

Miðvikudaginn 22. september 1993.

Nr. 362/1993. Íslandsbanki hf.

gegn

Ástþóri Einarssyni.

Kærumál. Þingfesting.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Garðar Gíslason og Gunnar M. Guðmundsson.

Sóknaraðili hefur samkvæmt heimild í 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992, skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 30. ágúst sl. Krefst hann þess, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og staðfest sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 31. mars sl., að aflýsing veðskuldabréfs varnaraðila, sem um ræðir í úrskurðinum og fram fór 24. júní 1992, skuli standa óhöggud. Jafnframt krefst sóknaraðili kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Í bréfi sýslumannsins í Reykjavík til lögmanns varnaraðila 31. mars sl. segir meðal annars:

„Ljóst er af þinglýsingabók, að vanrækt var að færa tilkynningu um sölu eignarinnar á nauðungaruppbóði inn á eignina.“

Með vísan til þessa verður að meta það svo, að skráning sú í þinglýsingabók um uppbóðssöluna, sem greint er frá í hinum kærða úrskurði, hafi verið gerð, eftir að eignarheimildinni og veðskuldaþréfinu var þinglýst.

Hvorki nýtur í málinu upplýsinga um tilefni þess, að veðleyfi það, sem um ræðir, var veitt, né hvort - og þá hver - viðskipti tengdust því. Enn fremur er allt á huldu um tengsl þeirra aðila, sem þar áttu hlut að.

Eins og málið er lagt fyrir Hæstarétt, hljóta úrslit þess að ráðast af því tvennu, að lögformleg eignarheimild lá til grundvallar veðleyfinu og að við engin haldbær gögn er að styðjast í málinu, er af megi álykta, að þeir, sem hagsmuni höfðu af veðleyfinu, hafi ekki verið í góðri trú um lögmati þess.

Með skírskotun til þessa og forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Rétt er, að sóknaraðili greiði varnaraðila 30.000 krónur í kærumálskostnað. Við ákvörðun hans hefur ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Íslandsbanki hf., greiði varnaraðila, Ástþóri Einarssyni, 30.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 17. ágúst 1993.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 9. júlí 1993.

Sóknaraðili er Ástþór Einarsson, kt. 180630-3849, Faxastíg 39, Vestmannaeyjum.

Varnaraðili er Íslandsbanki hf., kt. 421289-5069, Bankastræti 5, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að leiðrétt verði sú athöfn sýslumannsins í Reykjavík 24. júní 1992 að aflýsa veðskuldabréfi sóknaraðila, útg. 16. janúar 1992, þinglýsingarnr. A-3022/1992, af fyrsta veðrétti fasteignarinnar Hverfisgötu 82, Reykjavík, hluta merktum 02.02.01., og krefst sóknaraðili þess, að skuldabréfið verði fært að nýju og án athugasemda inn á blað fasteignarinnar. Þá er gerð krafa um málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Dómkröfur varnaraðila eru þær, að úrlausn þinglýsingarstjóra, dags. 31. mars 1993, verði látin standa. Auk þess gerir hann kröfu um málskostnað að skaðlausu að mati dómsins auk virðisaukaskatts á málskostnaðarfjárhæð.

II.

Málavextir eru þeir, að 16. janúar 1992 gaf Útgerðarfélagið Vogavík hf. út veðskuldabréf til Hörpu Hannibalsdóttur, er framseldi skuldabréfið til Ástþórs Einarssonar 28. febrúar s. á. Samkvæmt ákvæðum bréfsins var skuldareiganda sett að veði með fyrsta veðrétti þriggja herbergja íbúð á 2. hæð að Hverfisgötu 82, Reykjavík, hluta merktum 02.02.01. Walter H. Jónsson samþykkti veðsetninguna sem þinglýstur eigandi. Skuldabréfið var mótttekið til þinglýsingar hjá borgarfégetaembættinu í Reykjavík 14. febrúar 1992 og innfært í þinglýsingabók 27. febrúar s. á. Bréfinu var síðan aflýst af eigninni 5. júní 1992 á grundvelli fyrirmæla í uppboðsafsali, út

