

Fimmtudaginn 2. mars 1995.

Nr. 434/1992.

Gleipnir hf.

(Magnús Guðlaugsson hrl.)

gegn

Kjarnafæði hf.

(Árni Pálsson hrl.)

Þinglýsing. Fasteign. Veðréttindi.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. desember 1992. Hann krefst sýknu af öllum kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Í máli þessu gerir stefndi þá kröfu, að áfrýjanda verði gert að þola viðurkenningardóm þess efnis, að réttur stefnda samkvæmt kaupsamningi við Byggingarfélagið hf. um fasteignina Þverholt 30, íbúð merkta 0501, Reykjavík, sem mótttekinn var til þinglýsingar 27. desember 1988, gangi framár rétti áfrýjanda samkvæmt þremur veðskuldabréfum, út gefnum af Byggingarfélaginu hf. til Hf. Ölgerðar Egils Skallagrímssonar, sem móttekin voru til þinglýsingar 25. júní 1985.

Veðskuldabréf þessi voru tryggð meðal annars með 1. veðrétti í fasteigninni nr. 20 við Þverholt í Reykjavík. Hinn 11. mars 1987 var fasteignin nr. 20 við Þverholt, „þ. e. húseignin ásamt tilheyrandi lóðarréttindum“, leyst úr veðböndum og þau afmáð af fasteigninni. Þremur mánuðum síðar, 9. júní 1987, var þinglýst yfirlýsingu byggingarfulltrúans í Reykjavík, þar sem fram kemur, að fasteigninni nr. 20 við Þverholt hafði verið skipt upp í fasteignirnar nr. 20 til 32 við sömu götu. Fram til þess tíma hafði eignin verið skráð í veðmálskrá borgarfégetaembættisins í Reykjavík sem nr. 20 við Þverholt.

Við þessa skiptingu fékk hver fasteign sérstakt blað í veðmálaskrá, án þess að veðskuldar við Hf. Ölgerðina Egil Skallagrímsson væri þar getið. Af gögnum málsins verður ekki annað séð en veðbandslausnin 11. mars 1987 hafi átt að ná til allrar fasteignarinnar nr. 20 við Þverholt. Ber að fallast á það með héraðsdómara, að hún hafi verið leyst úr veðböndum þann dag.

Kaupsamningi stefnda var þinglýst 27. desember 1988 án athugasemda, og í honum var ekki getið um framangreind veðskuldabréf. Því er ómótmælt af hálfu áfrýjanda, að veðskuldabréfanna hafi ekki verið getið í veðbókarvottorði frá þeim tíma.

Í ljós er leitt, að þinglýsingardómari tók síðar þá ákvörðun að færa hin umdeildu veðskuldabréf inn á eign stefnda, eftir að „fram kom sú staðhæfing af hálfu veðhafa, að með „fasteigninni nr. 20 við Þverholt“ í veðbandslausninni frá 11. 3. 1987 væri aðeins átt við þann hluta heildareignarinnar, sem svo væri auðkenndur skv. hinni nýju lóðarskráningu, þ. e., að veðbréfin, sem eftir væru, hvíldu enn á nr. 22, 24, 26, 28, 30 og 32 við Þverholt“, eins og segir í bréfi borgarfógeta til lögmanns stefnda 5. mars 1990. Þessi úrlausn þinglýsingardómara var dómsathöfn samkvæmt þágildandi þinglýsingalögum nr. 39/1978 reist á 27. gr. laganna. Mátti kæra úrlausnina til Hæstaréttar samkvæmt 3. gr. laganna, en það var ekki gert. Stefnda var ekki tilkynnt þessi ákvörðun þinglýsingardómara, eins og skylt var samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga, og fékk hann ekki vitneskju um hana fyrr en í janúar 1990.

II.

Stefndi reisir kröfu sína á 18. gr. laga nr. 39/1978. Við mat á skilyrðum hennar ber að hafa í huga hin nánú tengsl útgefanda og framsalshafa veðskuldabréfanna, sem hér um ræðir. Þau voru upphaflega gefin út af Byggingarfélaginu hf. til Hf. Ölgerðarinnar Egils Skallagrímssonar 20. júní 1985. Hinn 19. desember 1989 framseldi Ölgerðin bréfin til Kaupgarðs hf., sem framseldi þau degi síðar, 20. desember 1989, til áfrýjanda máls þessa. Sömu menn voru í stjórn Byggingarfélagsins hf., Kaupgarðs hf. og Gleipnis hf.

