

Fimmtudaginn 25. mars 1993.

Nr. 42/1990.

Gunnlaugur Briem

(Valgarð Briem hrl.)

gegn

fjármálaráðherra vegna ríkissjóðs

(Sigrún Guðmundsdóttir hrl.).

Þinglýsingar. Veðskuldabréf. Kvaðir. Skaðabætur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Garðar Gíslason, Gunnar M. Guðmundsson, Pétur Kr. Hafstein og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. janúar 1990. Hann gerir þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 701.506 krónur með vöxtum og dráttarvöxtum frá 1. febrúar 1987 til greiðsludags. Enn fremur krefst áfrýjandi þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 85.300 krónur vegna málskostnaðar í áskorunarmáli, sem áfrýjandi höfðaði á bæjarþingi Reykjavíkur í nóvember 1987 gegn Indriða Helgasyni, auk vaxta og dráttarvaxta af þeirri fjárhæð frá 16. febrúar 1988 til greiðsludags, svo og ýmsan annan kostnað af því máli, samtals 17.104 krónur. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda, en til vara verulegrar lækkunar á kröfufjárhæð áfrýjanda og að málskostnaður verði látinn falla niður.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fram í Hæstarétti.

I.

Skuldabréf þau, sem um ræðir í málinu, voru tryggð með veði í íbúð, sem féll undir ákvæði í lögum nr. 19/1965 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. lög nr. 8/1968, svo og ákvæði í reglugerð nr. 78/1967 um íbúðabyggingar ríkisins og Reykjavíkurborgar, sbr. reglugerð nr. 122/1968. Samkvæmt 7. gr. B laga nr. 19/1965, sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 8/1968, var eignarréttur að íbúðinni háður ýmsum kvöðum og takmörkunum. Húsnæðisstofnun ríkisins átti

forkaupsrétt að henni, óheimilt var að leigja hana nema með samþykki stofnunarinnar, og endursöluverð hennar var bundið tilteknu hámarki. Mátti það ekki vera hærra en kaupverð að viðbætti verðhækkun, sem reikna bar á sérstakan hátt, og að viðbættu virðingarverði endurbóta, en að frádreginni hæfilegri fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna. Þá hvíldi samkvæmt lagaákvæði þessu sérstök kvöð á íbúðinni, kæmi til sölu hennar á nauðungaruppboði. Heimilaði það Húsnæðisstjórn að neyta forkaupsréttar síns og krefjast þess á uppboðsþingi, að eignin yrði lögð stofnunni út til eignar á því verði, sem hæst væri boðið í hana, eða á söluverði því, sem að framan er lýst, væri það lægra en hæsta boð.

II.

Í kvöðum þessum fólust svo veigamiklar takmarkanir á eignarétti, að rík ástæða var til þess, að þeirra væri skilmerkilega getið í texta skuldabréfanna, er þau voru gefin út. Þar sem þess var ekki gætt, bar þinglýsingardómara að bæta úr því með athugasemd á bréfin, er þau voru afhent til þinglýsingar, sbr. 3. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þetta fórst fyrir, og verður að meta það svo, að mistök hafi orðið við þinglýsingu bréfanna að þessu leyti.

III.

Samkvæmt bótaákvæði 49. gr. þinglýsingalaga verður tjón þess, sem bóta krefst úr ríkissjóði vegna mistaka þinglýsingardómara, að vera sennileg afleiðing mistakanna og ekki sök bótakrefjanda. Þá er og áskilið samkvæmt a-lið greinarinnar, sem hér reynir á, að tjónið stafi af því, að tjónþoli hafi treyst þinglýsingarvottorði dómara, sbr. 9. gr. laganna, og sé grandlaus.

IV.

