

Fimmtudaginn 9. febrúar 1995.

Nr. 146/1993.

Íslandsbanki hf.

(Jón G. Briem hrl.)

gegn

Ernu Pétursdóttur

(Ólafur Axelsson hrl.)

Þinglýsingar. Kaupmáli. Veðréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Friðgeir Björnsson dómstjóri.

Áfrýjandi skaut þessu máli til Hæstaréttar með stefnu 13. apríl 1993. Hann krefst sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

I.

Málsatvikum er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Í málinu krefst stefnda dóms um viðurkenningu á því, að réttur hennar samkvæmt kaupmála, skrásettum og færðum í þinglýsingabók 22. nóvember 1989, þar sem fasteignin Bakkahlíð 39 á Akureyri var gerð að séreign hennar, gangi framur réttindum áfrýjanda samkvæmt skuldabréfi, út gefnu af Bílasölunni hf. 24. júlí 1989 til Útvegsbanka Íslands hf. Skuldabréfið er tryggt meðal annars með veði í sömu eign og var afhent til þinglýsingar á útgáfudegi, en ekki fært á eignina í fasteignabók fyrr en 19. febrúar 1990. Einnig krefst stefnda þess, að áfrýjanda verði gert að aflétta veðrétti samkvæmt skuldabréfinu af fyrrnefndri fasteign.

Í málflutningi fyrir Hæstarétti studdi stefnda þessa kröfu aðallega við þá málsástæðu, að skort hefði fullnægjandi heimild frá þáverandi þinglýstum eiganda fasteignarinnar handa útgefanda skuldaþréfsins til að setja hana þar að veði. Telur stefnda af þessum sökum, að ekki hafi aðeins brostið heimild til að færa réttindi samkvæmt skuldabréfinu í fasteignabók, sbr. 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, og að með réttu hefði átt að vísa skjalinu frá þing-

lýsingu að þessu leyti samkvæmt 2. mgr. 7. gr. laganna, heldur leiði þetta í raun til þess, að aldrei hafi verið stofnað til veðréttar í fasteigninni, svo að gilt sé. Af hálfu áfrýjanda er þessu mótmælt og því auk þess haldið fram, að úr þessu verði ekki leyst í málinu, eins og það hefur verið lagt fyrir.

Málsástæða þessi lýtur eftir efni sínu að gildi þess veðréttar, sem áfrýjandi nýtur samkvæmt þinglýstu skuldabréfi. Stefnda krefst þó ekki í máli þessu dóms um ógildingu á veðrétti áfrýjanda, heldur um viðurkenningu á tiltekinni innbyrðis stöðu réttinda þeirra yfir umræddri fasteign, eins og réttindi beggja séu gild að lögum. Þá verður krafa um skyldu áfrýjanda til að afmá réttindi sín úr fasteignabók ekki að réttu lagi reist á því, að þau séu ógild vegna formgalla á veðskjali, enda verður að beina kröfu af slíku tilefni til þinglýsingarstjóra, sbr. 27. gr. laga nr. 39/1978, áður en til kasta dómstóla getur komið. Málsástæða þessi getur því ekki leitt til þeirra málaloka, sem stefnda krefst, og verður ekki tekin efnisleg afstaða til hennar í máli þessu.

II.

Kröfur stefndu í málinu hafa í annan stað verið reistar á 18. gr. laga nr. 39/1978, en hún telur skilyrðum ákvæðisins fullnægt til að kveða á um, að réttindi áfrýjanda samkvæmt fyrrgreindu veðskuldabréfi víki fyrir eignarrétti hennar að fasteigninni samkvæmt kaupmála.

Samkvæmt upphafsmálslið 18. gr. laga nr. 39/1978 getur komið til álita að beita henni í þrenns konar tilvikum, sem nánar eru tilgreind. Fallast verður á það með stefndu, að atvik í máli þessu geti átt þar undir, enda láðist að færa réttindi samkvæmt veðskuldabréfi áfrýjanda í þinglýsingabók á fasteignina Bakkahlíð 39 innan þess frests frá móttöku skjalsins til þinglýsingar, sem mælt er fyrir um í 5. mgr. 7. gr. laganna. Þá verður og að fallast á það með stefndu, að fullnægt sé þeim áskilnaði 18. gr. laga nr. 39/1978, að hún verði talin hafa verið grandlaus um réttindi áfrýjanda, þegar hún fékk þinglýst réttindum sínum samkvæmt kaupmála, enda hefur áfrýjanda ekki tekist að sýna fram á annað.