Samkvæmt upphafsmálslið 18. gr. laga nr. 39/1978 er unnt að beita henni í þrenns konar tilvikum, sem þar eru nánar tilgreind. Fallast ber á það með stefnda, sbr. 3. mgr. 38. gr. laganna, að atvik í máli

þessu geti átt þar undir, en kaupsamningur stefnda var færður í þinglýsingabók á undan veðskuldabréfunum, sem þinglýsingardómari kvað á um, að hefðu verið ranglega afmáð og hefðu borist til þinglýsingar fyrr. Þá er og fullnægt þeim skilyrðum 18. gr., að réttur stefnda styðjist við samning og stefndi hafi verið grandlaus um réttindi áfrýjanda, þegar hann fékk kaupsamningi sínum þinglýst.

Samkvæmt A-lið 18. gr. er það enn fremur skilyrði fyrir því, að unnt sé að taka kröfu stefnda til greina, að honum væri bakað óverðskuldað tjón, ef réttur hans yrði látinn þoka fyrir rétti áfrýjanda. Með framangreindum kaupsamningi keypti stefndi 5 herbergja íbúð, tilbúna undir tréverk, sem afhenda skyldi í maí 1989. Umsamið kaupverð var 6.100.000 krónur. Stefndi hefur ekki fengið íbúðina afhenta, en hefur greitt 5.392.682 krónur af kaupverðinu. Íbúðinni hefur ekki enn verið komið í umsamið horf. Ljóst er, að stefndi treysti á réttmæti þinglýstra heimilda og ákvæði kaupsamningsins og hefði aldrei keypt íbúðina, ef honum hefði verið kunnugt um, að hin umdeildu veðskuldabréf hvíldu á eigninni, en þau námu með vöxtum og kostnaði 57.499.654,10 krónum samkvæmt innheimtubréfi lögmanns áfrýjanda 31. ágúst 1991. Stefndi verður því fyrir óverðskulduðu tjóni í skilningi A-liðar 18. gr. laga nr. 39/1978, ef réttindi hans samkvæmt kaupsamningnum verða látin víkja fyrir réttindum, sem áfrýjandi nýtur samkvæmt veðskuldabréfunum. Samkvæmt framansögðu verður að telja, að tjónið yrði stefnda, ef hann þyrfti að vægja, miklum mun bagalegra en áfrýjanda, svo að einnig er fullnægt skilyrði B-liðar 18. gr. laganna.

Hinn áfrýjaði dómur er því staðfestur.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Gleipnir hf., greiði stefnda, Kjarnafæði hf., 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 27. nóvember 1992.**I.**

Mál þetta, sem dómtekið var 9. október sl., var höfðað með stefnu, birtri 8. janúar 1992.

Stefnandi er Kjarnafæði hf., kt. 581289-1899, Fjölbnisgötu 1, Akureyri.

Stefndi er Gleipnir hf., kt. 490288-2019, Tjaldanesi 17, Garðabæ.

Stefnandi gerir þær dómkröfur, að stefnda verði gert að þola viðurkenn-ingardóm um, að réttur stefnanda samkvæmt ódagsettum kaupsamningi um fasteignina Þverholt 30, íbúð merktá 0501, Reykjavík, sem mótttekinn var til þinglýsingar 27. desember 1988, gangi framár rétti stefnda samkvæmt þrem-ur veðskuldabréfum, út gefnum 20. júní 1985 af Byggingarfélaginu hf. til Hf. Ölgerðar Egils Skallagrímssonar, að fjárhæð 3.000.000 kr., og tveimur, að fjárhæð 4.000.000 kr., sem móttekin voru til þinglýsingar 25. júní 1985.

Þá er þess krafist, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda máls-kostnað [...].

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til þess að greiða sér málskostnað [...].

II.

Málavextir eru þeir helstir, að með kaupsamningi frá desember 1985 keypti Kjarnafæði hf. íbúð í fjölbýlishúsinu að Þverholti 30, merktá 0501, af Byggingarfélaginu hf. Fjölbýlishús þetta gekk jafnan undir nafninu „Egilsborgir“. Kaupverð var 6.100.000 kr., sem greiða skyldi m. a. með því, að kaupandi tæki að sér að greiða áhvílandi veðskuldir á eigninni. Í kaup-samningi kemur fram, að þar sé um að ræða tvö aðfararveð, annað hvílandi á 1. veðrétti til Kaupþings hf. og hitt á 2. veðrétti til Gúmmívinnustofunnar hf. Kaupsamningi þessum var þinglýst á eignina án athugasemda 27. desem-ber 1988. Veðskuldir þessar eru nú uppgreiddar og hefur verið aflétt af eigninni.