Í prentuðum texta skuldabréfanna var svohljóðandi ákvæði með mjög smáu lettri:

„Kröfuhafa eru kunnar þinglýstar kvaðir, er á eigninni hvíla.“

Af aðilaskýrslu áfrýjanda á bæjarþingi Reykjavíkur má ráða, að honum hafi verið kunnugt um þetta ákvæði, er hann keypti bréfin, en hann kynnti sér ekki, hverjar þessar kvaðir voru. Kveðst hann hafa talið, að um væri að ræða venjulegar kvaðir um eignarhlutföll,

sameign og annað þess háttar. Hann kveðst ekki myndu hafa keypt skuldabréfin, ef áritun á þau hefði borið með sér, hvert efni kvað-anna var.

Anna Heiðdal, sölustjóri á verðbréfamarkaði Fjárfestingarfélags Íslands hf., bar vitni í málinu. Hún kvaðst hafa starfað tæp níu ár hjá fyrirtækinu og ekki séð áður skuldabréf með sams konar kvöðum á veðsettri eign og hér ræðir um. Að sögn hennar myndi slíku skuldabréfi nú hafnað, væri það boðið til sölu.

Andrea Rafnar viðskiptafræðingur gaf vitnaskýrslu í málinu. Hún kvaðst hafa starfað að verðbréfasölu hjá Kaupþingi hf. frá 1986-1989. Taldi hún skuldabréf með veði í íbúð, sem háð er lagaákvæðum um verkamannabústaði, vart markaðshæft og kvaðst ekki þekkja dæmi þess, að slíkt bréf hefði selst hjá fyrirtækinu.

V.

Áður nefnt ákvæði um kvaðir í texta umræddra veðskuldabréfa var, eins og kvöðunum var háttað, allsendis ófullnægjandi, en það gaf áfrýjanda tilefni til að afla sér upplýsinga um, hverjar þessar kvaðir væru. Áfrýjandi er viðskiptafræðingur, en af gögnum málsins verður ekki ráðið, hvort hann hafði lokið námi í viðskiptafræði á umræddum tíma. Þó verður að ætla, að hann hafi þá búið yfir nægri þekkingu um verðbréfaviðskipti til að gera sér grein fyrir nauðsyn varúðar og fyrirhyggju í slíkum viðskiptum. Mátti fyrir þá sök gera ríkari kröfur til hans en ella að sjá borgið hagsmunum sínum við kaup á umræddum veðskuldabréfum. Að þessu leyti má við áfrýjanda sakast, hafi hann orðið fyrir tjóni, og verður hann ekki talinn hafa verið grandlaus.

Þegar framanskráð er virt, verður ekki talið, að skilyrði séu til þess samkvæmt ákvæðum 49. gr. þinglýsingalaga, að áfrýjanda verði dæmdur réttur til bóta úr ríkissjóði fyrir það tjón, sem hann kann að hafa orðið fyrir vegna umræddra mistaka þinglýsingardómara.

Samkvæmt því ber að sýkna stefnda af kröfum áfrýjanda í málinu.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Það athugast, að af hálfu stefnda var borin fram ný málsástæða fyrir Hæstarétti þess efnis, að tjón áfrýjanda væri ósannað. Til

þessa brast lagaheimild þegar af þeirri ástæðu, að málinu var ekki áfrýjað af hans hálfu, sbr. 45. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands.

D ó m s o r ð :

Stefndi, fjármálaráðherra vegna ríkissjóðs, á að vera sýkn af kröfum áfrýjanda, Gunnlaugs Briem, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

**hæstaréttardómaranna Haralds Henryssonar og
Péturs Kr. Hafstein.**

Við erum samþykkir atkvæði meiri hluta dómenda aftur að V. kafla þess.