Samkvæmt A-lið 18. gr. laga nr. 39/1978 er það meðal frekari skil-

yrða fyrir því, að unnt yrði að taka til greina kröfu stefndu, að henni væri bakað óverðskuldað tjón, ef réttindi hennar verði látin þoka fyrir réttindum áfrýjanda. Með kaupmála þeim, sem mál þetta varðar, fékk stefnda að séreign fasteignina að Bakkahlíð 39, sem fram að því var þinglýst eign eiginmanns hennar. Samkvæmt framburði stefndu fyrir héraðsdómi taldi hún, að fasteignin hefði um þær mundir verið um 15.000.000 króna virði, en áhvílandi veðskuldir verið lægri en 8.000.000 króna, að því er virðist að undanskilinni veðskuldinni við áfrýjanda, sem deilt er um í málinu. Með kaupmálanum fékk eiginmaður stefndu á hinn bóginn að séreign hlutabréf í Bílasölunni hf. á Akureyri, sem þar eru sögð vera 67,8% hlutafjár í félaginu. Í skýrslu fyrir héraðsdómi bar stefnda, að hún hefði fyrir gerð kaupmálans átt 3% hlutafjár í félaginu, sem hún hefði þannig afsalað með kaupmálanum til eiginmanns síns. Um verðmæti hlutafjárins, sem stefnda lét þannig af hendi við gerð kaupmálans, liggja að vísu ekki fyrir gögn í málinu, en komið hefur fram að bú Bílasöluunnar hf. hefur verið tekið til gjaldþrotaskipta. Má þannig telja sýnt, að verulegur munur hafi verið á því, sem stefnda afsalaði annars vegar með kaupmálanum, og því, sem var hins vegar afsalað henni þar. Verði veðréttur áfrýjanda látinn ganga fyrir réttindum stefndu, dregur það vissulega mjög úr verðmæti þeirrar gjafar, sem hún fékk með kaupmálanum, en eftir framburði hennar sjálfrar fyrir dómi hefði andvirði eignarinnar þó allt að einu nægt ríflega við gerð kaupmálans fyrir áhvílandi veðskuldum að meðtalinni hinni umdeildu kröfu áfrýjanda. Af hálfu stefndu hefur ekkert komið fram um, að ákvörðun hennar um að gera kaupmála þess efnis, sem raun bar vitni, hafi verið byggð svo á trausti á réttmæti þinglýstra heimilda, að hún hefði hafnað því og þar með gjöfinni til sín, sem í kaupmálanum fólst, ef henni hefði verið kunnugt um réttindi áfrýjanda. Verður af þessum sökum að líta svo á, að stefnda verði ekki fyrir óverðskulduðu tjóni í skilningi A-liðar 18. gr. laga nr. 39/1978, þótt réttindi hennar samkvæmt kaupmálanum verði látin þoka fyrir réttindum, sem áfrýjandi nýtur samkvæmt veðskuldabréfi sínu.

Samkvæmt þessu verður áfrýjandi sýknaður af þessari kröfu stefndu. Eftir atvikum er rétt, að aðilar beri hvor sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi, Íslandsbanki hf., skal vera sýkn af kröfu stefndu, Ernu Pétursdóttur.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Norðurlands eystra 3. mars 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var 3. f. m. að undangengnum munnlegum málflutningi sama dag er höfðað með stefnu, út gefinni á Akureyri 3. janúar 1991 og þingfestri 10. sama mánaðar, af Ernu Pétursdóttur, kt. 240546-4779, þá til heimilis að Bakkahlíð 39, Akureyri, nú til heimilis að Suðurgötu 26, Reykjavík, á hendur Brynjólfi Bjarnasyni, kt. 180746-3909, Bakkagerði 17, Reykjavík, fyrir hönd Íslandsbanka hf.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að þola viðurkenn-ingardóm fyrir því, að réttur stefnanda samkvæmt kaupmála, dagsettum 22. nóvember 1989 og þinglýstum sama dag, þar sem fasteignin Bakkahlíð 39, Akureyri, er gerð séreign stefnanda, gangi framár rétti stefnda samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu 24. júlí 1989 og afhentu til þinglýsingar sama dag, þinglýsingarnúmer 1989/3240, til tryggingar skuld Bílasölunnar hf. við Útvegsbanka Íslands, að fjárhæð 4.000.000 kr. Jafnframt er þess krafist, að stefnda verði gert að aflétta umræddu veði af fasteigninni Bakkahlíð 39. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt gjaldskrá Lögmannna-félags Íslands.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og enn fremur málskostnaðar úr hendi stefnanda [...].

