 1987, og um lóðir nr. 22-26 frá Friðriki Ólafssyni, skjal merkt nr. 13276/1987, þl. 27. 11. 1987. . . . Eignin er veðsett með 1. . . . veðrétti og uppfærslurétti Ef . . . bú skuldara verður tekið til . . . skiptameðferðar sem gjaldþrota . . . , er veðhafa heimilt að gjaldfella og eindaga allar slíkar skuldir þá fyrirvaralaust og án uppsagnar.

Í upphafi bréfsins er skuldari greindur Hamrar hf. og/eða Páll Harðarson, sem var framkvæmdastjóri félagsins. Bréfið var fært sem veð á báðar umræddar landspildur. Í framhaldi af þessari tryggingartöku veitti bankinn byggingafélaginu ýmsa fyrirgreiðslu.

Hinn 10. júní 1988 gáfu Hamrar hf. út til Búnaðarbanka Íslands 12 veðskuldabréf, hvert að fjárhæð 600.000 kr., með veði í ofangreindum lóðum, hverri fyrir sig, að lóðinni nr. 22 undanskilinni. Samanlögð fjárhæð bréfanna var þannig hin sama og tryggingarbréfsins, $600.000 \times 12 = 7.200.000$ krónur. Bréf þessi liggja frammi í málinu, frágengin og stimpluð, en óþinglesin. Tryggingarbréfinu hefur ekki verið aflýst.

Byggingafélagið hóf framkvæmdir haustið 1987. Samkvæmt gögnum

málsins hefur fyrsti kaupsamningurinn verið gerður 11. september það ár við stefndu Torfa og Grétu um Aðaltún 22. Í kaupsamningi um Aðaltún 26, dags. 30. desember 1987, er ákvæði um greiðslu hluta kaupverðs með sex hundruð þúsund króna skuldabréfi til fimm ára, gefnu út, þegar hús verði fókheld. Aðrir kaupsamningar eru gerðir eftir útgáfu tryggingarbréfsins, og í þeim er ákvæði um greiðslu hluta kaupverðs með „láni Hamra hf. til 5 ára, 600.000“. Um Aðaltún 10 hafa Páll Harðarson og stefndu Karl og Gunnjóna gert sérstakt samkomulag á þá leið, að lán Hamra hf. verði til fimm ára með tíu afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta skipti 1. apríl 1989, bundið lánskjaravísitölu með grunnvísitölu 1968, og beri meðalvexti samþærilegra skuldabréfa skv. augl. Seðlabanka Íslands frá afhendingardegi hússins. Í samningi um Aðaltún 24 er lánstími ákveðinn sex ár, og er veðskuldabréfið í þeirri eign í samræmi við það með tólf afborgunum á sex mánaða fresti.

Hinn 19. júní 1988 gaf Páll Harðarson út yfirlýsingu um sjálfskuldarábyrgð á greiðslu bréfanna. Í yfirlýsingunni eru skráðir eftirfarandi skilmálar um meðferð þeirra:

Veðskuldabréfum þessum verður eigi þinglýst, fyrr en húsin eru fókheld og lóðirnar sérgreindar í veðmálabókum . . . Kaupendur húsanna taka að sér að greiða bréfin skv. ákvæðum í kaupsamningum Hamra hf. við þá. Þurfa þeir að fá bréfunum nafnbreytt í bankanum eftir afhendingu húsanna.

Síðan er svo ákveðið, að þangað til þinglýsing bréfanna fari fram, sé veðtrygging bankans í formi áðurgreinds tryggingarbréfs.

