

Mánudaginn 26. febrúar 1990.

Nr. 58/1990. **Kaupþing hf.**

gegn

Sólveigu Magnúsdóttur.

Kærumál. Kæruheimild. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson og Hrafn Bragason.

Sóknaraðili hefur hinn 15. desember 1989 með vísan til 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 kært til Hæstaréttar aflýsingu á veðskjali nr. A 020027/1987 úr fasteignabók borgarfégetaembættisins í Reykjavík. Gerir hann þær kröfur aðallega, að hin kærða úrlausn og málsmeðferð í héraði verði ómerkt og málinu vísað frá, en til vara eru þær dómkröfur gerðar, að hinni kærðu úrlausn verði hrundið og staðfest verði færsla nefnds skjals í fasteignabók hinn 27. ágúst 1987. Jafnframt er krafist kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá Hæstarétti, en til vara, að hin kærða úrlausn þinglýsingardómarans í Reykjavík verði staðfest. Verði ekki fallist á aðal- eða varakröfur hans, krefst hann þess til þrautavara, að svo verði kveðið á í dómi, að réttur varnaraðila yfir eigninni Reykjavíkurvegur 42 gangi framur rétti sóknaraðila samkvæmt hinu umdeilda skuldabréfi. Að lokum krefst hann kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Þinglýsingardómari hefur samkvæmt 3. gr. laga nr. 39/1978 sent Hæstarétti skýringar sínar. Segir þar m.a.:

„Með bréfi til embættisins dags. 9. maí 1989 krafðist Baldvin Hafsteinsson hdl. þess fyrir hönd Sólveigar Magnúsdóttur, Geitastekk 9, Reykjavík, að veðskuldabréf útgefið af Steinverki h.f. 26. ágúst 1987 og tryggt með veði í Reykjavíkurvegi 42, Reykjavík, yrði afmáð úr veðmálabókum embættisins, þar sem Sólveig hafi aldrei samþykkt veðsetningu þessa, en hún hafi keypt umrædda íbúð af Steinverki h.f., og hafi kaupsamningur hennar verið mótttekinn til þinglýsingar á undan umræddu veðskuldabréfi, sbr. 15. gr. þingl.l.

Með bréfi til embættisins dags. 24. maí 1989 mótmælir Eggert

Ólafsson hdl. fyrir hönd Hávöxtunarfélagsins h.f. kröfunni um aflýsingu, þar sem bréfinu hafi verið þinglýst án athugasemda og Hávöxtunarfélagið h.f. hafi fengið það framselt eftir að því hafi verið þinglýst og verið grandalaust um tilvist kaupsamnings.

Málavextir eru nánar þessir:

Sólveig keypti íbúðina Reykjavíkurveg 42 af Steinverki h.f. með kaupsamningi dags. 24. júlí 1987 og var hann mótttekinn til þinglýsingar 20. ágúst 1987, en honum var ekki endanlega þinglýst fyrr en 18. desember 1987 og mun skýringin á því vera sú, að þinglýstir eigendur að eigninni (og fleiri eignum á þessu svæði) voru Bogi og Ingimar Ingimarssynir og við innlagningu kaupsamningsins til þinglýsingar lá ekki fyrir samþykki þeirra til þess að Steinverk seldi íbúðina, en því var þinglýst (móttekið) 24. nóvember 1987.

Hinn 26. ágúst var svo lagt inn til þinglýsingar umrætt veðskulda-bréf, kr. 1.250.000 vt. tr. útgefið 26. ágúst 1987 af Steinverki til Svans Þórs Vilhjálmssonar. Var því endanlega þinglýst daginn eftir, 27. ágúst, en áður (20. ágúst) hafði verið þinglýst veðleyfi þeirra Boga og Ingimars handa Steinverki h.f. Hins vegar lá ekki fyrir við þinglýsingu veðskuldabréfsins samþykki Sólveigar Magnúsdóttur, en kaupsamningur hennar um íbúðina hafði verið lagður inn 6 dögum áður. Veðskuldabréfinu er þinglýst án athugasemdar og má ætla að þeim sem þinglýsti hafi þá verið ókunnugt um að búið var að leggja kaupsamninginn inn til þinglýsingar.