gefnu 3. júní 1992 af sýslumanninum í Reykjavík til Íslandsbanka hf., en bankinn hafði keypt fasteignina á uppboði 29. september 1988. Með vísan til 27. gr. laga nr. 39/1978 fór sóknaraðili fram á, að veðskuldabréfið yrði að nýju fært inn í fasteignabók, en þeirri kröfu hafnaði þinglýsingarstjóri með bréfi, dags. 31. mars 1993, á þeirri forsendu, að í uppboðsafsalinu væri kveðið á um, að afmá skyldi af veðmálaskrá allar þinglýstar veðkröfur.

Í þinglýsingabók eru sjö blaðsíður, er hafa að geyma upplýsingar um eignarheimildir og veðbönd, er varða fasteignina Hverfisgötu 82. Athugasemd um framangreint nauðungaruppboð er skráð á spássíu fyrstu blaðsíðu. Athugasemdin er eftirfarandi: „1. og 2. hæð í eldra húsi seld á nauðungaruppboði 29. 9. 1988.“ Frá athugasemd þessari liggur ör, er vísar á nafn Jóns V. Guðvarðarsonar. Athugasemdin er ódagsett.

Þvert yfir fyrstu blaðsíðu er strik og við enda þess ör, er vísar á texta, sem segir: „Um eignarheimildir, sjá blað 3.“ Á blaðsíðu þrjú er Íslandsbanki hf. skráður sem þinglýstur eigandi hluta nr. 02. 02. 01. Um eignarheimild bankans er vísað til uppboðsafsals, dags. 3. júní 1992, þinglýstu 5. júní s. á. Fyrri eigandi eignarhlutans er skráður Walter H. Jónsson. Um eignarheimild hans er vísað til „arfs“, dags. 21. september 1990, þinglýsts 29. september s. á. Með „arfs“ mun vera átt við skiptayfirlýsingu, út gefna af Walter og samþykkt af skiptaráðanda 21. september 1990, sbr. dskj. nr. 12. Í skiptayfirlýsingu þessari segir m. a.: „Við skipti á dánarbúi föður míns, Jóns V. Guðvarðarsonar, Hverfisgötu 82, Rvík, kom framangreind eign í hlut undirritaðs.“ Jón V. Guðvarðarson, faðir Walters H. Jónssonar, var þinglýstur eigandi eignarhluta nr. 02. 02. 01. í Hverfisgötu 82, er hann féll frá. Er nafns Jóns getið á framangreindri yfirstrikaðri bls. nr. 1 svo og á eignaskiptasamningi, dags. 24. mars 1988, þinglýstum 20. apríl s. á., en ljósrit hans hefur verið límt yfir bls. tvö.

III.

Af hálfu sóknaraðila er því fram haldið, að lagaskilyrði hafi skort fyrir þeirri ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík af aflýsa skuldabréfi sóknaraðila. Sóknaraðili meti það svo, að þegar skuldabréfi hans hafi verið þinglýst, hafi legið fyrir samþykki Walters H. Jónssonar, sem á þeim tíma hafði samkvæmt fasteignabók formlega heimild til að veðsetja fasteignina, og hafi því verið rétt af þinglýsingardómara 27. febrúar 1992 að innfæra skuldabréfið á fyrsta veðrétt fasteignarinnar án athugasemda, sbr. 2. mgr. 7. gr. og 1. mgr. 24. gr. laga nr. 39/1978, sbr. 1. mgr. 25. gr. sömu laga. Með vísan til þess, að formlega réttur aðili samþykkti veðsetningu fasteignarinnar, og til reglna um forgangsáhrif þinglýsingar skv. 15. gr. laga nr. 39/1978, sbr. 29. gr. sömu laga, telji sóknaraðili, að veðskuldabréf sitt hafi skýlausan forgang framur eignarheimild núverandi eiganda, sem mót-

tekin hafi verið til þinglýsingar eftir þinglýsingu skuldabréfs sóknaraðila, og því hafi það verið röng ákvörðun sýslumanns í Reykjavík að aflýsa skuldabréfi sóknaraðila af fasteigninni.