Árið 1988 gaf Mosfellsbær út lóðarleigusamninga fyrir lóðum þeim, er mál þetta snýst um. Hamrar hf. fengu þinglýst sjö samningum, um Aðaltún nr. 22 22. 8., nr. 18 og 24 8. 11, nr. 20 9. 11., nr. 10 14. 11., nr. 12 16. 11. og nr. 6 5. 12. Eigendur Aðaltúns 6 fengu sitt bréf 5. desember 1988 og afhentu það til þinglýsingar. Við þinglýsingu lóðarleigusamninganna var hvorki getið um veðbönd né vísað til þess, að landið væri úr téðum landspildum úr landi Lágafells, eða vísað í lítranúmer á eignarheimildum bæjarins. Þegar umræddar lóðir fengu sérstakt blað hver um sig í fasteignabók við þinglýsingu lóðarleigusamninganna, var tryggingarbréfsins að engu getið á nýju fasteignabókarblöðunum og ekki heldur á veðbókarvottorðum, sem út voru gefin fram til þess, að stefnandi sendi þinglýsingardómaranum skeyti 22. mars 1989, þar sem þess er krafist, að tryggingarbréfið verði fært á 1. veðrétt allra lóðanna, sem taldar eru í því. Var svo gert 14. janúar 1988. Hefur síðan verið skráð athugasemd á veðbókarvottorð um, að veðið hvíli á öllum lóðunum nr. 2-26.

Í greinargerð stefnanda segir m. a.:

Haustið 1987 fóru fram viðræður á milli Byggingafélagsins Hamra hf., Kópavogi, og Búnaðarbanka Íslands . . . um, að bankinn veitti félaginu fyrirgreiðslu, bæði til að hefja uppbyggingu á lóðum . . . við Aðaltún og til að yfirtaka eignir Hamra hf., Grundarfirði. . . var samið um, að bankinn myndi lána 7.200.000 kr. gegn veði í . . . lóðunum 13 . . ., og yrðu lánin til allt að sex ára, kaupendur lóðanna myndu yfirtaka þau, þegar húsin yrðu fullbúin. Þar sem landi því, sem Byggingafélaginu Hömrum hafði verið úthlutað, hafði ekki verið skipt í lóðir í veðmálabókum . . ., var það sett í heild sem . . . veð fyrir skuldum byggingafélagsins . . . og Páls Harðarsonar við [bankann] . . . með tryggingarbréfi . . . Var gert ráð fyrir því, að í hvert skipti, sem félagið afsalaði húsi til kaupanda, myndi hann yfirtaka bréf fyrir sína lóð, en bankinn myndi leysa hana undan allsherjarveðinu og jafnframt þinglýsa viðkomandi skuldabréfi. . . Skuldabréfin féllu öll í eindaga við gjaldþrot byggingafélagsins Hamra hf. 21. 11. 1988. . . stuttu fyrir gjaldþrotaskiptin hafði félagið afsalað sex af hinum þrettán veðsettu lóðum. Fyrirvari var í afsölum um, að gengið yrði frá eftirstöðvabréfi, þegar verki væri að fullu lokið. . . Afsölum þessum var þinglýst athugasemdalaust . . . Stefnandi lýsti kröfum sínum . . . 10. 2. 1989 . . . og . . . hafa [þær] verið samþykktar. . .

Við gjaldþrotið hafði um tvær lóðir verið gerður kaupsamningur, en afsal ekki farið fram. Fimm voru óseldar, og hafði lítið verið framkvæmt á þeim. . . auglýsti bústjóri. . . þær til sölu, og lauk sölutilraunum með því, að Kletthamrar hf. áttu hæsta . . . boð . . . mun bústjórinn hafa tekið tilboði Kletthamra hf., félagið síðan fengið lóðunum úthlutað frá Mosfellsbæ á nýjan leik og aukið við þær framkvæmdir, sem fyrir voru.

Bú Páls Harðarsonar var tekið til gjaldþrotaskipta . . . 31. 3. 1989 . . .