Sú áletrun á hin umræddu skuldabréf, að kröfuhafa væru kunnar þinglýstar kvaðir á eigninni, var öldungis ófullnægjandi, eins og kvöðunum var háttað. Hún leiðir því ein og sér ekki til þess, að hin umræddu mistök þinglýsingardómara verði ekki bótaskyld. Hins vegar gaf þessi áletrun áfrýjanda tilefni til að afla sér upplýsinga um efni kvaðanna. Þær upplýsingar virðast ekki hafa legið fyrir hjá seljanda bréfanna, Fjárfestingarfélagi Íslands hf., en viðskipti áfrýjanda við félagið eru ekki til álita í þessu máli. Þar sem áfrýjandi hlutaðist ekki frekar til um athugun á þinglýstum kvöðum, þykir hann eiga nokkra sök á því tjóni, sem hann kann að hafa orðið fyrir og telja verður sennilega afleiðingu af mistökum þinglýsingardómara. Eftir atvikum verður að meta sök áfrýjanda svo, að hann beri sjálfur þriðjung tjóns.

Þar sem meiri hluti dómara hefur komist að þeirri niðurstöðu, að sýkna beri stefnda, eru ekki efni til þess að fjalla frekar í þessu atkvæði um tjón áfrýjanda. Við erum þó sammála meiri hlutanum um það, að sú málsástæða stefnda komist ekki að fyrir Hæstarétti, að tjón áfrýjanda sé ósannað. Þá teljum við rétt, að stefndi greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstrétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 19. desember 1989.

1.0.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi mánudaginn 11. desember sl., hefur Gunnlaugur Briem, Hjarðarhaga 46,

Reykjavík, kt. 270860-5919, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, þingfestri 5. september 1989, á hendur fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til greiðslu skaðabóta, að fjárhæð 701.506 kr. auk [nánar tilgreindra vaxta svo og málskostnaðar].

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnanda gert að greiða sér málskostnað að mati réttarins. Til vara krefst stefndi verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda, og í því tilviki krefst hann, að málskostnaður verði látinn falla niður.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

2.0.

Málsatvik telur stefnandi vera þau, að 30. september 1984 hafi hann keypt hjá Verðbréfamarkaði Fjárfestingarfélagsins tvö skuldabréf, hvort að nafnverði 394.000 kr., samtals 788.000 kr. Skuldabréf þessi hafi verið gefin út af Indriða Helgasyni, nnr. 4518-4633, til heimilis þá að Smáravegi 6 á Dalvík, en þau hafi verið tryggt með öðrum veðrétti í fjögurra herbergja íbúð á fjórðu hæð til vinstri í Torfufelli 46, Reykjavík. Báðum bréfunum hafði verið þinglýst hjá borgarfégetaembættinu í Reykjavík án athugasemdar. Gjaldldagi fyrstu afborgunar hafi verið 15. mars 1985. Hinn 29. mars 1985 hafi verið greiddar 20.000 kr. upp í áfallna afborgun og vexti, en þegar frekari greiðsla hafi ekki borist þrátt fyrir ítrekaðar innheimtutilraunir, hafi opinbers uppboðs verið krafist á eigninni samkvæmt heimild í bréfinu sjálfu.

Þar sem veðdeildarlán, einungis að fjárhæð 23.800 kr., hafi hvílt á fyrsta veðrétti, hafi stefnandi talið öruggt, að íbúðin myndi seljast á það háu verði, að hann fengi fullnustu kröfu sinnar af uppboðsandvirðinu. Það hafi þó farið á annan veg. Uppboð hafi farið fram 6. júní 1986. Hafi lögmaður stefnanda boðið 1.550.000 kr. í eignina. Lögmaður stjórnar verkamannabústaða hafi krafist þess, að íbúðin yrði afsöluð sér á matsverði, þar eð hún væri gerð samkvæmt lögum um verkamannabústaði. Þessa hafi ekki verið getið í þinglýsingarvottorði borgarfégetaembættisins.

Uppboðsréttur hafi orðið við þessari kröfu, og hafi það leitt til þess, að stefnandi hafi fengið 6. október 1986 greiddar 770.000 kr. og 27. janúar 1987 til viðbótar 197.239 kr. Hafi þá vantað 701.506 kr. á, að krafa stefnanda væri að fullu greidd.

