

Mánudaginn 26. mars 1990.

Nr. 126/1990. Íslandsbanki hf.

gegn

Guðmundi H. Jónssyni.

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Sóknaraðili hefur með kæru 15. mars 1990, sem barst Hæstarétti 19. s.m., kært úrskurð þinglýsingardóms Hafnarfjarðar og Garðakaupstaðar frá 6. mars sl. Kæruheimild er í 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

Sóknaraðili krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og staðfest verði færsla skjala nr. 13343-5/1986 í þinglýsingarbók Garðakaupstaðar hinn 11. desember 1986 og að honum verði dæmdur málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og honum verði dæmdur kærumálskostnaður.

Með skírskotun til raka hins áfrýjaða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Dæma ber sóknaraðila til að greiða varnaraðila 10.000 krónur í kærumálskostnað.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Íslandsbanki hf., greiði varnaraðila, Guðmundi H. Jónssyni, 10.000 krónur í kærumálskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður þinglýsingardóms Hafnarfjarðar og Garðakaupstaðar**6. mars 1990.**

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 19. febr. sl., hefur sóknaraðili, Guðmundur H. Jónsson, kt. 010823-2349, Engihjalla 9, Kópavogi, gert þær kröfur, að þinglýsingardómari afmái þinglýsingu skjala nr. 13343/1986,

13344/1986 og 13345/1986 úr þinglýsingarbókum Garðakaupstaðar. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

Varnaraðili, Íslandsbanki hf., áður Alþýðubankinn hf., hefur gert þær kröfur, að hann verði sýknaður af kröfum sóknaraðila og að viðurkennt verði, að þinglýsing þriggja veðskuldabréfa, útgefinna 8. des. 1986 af Alviðru hf. til Alþýðubankans hf., hvers að fjárhæð kr. 310.000, með veði í Sjávargrund 11 B, Garðakaupstað, skuli standa óhöggud. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila skv. gjaldskrá LMFÍ, er beri dráttarvexti frá 15. degi eftir uppkvaðningu úrskurðar til greiðsludags. Jafnframt krefst varnaraðili þess, að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða honum virðisaukaskatt af allri málflutningsþóknun.

Með kaupsamningi, dags. 7. apríl 1986, keypti sóknaraðili af Alviðru hf. íbúð, merкта 11 B á 2. hæð að Sjávargrund 1-15 í Garðabæ. Kaupsamningur þessi var afhentur til þinglýsingar 5. júní s.á. og færður í fasteignabók 27. júlí s.á. Með 3 veðskuldabréfum, útgefnun 8. desember 1986, verðsetti Alviðra hf. þessa sömu íbúð til tryggingar skuld sinni við Alþýðubankann hf. Bréf þessi eru að fjárhæð kr 310.000 hvert og bundin lánskjaravísitölu með grunnvísitölu 1542. Veðbréf þessi voru afhent til þinglýsingar 10. desember s.á. og færð í fasteignabók daginn eftir.

Með bréfi, dags. 7. júlí 1989, kærði sóknaraðili þinglýsingu skuldabréfanna til Hæstaréttar og krafðist þess, að þinglýsing þeirra yrði felld úr gildi og þinglýsingardómara gert að afmá þinglýsinguna úr þinglýsingarbók. Kærumáli þessu var lokið með dómi Hæstaréttar 19. október 1989. Var málinu sjálfkrafa vísað frá Hæstarétti. Í þessum dómi Hæstaréttar segir m.a. svo:

„Í 27. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 eru fyrirmæli um, hvernig með skuli fara, ef þinglýsingardómari verður þess áskynja, að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök hafi orðið um þinglýsinguna ella. Ekki er fram komið, að sóknaraðili hafi neytt þeirra úrræða, sem lagagrein þessi veitir kost á. Ber því að vísa máli þessu sjálfkrafa frá Hæstarétti.“

Í framhaldi af dómi Hæstaréttar setti sóknaraðili fram kröfu þá, sem hér er til úrlausnar.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því, að Alviðru hf. hafi verið óheimilt að veðsetja umrædda eign, svo sem gert var. Vísar hann í því efni til 1. mgr. 24. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Telur sóknaraðili, að þinglýsingardómara hafi borið að vísa veðskuldabréfunum frá þinglýsingu. Þar sem svo hafi eigi verið gert og að það hafi verið augljós mistök, sé þinglýsingardómara heimilt að bæta úr þeim skv. 27. gr. þinglýsingarlaga með því að afmá þessar þinglýsingar.

Varnaraðili telur, að skilyrði 39. gr. þinglýsingarlaga séu ekki fyrir hendi. Þá telur hann, að heimild 27. gr. eigi ekki við í tilviki sem þessu, heldur

sé hún einskorðuð við það, þegar skjal er ranglega fært, t.d. á blað rangrar eignar eða færsla er ekki í samræmi við efni skjals. Telur hann með vísun til 195. gr. laga nr. 85/1936, að þinglýsingardómara sé óheimilt að breyta fyrri úrlausn sinni.

Þá telur varnaraðili, að sóknaraðili hafi með tómlæti sínu viðurkennt betri rétt varnaraðila.

Veðskuldabréf varnaraðila eru gefin út af Alviðru hf. 8. desember 1986. Félagið hafði þá löngu áður selt sóknaraðila máls þessa íbúð þá, sem veðsetja skyldi með bréfunum. Var þeim kaupsamningi þinglýst 5. júní 1986. Brast Alviðru hf. því þinglýsta heimild til að veðsetja íbúðina og bar skv. 1. mgr. 24. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 að vísa veðskuldabréfunum frá þinglýsingu, þar sem samþykki sóknaraðila til veðsetningarinnar lá ekki fyrir.

Ósannað er, að sóknaraðili hafi í orði eða verki tekið á sig skyldu til að greiða kröfu varnaraðila skv. skuldabréfunum.

Telja verður, að svigrúm þinglýsingardómara til endurskoðunar úrlausna sinna sé rýmra en héraðsdómara í almennum einkamálum, sbr. 2. mgr. 195. gr. eml. og 1. mgr. 27. gr. þingl., sbr. dóm Hæstaréttar 26. febrúar sl. Samkvæmt framansögðu og skv. 1. mgr. 27. gr. þingl. verður þinglýsing umræddra veðskuldabréfa afmáð úr fasteignabók Garðakaupstaðar.

Skv. þessum úrslitum ber að úrskurða varnaraðila til að greiða sóknaraðila málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 45.000 krónur.

Með úrskurði, uppkveðnum 6. desember 1989, vék Már Pétursson, bæjarfógeti í Garðakaupstað, sæti í máli þessu. Með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, dags. 2. febrúar 1990, var Jón Finnbjörnsson, settur héraðsdómari á Keflavíkurflugvelli, skipaður til að fara með mál þetta sem setudómari, og kveður hann upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Aflýsa skal úr þinglýsingarbókum Garðakaupstaðar þremur veðskuldabréfum, útgefnum 8. desember 1986 af Alviðru hf. til Alþýðubankans hf., með veði í Sjávargrund 1-15, Garðabæ, eignarhluta 11 B, þingl. nr. 13343/86, 13344/86 og 13345/86.

Varnaraðili, Íslandsbanki hf. greiði sóknaraðila, Guðmundi H. Jónssyni, 45.000 krónur í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.