Í upphafi árs 1990 varð Byggingarfélagið hf. gjaldþrota, og tók Kaupgarð-ur hf. við öllum byggingarframkvæmdum félagsins við „Egilsborgir“. Skömmu síðar fengu aðstandendur Kjarnafæðis hf. vitneskju um, að áhvíl-andi væru veð á umræddri íbúð vegna veðskuldabréfa til Hf. Ölgerðar Egils Skallagrímssonar.

Af hálfu Kjarnafæðis hf. var gerð krafa um það til veðhafa, að veðskulda-bréfum þessum væri aflétt af eigninni. Þeirri kröfu var einnig beint til borgarfégetaembættisins í Reykjavík, þar sem litið var svo á af sama aðila, að mistök hefðu orðið af hálfu embættisins.

Með bréfi borgarfégetaembættisins, dags. 5. mars 1990, til lögmanns stefnanda, þar sem aðdragandi málsins er rakinn, segir m. a., að 25. júní

1985 hafi verið þinglýst sex veðskuldabréfum til Hf. Ölgerðar Egils Skallagrímssonar með veði í fasteigninni nr. 20 við Þverholt og fasteigninni nr. 35 við Rauðarárstíg. Hinn 4. mars 1987 hafi verið þinglýst afsali, þar sem Hf. Ölgerð Egils Skallagrímssonar selur og afsalar til Byggingarfélagsins hf. fasteignunum nr. 20 við Þverholt og nr. 35 við Rauðarárstíg.

Hinn 11. mars 1987 hafi verið þinglýst veðbandslausn, dagsettri sama dag, þar sem fasteignin nr. 20 við Þverholt var leyst úr veðböndum. Um þetta segir svo í bréfinu: „Eins og sjá má af meðfylgjandi ljósriti af blaði því í veðmálaskrá, sem þá var notað (og hafði verið notað árum saman) fyrir fasteignina nr. 20 við Þverholt, var umræddum veðbréfum aflýst af fasteign þessari og ekki annað vitað en í veðbandslausninni væri átt við alla þá fasteign, sem gengið hafði undir þessu nafni í bókum hér.

Hinn 9. 6. 1987 er þinglýst yfirlýsingu byggingarfulltrúans í Reykjavík, þar sem fram kemur, að búið er að skrá hjá borginni heildarlóð, sem heitir nr. 35, 37, 39 og 41 við Rauðarárstíg og nr. 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32 við Þverholt. Varðandi áður nefnda veðbandslausn var staðan skilin þannig hér við embættið, að það, sem áður hét nr. 20 við Þverholt, svaraði til þeirra hluta heildareignar, sem nú voru auðkenndir sem nr. 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32 við Þverholt, og þegar heildareignin var endurbókuð á ný blöð í veðmálaskrá (sem ég veit ekki nákvæmlega, hvenær gerðist), voru því umrædd veðbréf ekki færð á þá hluta, sem svo voru auðkenndir.

Hinn 22. 9. 1987 var þinglýst eignaskiptayfirlýsingu um „Egilsborgir“, þar sem fram kemur nánari lýsing og skipting heildareignarinnar, og sama dag er þinglýst veðbandslausn fyrir Rauðarárstíg 41.

Tveimur umræddra bréfa (25279/85 og 25280/85) hefur verið aflýst af heildareigninni.

Þannig stóðu málin haustið 1988, þegar fram kom sú staðhæfing af hálfu veðhafa, að með „fasteigninni nr. 20 við Þverholt“ í veðbandslausninni frá 11. 3. 1987 væri aðeins átt við þann hluta heildareignarinnar, sem svo væri auðkenndur skv. hinni nýju lóðarskráningu, þ. e., að veðbréfin, sem eftir væru, hvíldu enn á nr. 22, 24, 26, 28, 30 og 32 við Þverholt. Var þá til bráðabirgða bókaður fyrirvari um veðböndin á þessa hluta (nr. 22–32 við Þverholt). Var síðan unnið að því að upplýsa málið, og er sýnt þótti, að staðhæfing veðhafa væri rétt, voru veðböndin endanlega bókuð á umrædda hluta heildareignar, en jafnframt unnið að því bæði innan embættis og utan, að þau yrðu leyst af, eftir því sem sanngirni mælti með slíku. ...“