Þessu hafi stefnandi ekki viljað una, og hafi hann kafið yfirborgarfégeta um greiðslu þess, sem á vantaði, að full greiðsla á kröfu hans fengist af uppboðsverðinu. Hafi hann stutt kröfuna því, að vanræksla embættis hans á að geta þess, að íbúðin væri gerð samkvæmt lögum um verkamannabústaði, hefði valdið sér umræddu tjóni. Hafi hann talið, að hann hefði

ekki keypt umrædd skuldabréf, ef þessa hefði verið getið, og því ekki orðið fyrir umræddum skaða. Jafnframt hafi stefnandi ritað ríkislögmanni og tilkynnt honum, að hann myndi gera ríkissjóð ábyrgan fyrir tjóninu. Taldi stefnandi, að yfirborgarfógeti eða ríkissjóður hans vegna bæri fulla ábyrgð á því tjóni, sem af vanrækslu þinglýsingarfógetans hefði orðið fyrir stefnanda.

Hvorki yfirborgarfógeti né ríkislögmaður hafi talið sér fært að sinna kröfu stefnanda og hafi borið því m. a. við, að enn væri ekki fullreynt, hvort skuldari væri borgunarmaður fyrir skuldinni að öllu eða einhverju leyti. Hafi stefnandi því neyðst til að höfða innheimtumál á hendur skuldara bréfanna. Stefnandi hafi höfðað skuldamál á hendur útgefanda bréfanna, sem þá bjó að Garðastræti 4 í Reykjavík, með áskorunarstefnu, út gefinni 21. október 1987.

Málið hafi verið þingfest 17. nóvember 1987, og hafi kröfurnar verið staðfestar að fullu. Fjárnám, sem gert hafi verið hjá stefnda þess máls 23. febrúar 1988, hafi orðið árangurslaust, og 6. apríl 1988 hafi verið krafist gjaldþrotaskipta á búi Indriða Helgasonar. Hinn 15. desember 1988 hafi fulltrúi borgarfógeta kveðið upp úrskurð um, að bú Indriða Helgasonar yrði tekið til gjaldþrotaskipta. Stefnandi þessa máls hafi lýst kröfu í búið 16. febrúar 1989, og hafi krafa hans þá numið 1.349.896 kr. miðað við 15. desember 1988. Skiptum þessa þrotabús hafi lokið 4. apríl 1989 með þeim hætti, að ekkert hafi fengist greitt upp í þessa kröfu. Sé því endanlega ljóst, að frá skuldara bréfanna sé ekkert að hafa.

Stefnandi segir, að við reikning bótakröfunnar sé miðað við áritun áskorunarstefnu í máli á hendur Indriða Helgasyni, 701.506 kr., auk vaxta, sem þar greini.

3.0.

Stefnandi telur tjón sitt stafa af því, að þinglýsingarfulltrúi borgarfógeta-embættisins í Reykjavík hafi vanrækt að geta þess við þinglýsingu, að eignin væri háð lögum um verkamannabústaði. Hafi það valdið stefnanda verulegu fjárhagslegu tjóni, sem hann telur, að stefndi beri ábyrgð á. Telur stefnandi, að þeim, sem hafi annast þinglýsingu veðskuldabréfanna, hafi borið að gera um það athugasemd á skjölin, að ósamræmi væri milli þeirra og efnis þinglýsingabókar, þar sem ljóst hafi mátt vera, að ósamræmið gæti skipt verulegu máli um rétt þann, sem skjölunum hafi verið ætlað að veita.

Stefnandi telur augljóst samkvæmt framansögðu, að framangreint tjón sitt stafi af því, að við þinglýsingu umræddra skuldabréfa hafi þess ekki verið gætt að taka fram, að umrædd íbúð væri gerð samkvæmt ákvæðum laga um verkamannabústaði. Þetta sé svo veigamikil staðreynd, að hennar verði að geta við þinglýsingu, enda sé almennt ráð fyrir því gert í þing-

lýsingalögum, að slíkra atriða sé getið. Stefnandi telur, að ríkissjóður beri ábyrgð á afleiðingum framangreindra mistaka, m. a. vegna ákvæðis 3. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978 og 49. gr. sömu laga. Auk þessa og hvað sem þessum ákvæðum líði, beri ríkissjóður húsbóndaábyrgð á yfirsjónum starfsmanna ríkisins samkvæmt almennum lagareglum um ábyrgð vinnuveitenda á mistökum starfsmanna sinna.