Af hálfu embættisins var haft samband við skuldara eftir að krafan um aflýsingu kom fram, til að reyna að leysa málið með samkomulagi en það tókst ekki.

Taldi þá undirritaður þinglýsingardómari eftir atvikum rétt að verða við kröfu kaupsamningshafa um aflýsingu, þar sem kaupsamningurinn hafði verið mótttekinn til þinglýsingar á undan veðskuldabréfinu og samþykki kaupsamningshafa til veðsetningarinnar hafði aldrei verið þinglýst. Var í því sambandi höfð hliðsjón af 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga, sbr. og 27. gr. sem gerir ráð fyrir hugsanlegri leiðréttingu þinglýsingardómara.

Einnig var höfð hliðsjón af hæstaréttardómi nr. 384/1988 þar sem gert virðist ráð fyrir að kaupandi fasteignar þurfi ekki að setta sig við þinglýsingu einhliða veðsetningar af hálfu seljanda, ef kaupsamningur hefir verið mótttekinn til þinglýsingar á undan veð-

skjalinu, jafnvel þótt því sé þinglýst með athugasemd um ágallann.

Var þá veðskuldabréfið afmáð úr fasteignabók er svofelld áritun hafði verið gerð á staðfest endurrit af þinglýsingarendurriti veðskuldabréfsins:

„Veðskuldabréf þetta, A 20027/87, aflýsist skv. kröfu kaupsamningshafa, Sólveigar Magnúsdóttur. Bréfinu var þinglýst eftir að kaupsamningur við Sólveigu A 19545/87 var afhentur til þinglýsingar, en við þinglýsingu bréfsins lá samþykki Sólveigar ekki fyrir. Aflýsingin fer fram með vísan til 1. mgr. 24. gr., sbr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 sbr. og hrd. 384/1988.“““

Hinn 16. september 1989 kærði Hávöxtunarfélagið hf. framangreinda úrlausn þinglýsingardómarans, en þeirri kæru var vísað frá Hæstarétti með dómi 8. desember 1989 þar sem fyrrgreint hlutafélag sé verðbréfasjóður, sem ekki geti verið aðili að dómsmáli, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 20/1989 um verðbréfavíðskipti og verðbréfasjóði.

Kröfu sína um frávísun máls þessa frá Hæstarétti byggir varnaraðili á því að samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga beri að kæra úrlausn þinglýsingardómara innan fjögurra vikna frá því aðila var kynnt úrlausnin eða hún send honum. Úrlausnin hafi verið framkvæmd 22. ágúst 1989 og aðilum tilkynnt hún sama dag. Hávöxtunarfélagið hf. hafi kært hana til Hæstaréttar 16. september 1989, en sú kæra hafi verið marklaus og hafi ekki getað rofið kærufrest samkvæmt 3. gr. þinglýsingalaga. Kærufrestur hafi því verið löngu liðinn, þegar sóknaraðili kærði til Hæstaréttar með bréfi 15. desember 1989.

Í greinargerð sóknaraðila segir, að sóknaraðili sé verðbréfafyrirtæki, sem sjái um rekstur Hávöxtunarfélagsins hf., og því sé nú kært í nafni sóknaraðila, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 20/1989. Telur sóknaraðili, að kæra í nafni Hávöxtunarfélagsins hf. hafi rofið þann fjögurra vikna frest, sem kveðið er á um í 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Telur hann heimilt að lögjafna frá 36. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands í þessu tilviki, þar sem málskot þetta varði sjálft sakarefnið, eins og tíðast sé, þegar dómsúrlausn sæti áfrýjun til Hæstaréttar. Vísbendingar um efnislega samstöðu með áfrýjun og kæru í þessu tilviki telur sóknaraðili að m.a. komi fram

í lengri kærufresti en í almennum kærumálum samkvæmt II. kafla laga nr. 75/1973.