Páll gaf skýrslu hjá Rannsóknarlögreglu ríkisins 8. janúar 1990, og var þá m. a. skráð eftir honum eins og hér segir:

Kynnt er tryggingarbréfið að fjárhæð 7.200.000 kr. Páll kannast við þetta skuldabréf og staðfestir undirritun sína á það. Hann segir, að tildrögin að útgáfu þess hafi verið þau, að hann hafi verið búinn að lofa Búnaðarbankanum veði upp á 600.000 kr. í hverju húsi, sem byggt yrði. Bankinn hafi viljað fá tryggingu, þangað til húsin yrðu veðhæf, og því hafi þetta bréf verið gefið út . . . Þegar hann gerði þetta samkomulag við bankann, hafi hann hins vegar verið búinn að selja eitt húsið, nr. 22, og ráðstafa öllu andvirði þess. Þess vegna er það eitt undanskilið, en veðsetningin átti að ná til hinna 12. Þessi 12 skuldabréf áttu því að koma í stað tryggingarbréfsins. . . hann hafi ekki vitað um, að því hafði verið þinglýst. Hann hafi því ekki hugsað út

í það að láta aflýsa því bréfi, þegar hin bréfin voru gefin út, enda hafi þetta stóra bréf hvergi komið fram. Hins vegar hafi hann getið þess við hvern einstakan kaupanda, að húsunum fylgdi 600 þúsund króna lán. . . . skulda-bréfin 12 hafi verið gefin út og afhent bankanum, áður en húsin voru orðin fókheld. Bankinn átti síðan að sjá um að þinglýsa þeim, þegar húsin væru orðin veðhæf. Spurt er, hvort einstökum kaupendum hafi ekki verið tilkynnt við gerð kaupsamninga, að á húsunum eða lóðunum hvíldi veð. . . . Páll segir, að það hafi ekki verið gert . . .

Í greinargerðum eigenda fasteignanna nr. 10, 12, 18, 20, 22 og 24 við Aðaltún segir m. a., að sýknukrafa þeirra byggist á því, að skuldir samkvæmt 12 600.000 króna veðskuldabréfum séu ekki til staðar; tryggingarbréfið hafi verið útbúið vegna eldri skulda Hamra hf. og Páls Harðarsonar við bankann. Hafi staðið til, að skuldir þessar yrðu gerðar upp að fullu með eftirstöðvabréfum kaupenda. Búnaðarbankinn hafi ráðgert að fá greiðslu þessara eldri skulda með því, að hver kaupandi tæki að sér að greiða 600.000 kr., tryggðar með veði í eign sinni. Endanlega hafi átt að ganga frá skuldaskjölum vegna þessa við afsal hverrar eignar. Stefndandi hafi skuldbundið sig til þess að aflétta umræddu tryggingarbréfi, þegar hann hefði fengið greiðslu eldri skulda. Samkomulag bankans og Hamra hf. hafi fallið úr gildi vegna vanefnda félagsins og þess, að þrotabúið hafi engar kröfur átt á hendur stefndu um greiðslu eftirstöðva. Ákvæði tryggingarbréfanna verði að túlka þröngt, þannig að skuldir samkvæmt veðskuldabréfunum féllu ekki undir þau. Verði ekki fallist á þessi rök, halda stefndu því fram, að tryggingarbréfið og meðferð þess geti ekki haft áhrif á þinglýstan rétt þeirra, grandlausra. Meðferð tryggingarbréfsins hafi verið með þeim hætti, að ekki sé hægt að telja áhrif þinglýsingar þess frá fyrri tíma en 22. mars 1989, sbr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Að endingu vísa stefndu til ákvæða 15. gr., 18. gr., 19. gr., 27. gr. og 49. gr. s. l., 24. gr. laga 36/1978 og þess, að stefndandi hafi skuldbundið sig til að aflýsa tryggingarbréfinu, þegar lóðarleigusamningar hefðu verið gefnir út. Af hálfu annarra hinna stefndu, sem halda uppi vörnum, hefur verið tekið undir þessi rök. Umboðsmaður Hlíðar leggur aðaláherslu á ákvæði 18. gr. þinglýsingalaga og heldur því sérstaklega fram, að veðheimild bæjarstjóra hafi verið ólögmat samkvæmt ákvæðum sveitarstjórnarlaga. Varakrafa hennar er studd þeim rökum, að ákvæði 23. gr. þinglýsingalaga og tryggingarbréfsins leiði til þeirrar ályktunar, að veðrétturinn tryggi aðeins 7.200.000 kr. án vaxta, veðbóta og kostnaðar, sbr. enn fremur 39. gr. og 45. gr. laga nr. 13/1979 og lög nr. 23/1901.