4.0.

Stefndi kveður málavexti vera þá, að tvö skuldabréf, skjalmerkt 31772 og 31773, hafi borist til þinglýsingar 21. september 1984 og þeim þinglýst á hina veðsettu eign að Torfufelli 46, íbúð merkt 4-1. Ekki hafi verið getið um það í athugasemdum, er þinglýsingin fór fram, að hin veðsetta eign væri verkamannabústaður. Veðskuldabréfin séu verðtryggð með lánskjaravísitölu og gefin út 15. september 1984 af Indriða Helgasyni til Sigurðar I. Lúðvíkssonar og framseld af honum til stefnanda. Verðbréfasjóður Fjárfestingarfélagsins virðist hafa annast útgáfu bréfanna og sölu þeirra til stefnanda. Í skuldabréfunum sé svofellt ákvæði: „Kröfuhafa eru kunnar þinglýstar kvaðir, er á eigninni hvíla.“ Bréf þessi hafi ekki fengist greidd af skuldara, og hafi eignin að lokum verið seld stjórn verkamannabústaða á nauðungaruppboði og stefnandi samtals fengið 967.239 kr. af uppboðs-andvirði. Skuldari bréfanna sé nú gjaldþrota. Af því tilefni sé ríkissjóði stefnt til greiðslu bóta samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga. Að öðru leyti vísar stefndi til málavaxtalýsingar stefnanda.

5.0.

Stefndi kveður málsástæður sínar og lagarök vegna sýknukröfu sinnar vera eftirgreind:

Stefnandi málsins byggi á því, að þinglýsingardómara hafi láðst að geta áðurgreindra kvaða í þinglýsingarvottorði sínu á skjölunum, en það fari í bága við 3. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og leiði til skaðabótaskyldu fyrir ríkissjóð skv. 49. gr. sömu laga. Samkvæmt síðarnefndu greininni sé það skilyrði bótaábyrgðar ríkissjóðs á þinglýsingarmistökum, að tjónið sé sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingardómara eða sennileg afleiðing af atvikum, sem greinir í d- og e-liðum greinarinnar, og að bóta-krefjandi eigi ekki sjálfur sök á tjóninu. Jafnframt sé það skilyrði, að tjónið stafi af einhverjum þeim ástæðum, sem upp séu taldar í a-lið til e-liðar greinarinnar. Ekki sé vitnað til þess í sóknarskjöllum, á hvaða staflíð stefnandi reisi kröfur sínar. Þó virðist svo sem þar sé átt við a-lið.

Samkvæmt fram lögðum dómskjöllum kaupi stefnandi bréfin af Verðbréfasjóði Fjárfestingarfélagsins, en þau séu framseld af upphaflegum kröfuhafa, Sigurði I. Lúðvíkssyni, til stefnanda. Svo sem áður greini, séu

bréfin út gefin 15. september 1984, þeim þinglýst 21. september sama ár og þau seld stefnanda 30. september sama ár. Á bréfunum komi fram, að kröfuhafa séu kunnar „þinglýstar kvaðir“, sem á hinni veðsettu eign hvíli.