Telja verður, að efnisrök standi til þess að lögjafna hér frá 36. gr. laga nr. 75/1973. Sóknaraðili kærði án ástæðulauss dráttar eftir uppsögu dóms Hæstaréttar, og verður kæra hans því ekki talin of seint fram komin. Frávísunarkröfu varnaraðila er því hafnað.

Sóknaraðili byggir aðalkröfu sína á því, að þinglýsingardómaranum hafi ekki verið heimilt að endurskoða eigin gerðir, eins og hann hafi gert með aflýsingu umrædds veðskuldabréfs. Er og bent á, að lögin hafi að geyma úrræði fyrir aðila, sem telji rétt á sér brotinn með þinglýsingu, sbr. 18. og 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga.

Hin kærða úrlausn er byggð á þeirri skoðun þinglýsingardómarans, að mistök hafi verið gerð við þinglýsingu veðskuldabréfs sóknaraðila, sem átt hafi að hafna samkvæmt 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga, og því beri honum að bæta þar úr samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laganna. Verður á það að fallast, að samkvæmt tilvitnaðri lagagrein hafi þinglýsingardómari nokkurt svigrúm til endurskoðunar á fyrri úrlausnum, og þykir rétt, eins og mál þetta liggur hér fyrir, að taka efnislega afstöðu til hinnar kærðu úrlausnar. Aðalkrafa sóknaraðila um ómerkingu verður því ekki tekin til greina.

Kaupsamningur varnaraðila var afhentur til þinglýsingar 20. ágúst 1987. Var hann gefinn út af Steinverki hf. 24. júlí 1987, en það fyrirtæki var ekki þinglýstur eigandi umræddrar eignar. Fyrir hönd Steinverks hf. undirrituðu samninginn Svanur Þór Vilhjálmsson og Viðar Halldórsson. Kaupsamningnum fylgdi ekki samþykki þinglýstra eigenda, og voru þau fyrst gefin út 6. og 11. nóvember 1987 og þeim þinglýst 26. nóvember sama ár. Kaupsamningurinn var því ekki tækur til þinglýsingar samkvæmt 24. gr. þinglýsingalaga, þegar hann var afhentur hinn 20. ágúst 1987. Hefði þinglýsingardómara því borið að vísa honum frá þinglýsingu eigi síðar en innan tveggja vikna frá afhendingu hans, sbr. 2. og 5. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga.

Veðskuldabréf sóknaraðila var gefið út af Steinverki hf. hinn 26. ágúst 1987 og undirritað af sömu mönnum fyrir þess hönd og undirritað höfðu kaupsamning varnaraðila, en bréfið var gefið út til Svans Þórs Vilhjálmssonar. Bréfið var framselt Hávöxtunarfélaginu hf. 27. ágúst 1987. Eins og áður er rakið, var bréfinu þinglýst 27.

ágúst 1987, og studdist það við veðleyfi þinglýstra eigenda, sem þinglýst hafði verið 20. sama mánaðar.

Hér er hins vegar á það að líta, að handhafi veðskuldabréfsins var veðbréfasjóður, rekinn af sóknaraðila. Upplýst er í málinu, að sala Steinverks hf. á umræddri íbúð til varnaraðila fór fram fyrir milligöngu fasteignasölu sóknaraðila rúmum mánuði fyrir útgáfu skuldabréfsins. Í samningnum er enginn áskilnaður um heimild seljanda til veðsetningar eignarinnar.

Með hliðsjón af framansögðu verður að fallast á þá fullyrðingu varnaraðila, að sóknaraðili hafi ekki verið grandlaus um óþinglýstan rétt varnaraðila. Fáir skuldabréf hans því ekki hrundið rétti varnaraðila eftir eldri kaupsamningi samkvæmt 2. mgr. 29. gr., sbr. 19. gr. þinglýsingalaga. Eins og hér háttar til, þykir því ekki rétt að raska aðgerðum þinglýsingardómarans. Ber því að staðfesta hina kærðu úrlausn.

Rétt þykir, að kærumálskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð:

Hin kærða úrlausn þinglýsingardómarans í Reykjavík skal vera óröskuð.

Kærumálskostnaður fellur niður.