Upphafleg aðalkrafa stefnda var sú, að máli þessu yrði vísað frá dómi, en með úrskurði bæjarþings Akureyrar, upp kveðnum 31. mars 1992, var þeirri kröfu hafnað. Málið skyldi flutt 14. júlí sl., en forföll urðu þá af hálfu stefnanda.

Málsatvik eru þau, að 24. júlí 1989 gaf Bílasalan hf., kt. 460169-4619, út veðskuldabréf til Útvegsbanka Íslands hf. vegna skuldar við bankann, að fjárhæð 8.000.000 kr. Fyrir hönd Bílasölunnar hf. undirrituðu bréfið tveir stjórnarmenn, þeir Svanlaugur Ólafsson og Ingi Þór Jóhannsson, þáverandi eiginmaður stefnanda. Samkvæmt skuldabréfinu var veðsett fasteignin Skáli við Kaldbaksgötu, A-, E-, F- og G-hlutar, fyrir allri fjárhæð bréfsins. Jafnframt skyldi veðsetja fasteignina Eyrarveg 10, Akureyri, fyrir 1.000.000 kr. og fasteignina Bakkahlíð 39, Akureyri, fyrir 4.000.000 kr. Skuldabréfi þessu var þinglýst sama dag og það var út gefið, en veðið var þá einungis fært inn á fasteignina Skála við Kaldbaksgötu skv. fasteignabókinni. Hinn 19. febrúar 1990 færði þinglýsingardómari hins vegar veðið í fasteignabók-

ina á eignina Bakkahlíð 39, Akureyri. Á sama tíma, þ. e. a. s. 22. 11. 1989, gerðu stefnandi og þáverandi eiginmaður hennar, Ingi Þór Jóhannsson, með sér kaupmála, sem þinglýst var sama dag, þar sem nefnd fasteign varð séreign stefnanda. Er kaupmáli þessi var gerður og honum þinglýst, kom framangreint veð ekki fram á veðbókarvottorði eignarinnar, og kveðst stefnandi hafa verið grandlaus um tilvist þess.

Í desember 1989 seldi stefnandi Akureyrarbæ fasteignina Bakkahlíð 39 og er bundin af þeim samningi.

Stefndi fellst á framangreinda málavaxtalýsingu stefnanda nema þá staðhæfingu, að hún hafi verið grandlaus um tilvist veðsetningar þeirrar, sem er tilefni málsóknar þessarar, og vill bæta eftirfarandi við málavaxtalýsinguna: Hinn 24. júlí 1989, þ. e. a. s. sama dag og Ingi Þór Jóhannsson veðsetti fasteignina Bakkahlíð 39 fyrir 4.000.000 kr. vegna skuldbindingar Bílasölnunnar hf. við Útvegsbanka Íslands hf., var þinglýst á eignina skuldabréfi, að fjárhæð 1.000.000 kr., út gefnu af stefnanda máls þessa til Útvegsbanka Íslands hf. á Akureyri, og var þeirrar veðsetningar getið á fyrrgreindu veðskuldabréfi.