Þinglýsingadómariinn er hlíðsettur dómara þessa máls, og samkvæmt

meginreglum um endurskoðun dómsúrlausna er dómari málsins almennt ekki bær að leggja dóm á gjörðir þinglýsingadómara. Álitafni málsins varða þó ekki atvik, sem þinglýsingadómariinn hefur leyst úr með úrskurði. Í 18. gr. þinglýsingalaga felst heimild til að kveða á um frávik frá almennum reglum um forgang rétthafa, og þykir mega fallast á það með stefndu, að hvorki ákvæði greinarinnar né almennar lögskýringarreglur standi því í vegi, að dómur verði lagður á ágreining aðilanna um efni greinarinnar. Að öðru leyti þykir, eins og málið er lagt fyrir, fært að taka afstöðu til þinglýsingarmistaka, sem óumdeilt er, að hafi orðið í þeim mæli, sem nauðsynlegt er, til að leyst verði úr ágreiningi aðila. Í skuldabréfum, sem byggingafélagið gaf út til stefnanda, felast ótvíræðar skuldaviðurkenningar, sem falla tvímælalaust undir ákvæði tryggingarbréfsins. Það hefur enga þýðingu í þessu sambandi, hvort ástæða útgáfu bréfanna var eldri skuld félagsins eða annarra eða lán til nýframkvæmda. Félagið er jafnbundið við skuldaviðurkenningar sínar, hver sem ástæðan var til, að þær voru gefnar. Skuldbinding félagsins gat fráleitt fallið niður vegna vanefnda skuldarans. Engum vafa er undirorpið, að þrotabúið skuldar bankanum fé, eftir því sem segir í skuldabréfunum, enda hefur ekkert komið fram um greiðslu af þeim eða önnur atvik, sem hefðu getað leitt til, að kröfurnar féllu niður að hluta eða öllu leyti, og kröfurnar hafa verið teknar til greina við þrotaskiptin. Í þessu sambandi getur það enga þýðingu haft, hvort stefndu eru skuldug við búið eða ekki.

Samkvæmt þinglýsingalögum gildir sú meginregla, að afhending skjals til þinglýsingar ræður úrslitum um réttarvernd þess. Í 18. gr. felst þröng undantekningarregla frá þessari meginreglu.

Í tryggingarbréfinu er skilmerkilega gerð grein fyrir veðinu, og þar sem engum eignarréttaryfirlýsingum hafði þá verið þinglýst um einstakar lóðir, voru ekki efni til að bókfæra bréfið, eins og lóðirnar væru sjálfstæðar eignir. Það er svo ekki fyrr en síðar, þegar talið er rétt að sérgreina lóðirnar í fasteignabók, að þess er ekki gætt að geta tryggingarbréfsins á blöðum hinna nýju fasteigna. Ekkert var þannig athugavert við þinglýsingu tryggingarbréfsins, og samkvæmt reglum íslensks réttar um réttaráhrif þinglýsingar og traustfang getur enginn byggt betri rétt en bankinn hefur öðlast á ókunnugleika á ákvæðum bréfsins. sbr. ákvæði III. og IV. kafla laga nr. 39/1978, einkum 19. gr. og 29. gr. Rétti, sem hefur verið tryggður með þinglýsingu, verður ekki haggð, þótt mistök verði í bókfærslu við þinglýsingu skjala, sem síðar eru afhent, eða útgáfu veðbókarvottorða. Þar sem tryggingarbréfið var réttilega fært í þinglýsingabók innan lögmæltis frests og annað ósamrýmanlegt skjal hafði ekki borist á undan því, skorti meginskilyrði þess, að ákvæðum 18. gr. þinglýsingalaga yrði beitt.