Sóknaraðili miði við það, að ákvæði í uppboðsafsali um, að afmá skuli allar þinglýstar kröfur af eigninni, taki aðeins til þeirra veðkrafna, er á fasteigninni hafi hvílt þann dag, er hún hafi verið seld nauðungarsölu, þ. e. 29. september 1988, og geti því ekki átt við um veðskuldabréf sóknaraðila.

Með vísan til bréfs sýslumannsins í Reykjavík, dags. 31. mars 1993, telji sóknaraðili, að ótvírætt sé, að vanrækt hafi verið að færa tilkynningu um nauðungarsöluna inn á blað fasteignarinnar í fasteignabók og að þeirri staðreynd breyti ekki ódagsett áritun um nauðungaruppboð á fasteigninni. Sóknaraðili telji, að framangreint bréf taki af allan vafa um, að hin ódagsetta áritun hafi komið til seinna en þinglýsing skuldabréfs sóknaraðila og líklega ekki fyrr en þegar skuldabréfi sóknaraðila var aflýst af eigninni 24. júní 1992.

IV.

Af hálfu varnaraðila er vísað til þess, að Útvegsbanki Íslands hf., nú Íslandsbanki hf., hafi eignast umrædda eign á nauðungaruppboði, sem fram hafi farið 29. september 1988. Það hafi svo ekki verið fyrr en í apríl á þessu ári, sem bankinn hafi selt umrædda eign. Á þeim tíma, þ. e. frá því að varnaraðili eignaðist íbúðina og þar til hann seldi hana aftur, hafi hann á engan hátt ráðstafað henni né veitt heimild til veðsetningar.

Varnaraðili bendi á, að Walter H. Jónsson hafi sjálfur samið yfirlýsingu þá, sem síðan var stimpluð af skiptaráðandanum í Reykjavík og svo þinglýst. Ekkert af þessu, þ. e. yfirlýsingin, stimplunin né þinglýsingin, hafi getað falið í sér, að eignarheimild að umræddri íbúð flyttist frá varnaraðila til Walters. Samkvæmt yfirlýsingunni segir Walter Hverfisgötu 82 koma í sinn hlut eftir lát föður síns. Það sé meginregla í erfðarétti, að arftaki eignist ekki betri rétt en arfláti átti sjálfur, en umrædd eign hafi verið seld á uppboði, sem Walter sjálfur hafi verið viðstaddur.

Varnaraðili telji það mistök hjá skiptaráðanda að samþykkja framangreinda yfirlýsingu Walters og stimpla hana, þar sem búið hafi verið að færa inn í þinglýsingabók athugasemd um uppboðið. Á sama hátt verði að telja það mistök, að umræddri yfirlýsingu hafi verið þinglýst sem og veðskuldabréfum þeim, sem þinglýst hafi verið með samþykki Walters. Þessu til stuðnings sé vísað til bréfs sýslumannsins í Reykjavík, dags. 31. mars 1993. Einnig sé vert að benda á 3. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga í þessu sambandi. Samkvæmt þessu hafi því verið um að ræða röð mistaka hjá þáverandi embætti borgarfégetans í Reykjavík, og á þeim mistökum

ætli sóknaraðili að reisa rétt sinn, er hann krefst þess með vísan til 27. gr. þinglýsingalaga, að skuldabréfið verði aftur fært án athugasemda inn á blað fasteignarinnar. Varnaraðili heldur því fram, að atvik sem þetta eigi ekki undir 27. gr., sbr. það, sem komi fram í áður nefndu bréfi sýslumannsins í Reykjavík, að uppboðsafsalið hafi borið það ótvírætt með sér, að afmá ætti allar þinglýstar veðkröfur af eigninni.