Fyrir dómi bar stefnandi, að sér hefði verið alls ókunnugt um tilvist veðskuldabréfsins, sem gefið var út 24. júlí 1989, fyrr en í febrúar 1990, er hún sá skjal þetta hjá Birni Jósef Arnviðarsyni hdl., er hún kærði þinglýsingu þessa skjals. Hafi eiginmaður hennar ekki skýrt henni frá tilvist skjalsins, er það var út gefið, né heldur, er kaupmálinn var gerður, svo að sér hafi verið ókunnugt um tilvist skjalsins, er húseignin var seld í desember 1989. Ekki kveðst stefnandi hafa fylgst neitt með rekstri Bílasölnunnar hf. og ekki starf- að þar utan 20 árum áður, er hún gerði hreinar skrifstofur þar.

--

Álit dómsins.

Skuldabréf það, sem er tilefni málsóknar þessarar, er auðkennt sem skjal nr. 1989/3240 og barst til þinglýsingar 24. 7. 1989 og tryggt með 7. veðrétti í fasteigninni Bakkahlíð 39, Akureyri, og uppfærslurétti næst á eftir þargreindum veðskuldum, og í meginmáli skjalsins segir, að á 6. veðrétti hvíli skuld við Útvegsbanka Íslands hf., 1.000.000 kr., dagsett sama dag. Á því veðskuldabréfi, sem auðkennt er skjal nr. 1989/3238 og mótttekið til þinglýsingar sama dag, þar sem Erna Pétursdóttir, stefnandi máls þessa, veðsetur Útvegsbanka Íslands hf. fasteignina Bakkahlíð 39 með 6. veðrétti, er hvergi getið um fyrrgreinda veðsetningu, eins og stefndi heldur fram. Undir veðskuldabréfið, sem um er deilt í máli þessu, er ritað: Í stjórn Bílasölnunnar hf. og undirritað: Ingi Þór Jóhannsson, Svanl. Ólafsson, og skjal þetta vottað svo sem að framan er rakið.

Það er álit dómsins, að með undirskrift sinni undir skjal þetta hafi Ingi Þór Jóhannsson eingöngu veðsett fasteign Bílasölunnar hf. við Kaldbaksgötu, en ekki þáverandi hjúskapareign sína, Bakkahlíð 39, Akureyri. Á skjal þetta hefur stefnandi ekki heldur ritað samþykki sitt sem maki né heldur Ingi Þór Jóhannsson persónulega sem þá þinglýstur eigandi. Verður því að telja, að bæði stefnandi og einnig Ingi Þór Jóhannsson hafi verið grandlaus skv. 19. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, er kaupmála þeirra var þinglýst, og með vísan til 1. mgr. 24. gr. sömu laga verður því að telja, að margnefnt veðskuldabréf hafi ranglega verið fært í fasteignabók, þar sem Ingi Þór Jóhannsson undirritaði aldrei persónulega veðskuldbindingu þessa.

Það er álit dómsins, að stefnanda væri bakað óverðskuldað tjón skv. A-lið 18. gr. þinglýsingalaga, ef réttindi hennar þyrftu að þoka fyrir réttindum stefnda, þar sem upplýst er, að stefnandi hefur ekki fengið greiddar tæpar 2.000.000,00 kr. af verði fasteignarinnar Bakkahlíðar 39 vegna veðsetningar stefnda, svo og verður að telja, að skilyrði B-liðar 18. gr. sömu laga sé fullnægt, þar sem í máli þessu deila annars vegar stefnandi, sem er einstaklingur, og hins vegar stefndi, sem er bankastofnun. Samkvæmt þessari niðurstöðu ber að taka kröfur stefnanda til greina að fullu, og ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 400.000 kr.

Dóm þennan kvað upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er, að réttur stefnanda, Ernu Pétursdóttur, samkvæmt kaupmála, dagsettum 22. nóvember 1989 og þinglýstum sama dag, þar sem fasteignin Bakkahlíð 39, Akureyri, er gerð að séreign stefnanda, gangi framár rétti stefnda, Íslandsbanka hf., samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu og afhentu til þinglýsingar 24. júlí 1989, þinglýsingarnr. 1989/3240, til tryggingar skuld Bílasölunnar hf. við Útvegsbanka Íslands hf., að fjárhæð 4.000.000 kr. Skal stefndi aflýsa veðsetningu þessari af fasteigninni Bakkahlíð 39, Akureyri.

Stefndi greiði stefnanda 400.000 kr. í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja með aðför að lögum.