Ekkert er að finna í gildandi sveitarstjórnarlöggjöf, er leitt gæti til ógildingar á veðheimild bæjarins. sem hefur látið sækja þing í málinu og engum athugasemdum hreyft.

Ótvírætt kemur fram í tryggingarbréfinu, að því er ætlað að tryggja höfuðstól skulda byggingafélagsins og framkvæmdastjóra þess auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta og kostnaðar. Hvorki í 23. gr. þinglýsingalaga né í öðrum tilvitnuðum lagaákvæðum er að finna ótvíræð ákvæði, sem megi skilja sem takmörkun á samningsfrelsi að þessu leyti. Stefndu, sem leiða rétt sinn frá hinu gjaldþrota hlutafélagi, hafa ekki tekið að sér skuld félagsins við bankann, en það er skilyrði þess, að veðréttur, sem stofnaðist með tryggingarbréfinu, falli niður, sbr. ákvæði ábyrgðaryfirlýsingarinnar, er virðist lýsa samkomulagi félagsins og bankans og þar sem segir, að kaupendur þurfi að fá bréfunum nafnbreytt í bankanum.

Kröfugerð stefnanda hefur ekki sætt sérstökum andmælum stefndu, eftir að gerð var á henni bragarbót, en dómur í máli þessu bindur ekki aðra en aðila. Þykir því samkvæmt ofangreindum ályktunum bera að fallast á kröfur stefnanda.

Steingrímur Gautur Kristjánsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefnandi, Búnaðarbanki Íslands, á fyrsta veðrétt í lóðunum nr. 2 og 4, annan veðrétt í lóðunum nr. 18, 22 og 24, þriðja veðrétt í lóðunum nr. 10, 12 og 26 og fjórða veðrétt í lóðunum nr. 6 og 20 við Aðaltún í Mosfellsbæ með byggingum, framkvæmdum og öllu öðru, sem fylgir og fylgja ber, að fjárhæð 7.200.000 kr., auk vaxta, verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar til tryggingar kröfum hans á hendur þrotabúi Byggingafélagsins Hamra hf., að fjárhæð 7.200.000 kr., auk vísitöluhækkunar frá mars til nóvember 1988, 1.122.196 kr., vaxta frá 1. 3. 1988 til 22. 11. 1988, 604.563 kr., auk hæstu lögleyfðra dráttarvaxta skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 af 8.926.759 kr. frá 22. 11. 1988 til greiðsludags, og leggist dráttarvextirnir við höfuðstól á 12 mánaða fresti, þar til skuldin er greidd, í fyrsta sinn 22. 11. 1989, skv. 12 skuldabréfum, hverju að fjárhæð 600.000 kr., með grunnvísitöluna 1968, öllum út gefnum af Byggingafélaginu Hömrum hf. 10. júní 1988, og til tryggingar kröfum bankans á hendur Páli Harðarsyni skv. ábyrgð hans á ofangreindum skuldabréfum samkvæmt yfirlýsingu, dags. 19. júní 1988.

Stefndu, Mosfellsbær, Haukur Haraldsson, Oddbjörg Óskarsdóttir,

Karl Snorrason, Gunnjóna S. Jensdóttir, Hallur Birgisson, Kristín Dóra Karlsdóttir, Runólfur Sigurðsson, Áslaug B. Þórhallsdóttir, Ólafur Höskuldsson, Erna Gréta Garðarsdóttir, Torfi Axelsson, Kristján Sturluson, Sigrún Arnardóttir og Hlín Aðalsteinsdóttir, greiði stefnanda, Búnaðarbanka Íslands, 700.000 kr. í málskostnað.