Með bréfi sama aðila, dags. 28. febrúar 1991, er hafnað kröfu lögmanns stefnanda um að aflýsa bréfunum. Þar er vísað til fyrra bréfs um efnið. Síðan segir: „Bréfin hafa því í raun hvílt frá upphafi m. a. á umræddri íbúð, þótt fallið hafi niður að geta þeirra í veðbókavottorðum, sem gefin hafa

verið út, meðan áðurnefnds misskilnings gætti. Kaupsamningnum við Kjarnafæði hf., þar sem einnig féll niður að geta um bréfin, var þinglýst 27/12 1988, en bréfunum var þinglýst 25/6 1986, og hafa þau því forgang. Með hliðsjón af framansögðu tel ég það ekki á valdi embættisins að aflýsa bréfunum án atbeina veðhafa.“ Undir bæði þessi bréf ritar Sigurður Sveinsson borgarfégeti.

Stefndi hefur nú krafið stefnanda um greiðslu á veðskuldabréfunum og farið fram á nauðungaruppboð á íbúð stefnanda á grundvelli þeirra, en stefnandi tók við réttindum og skyldum Kjarnafæðis hf. í janúar 1990.

Stefnandi styður rétt sinn aðallega við 18. og 19. gr. laga nr. 39/1978. Stefnandi hafi haft undir höndum veðbókavottorð af íbúðinni að Þverholti 30, þegar kaupsamningur var gerður. Þar hafi umrædd veðskuldabréf ekki komið fram. Þinglýsing kaupsamningsins án athugasemda sýni ótvírætt, að veðskuldabréf stefnanda hafi ekki hvílt á eigninni í lok desember 1988 og stefnandi verið grandalaus um, að sú hafi verið raunin. Telur stefnandi, að sér yrði bakað óverðskuldað tjón og það leiddi til verulegrar röskunar á þinglýstum réttindum sínum, ef núverandi ástand yrði látið standa óhaggað.

Stefndi reisir kröfur sínar einkum á aðildarskorti skv. 45. gr. laga nr. 85/1936. Þannig sé ljóst, eins og stefndi byggir kröfur sínar, að annaðhvort borgarfégetaembættið í Reykjavík eða Hf. Ölgerð Egils Skallagrímssonar hafi bakað honum óverðskuldað tjón. Ekki sé unnt að gera stefnda, sem sé grandalaus framsalshafi veðskuldabréfanna, ábyrgan, þótt mistök hafi verið gerð hjá borgarfégetaembættinu í Reykjavík. Stefnandi eigi því að beina kröfum sínum að því embætti til að fá fram leiðréttingu mála sinna.

Þá sé vandséð, hvernig stefnandi geti byggt rétt sinn á 18. og 19. gr. laga nr. 39/1978. Ef litið sé á málavaxtalýsingu stefnanda, megi telja, að eina skjalið, sem ranglega hafi verið fært í þinglýsingabækur, sé kaupsamningur Kjarnafæðis hf. Það skjal samrýmist ekki eldri þinglýstum rétti samkvæmt veðskuldabréfum þeim, sem hér um ræðir og sannanlega bárust fyrr til þinglýsingar og voru innfærð á eignina. Engu af skilyrðum 18. og 19. gr. laga nr. 39/1978 sé því fullnægt.

Hvergi í málalíbúnaði stefnanda séu færð nein rök fyrir því, að stefndi hafi neitt gert á hluta stefnanda, eða með neinum hætti rökstutt, hvers vegna stefnandi ætti að fá dóm á hendur stefnda um þau atriði, er hann krefst. Ljóst sé því, að sýkna beri stefnda af öllum kröfum stefnanda.

III.

Niðurstaða.

Hf. Ölgerð Egils Skallagrímssonar var eigandi sex veðskuldabréfa, sem öll voru út gefin 20. júní 1985 af Byggingarfélaginu hf. Veðskuldabréf þessi,

samtals að fjárhæð 29.000.000 kr., voru tryggð með 1. veðrétti í fasteigninni nr. 20 við Þverholt í Reykjavík og 4. veðrétti í fasteigninni nr. 35 við Rauðarárstíg í Reykjavík. Þrjú þessara veðskuldabréfa, samtals að fjárhæð 11.000.000 kr., hvíla nú á 1. veðrétti á íbúð stefnanda í húsinu nr. 30 við Þverholt samkvæmt veðbókavottorði um eignina, dags. 9. nóvember 1992, er frammi liggur í málinu.