Máli sínu til stuðnings vísi varnaraðili til þinglýsingalaga nr. 39/1978 ásamt síðari breytingum, sérstaklega 7. gr., 24. gr., 2. og 3. mgr. 25. gr. og 27. gr. Þá vísi hann til eldri uppboðslaga nr. 57/1949.

V.

Niðurstaða.

Í 3. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 er kveðið á um, að sé eign seld á uppboði eða lögð út veðhöfum, skuli uppboðsráðandi gera ráðstafanir til þess, að um það sé *getið* á blaði fasteignar í fasteignabók. Telja verður, að í þessu orðalagi felist, að uppboðsráðandi skuli sjá til þess, að yfirlýsingu um uppboðið skuli *þinglýst* á eignina. Áritun sú, sem um ræðir í máli þessu, er ódagsett. Ekki verður séð, frá hverjum hún stafar, né er þar vísað til ákveðins skjals. Þar sem ákvæðum II. kafla þinglýsingalaga um framkvæmd þinglýsingar var ekki framfylgt, verður að líta svo á, að uppboðsráðandi hafi ekki fullnægt framangreindu ákvæði 3. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga.

Er margnefndu veðskuldabréfi var þinglýst, var Walter H. Jónsson þinglýstur eigandi Hverfisgötu 82, eignarhluta merktum 02.02.01., í skilningi 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga. Sóknaraðili mátti því treysta, að eignarheimild hans væri gild að efni til, og þarf því ekki að sæta þeirri mótbáru, að heimildarskjal sitt sé ógilt, sbr. 1. mgr. 33. gr. sömu laga. Eignarheimild varnaraðila hafði þá ekki verið þinglýst á eignina, sbr. framangreint, og gengur því veðréttur sóknaraðila skv. veðskuldabréfinu framár rétti varnaraðila skv. uppboðsafsalinu, sbr. 15. gr. þinglýsingalaga.

Samkvæmt þessu verður að telja, að þinglýsingarstjóra hafi verið óheimilt að afmá veðskuldabréf sóknaraðila úr þinglýsingabók. Ekki breytir það niðurstöðu þessari, þótt uppboðshaldari hafi í uppboðsafsali gefið fyrirmæli um, að afmá bæri af veðmálaskrá eignarinnar allar þinglýstar kröfur, þar sem hann gat aðeins gefið fyrirmæli um, að afmá skyldi veðbönd, sem hvíldu á eigninni, er hún var seld á nauðungaruppboði, og uppboðsandvirði hrökk ekki til að greiða. Ber því að fallast á þá kröfu sóknaraðila, að sýslumanninum í Reykjavík sé skylt að færa veðskuldabréf hans aftur inn á blað fasteignarinnar Hverfisgötu 82, hluta merks 02.02.01.

Eftir þessari niðurstöðu þykir rétt, að varnaraðili greiði sóknaraðila 50.000 krónur í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur.

Uppkvaðning úrskurðar þessa hefur dregist vegna anna dómara, en ekki fór fram munnlegur málflutningur í málinu.

Kolbrún Sævarsdóttir, fulltrúi dómstjórans í Reykjavík, kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Fallist er á þá kröfu sóknaraðila, Ástþórs Einarssonar, að sýslumanninum í Reykjavík sé skylt að færa skuldabréf, út gefið 16. janúar 1992, með þinglýsingarnúmeri A-3022/1992, að nýju inn á blað fasteignarinnar Hverfisgötu 82, Reykjavík, eignarhluta merktis 02.02.01.

Varnaraðili, Íslandsbanki hf., greiði sóknaraðila 50.000 krónur í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur.