Hinn 11. mars 1987 gaf Hf. Ölgerðin Egill Skallagrímsson út veðbandslausn fyrir fasteignina nr. 20 við Þverholt í Reykjavík. Var þess óskað, að nefnd fasteign, þ. e. húseignin ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, yrði leyst úr veðböndum og þau afmáð af fasteigninni.

Pegar veðbandslausn þessari var þinglýst sama dag, hafði fasteigninni nr. 20 við Þverholt ekki verið skipt, eftir því sem séð verður af gögnum málsins. Af því leiddi, að veðbandslausnin náði til allrar hinnar upphaflegu fasteignar nr. 20 við Þverholt, og þar sem Hf. Ölgerðin Egill Skallagrímsson var þá handhafi veðskuldabréfanna og veðbandslausnarinnar var getið á þeim, svo sem áskilið er í 2. mgr. 39. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, var öll fasteignin nr. 20 við Þverholt leyst úr veðböndum 11. mars 1987.

Eftir því sem gögn málsins sýna, var það við þinglýsingu yfirlýsingar 9. júní 1987, að fasteigninni nr. 20 við Þverholt var skipt upp í fasteignirnar nr. 20 til 32 við sömu götu. Við það fékk hver fasteign sérstakt blað í fasteignabók, án þess að veðskuldar við Hf. Ölgerðina Egil Skallagrímsson væri þar getið. Stefndi öðlaðist umrædd veðskuldabréf með framsali 20. desember 1989.

Stefnandi er eigandi íbúðar 0501 í húsinu nr. 30 við Þverholt samkvæmt kaupsamningi. Kaupsamningi þessum var þinglýst án athugasemda 28. desember 1988, og í honum var ekki getið um hin umdeildu veðskuldabréf. Eftir því sem upplýst er í málinu, tók þinglýsingardómari þá ákvörðun að færa þau inn á eign stefnanda, eftir að staðhæfing hafði komið fram um það frá veðhafa, að með veðbandslausninni hefði eingöngu verið átt við þann hluta heildareignarinnar, sem auðkenndur var nr. 20 eftir skiptinguna.

Ekki verður séð, á hvaða lagaheimild þinglýsingardómari reisti fyrrgreinda ákvörðun sína. Ekki verður heldur séð af gögnum málsins, að þinglýstum eiganda eignarinnar samkvæmt kaupsamningi hafi verið tilkynnt þessi ákvörðun, svo sem skylt var samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978, en ljóst mátti vera, að sá aðili hafði keypt eignina án þessara kvaða.

Það er niðurstaða réttarins, að sú ákvörðun þinglýsingardómara að færa umrædd veðskuldabréf inn á blað fasteignar stefnanda hafi, eins og á stóð, ekki samrýmt þeim rétti, er stefnandi öðlaðist með þinglýsingu kaup-

samnings um fasteignina nr. 30 við Þverholt. Fengi sú ákvörðun að standa óhöggð, myndi það leiða til óverðskuldaðs tjóns fyrir hann í skilningi 18. gr. laga nr. 39/1978, en fallast má á það með stefnanda, að sú grein geti átt við um tilvik það, sem hér er til úrlausnar.

Þar sem það er mat réttarins, að skilyrðum 18. gr. laga nr. 39/1978 sé að öðru leyti fullnægt, þykir rétt, að veðskuldabréf þessi víki fyrir rétti stefnanda. Þer samkvæmt því að taka til greina þá viðurkenningarkröfu stefnanda, að réttur hans samkvæmt kaupsamningnum gangi framár rétti veðhafa samkvæmt hinum umræddu veðskuldabréfum.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari, sem farið hefur með málið frá 17. júlí 1992, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er, að réttur stefnanda, Kjarnafæðis hf., samkvæmt ódagsettum kaupsamningi um fasteignina Þverholt 30, íbúð merкта 0501, Reykjavík, sem mótttekinn var til þinglýsingar 27. desember 1988, gangi framár rétti stefnda, Gleipnis hf., samkvæmt þremur veðskuldabréfum, út gefnum 20. júní 1985 af Byggingarfélaginu hf. til Hf. Ölgærðar Egils Skallagrímssonar, að fjárhæð samtals 11.000.000 kr., áhvílandi á 1. veðrétti fasteignarinnar.

Málskostnaður fellur niður.