Í fyrsta lagi sé á því byggt, að stefnandi eigi ekki viðtækari bótarétt á hendur ríkissjóði en sá eigi, er hann leiði rétt sinn frá, það er Sigurður I. Lúðvíksson. Samkvæmt skýlausri yfirlýsingu í skuldabréfunum hafi honum (Sigurði) verið kunnugt um „þinglýstar kvaðir“ á eigninni. Skipti því þinglýsingaráritunin ekki máli að þessu leyti gagnvart honum. Stefnandi vinni ekki neitt traustfang með henni. Raunar megi jafna þessu tilviki til þess, að maður fengi veðbókavottorð, sem hann vissi, að væri rangt. Á slíku vottorði gæti hann ekki reist bótakröfur samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga og eigi heldur þeir, er frá honum leiða rétt sinn. Í öðru lagi sé hér líka tvennt til um kaup stefnanda á veðskuldabréfunum. Hið fyrra sé, að framseljandinn eða seljandinn, Verðbréfasjóður Fjárfestingarfélagsins, hafi við sölu þeirra skýrt stefnanda frá kvöðinni, eða hitt, að þeir hafi leynt hann henni. Sé atvikum svo háttað sem í fyrra tilviki greini, eigi stefnandi að sjálfsögðu engan bótarétt skv. 49. gr. þinglýsingalaga, þar sem hann sé þá ekki í góðri trú. Hafi hann á hinn bóginn verið leyndur kvöðinni við kaupin, verði að telja, að hann eigi að taka bætur úr hendi seljanda bréfanna, en ekki úr ríkissjóði. Bótaregla 49. gr. þinglýsingalaga sé aðeins til vara, og reyni ekki á hana, fyrr en allar aðrar leiðir til efnda séu þrotnar og hið endanlega tjón liggi fyrir. Stefnandi eigi því í þessu máli ekkert val um það, hvort hann beini kröfu sinni að áðurgreindum viðsemjendum sínum eða ríkissjóði.

Hér megi svo nefna það, að raunar hafi margnefnd yfirlýsing á skulda-bréfinu gert það að verkum, að stefnanda hafi verið rétt að kynna sér þinglýstar kvaðir á eigninni, annaðhvort með því að fá um þær upplýsingar frá seljendum eða beint úr veðmálabókum. Hafi hann með þessu sýnt af sér gáleysi.

Þá megi einnig geta þess hér, að flest hús við Torfufell og mörg á nálægum slóðum séu háð ákvæðum laga um verkamannabústaði. Hefði þetta átt að vekja fyrirvarsmenn Verðbréfasjóðs Fjárfestingarfélagsins til sérstakrar varkárni með bréfin, en vegna starfa þeirra liggur í eðli málsins, að þeir hljóti að vera mjög staðkunnugir í borginni með tilliti til þvilkra kvaða á eignum.

Þá sé ósannað, að stefnandi hefði ekki keypt skuldabréfin, ef á þau hefði verið skráð berum orðum, að íbúðin lyti lögum um verkamannabústaði. Fljótt á lítið virðist bréfin hafa verið að fullu verðtryggt eftir matsreglum þeim, er hér skipti máli, þegar stefnandi keypti þau. Sé því að svo komnu mótmælt, að skortur á skráningu kvaðarinnar hafi ráðið úrslitum um kaup stefnanda á skuldabréfunum.

Pegar framangreindar málsástæður séu virtar, hver fyrir sig eða allar saman, beri að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Um málskostnaðarkröfu vísist til 177. gr. laga nr. 85/1936 með síðari breytingum.

Um varakröfu sína um verulega lækkun á kröfum stefnanda segir stefndi, að þótt á það yrði fallist, að hann ætti einhverja sök á tjóninu, þá hefði stefnandi sýnt verulegt gáleysi við kaupin á bréfunum, eins og áður hafi verið bent á. Í annan stað megi nefna, að hátt í tvö ár liði, frá því að skuldabréfin séu gjaldfelld og þar til uppgjöri á uppboðsandvirði ljúki. Á meðan hrúgist dráttarvextir á skuldina samkvæmt kröfugerð stefnanda, og séu dráttarvextir á þessu tímabili 659.497 kr. Telja verði, að því fari fjarri, að uppboðsmálið hafi verið rekið með eðlilegum hraða. Á því beri stefndi ekki ábyrgð, og verði ekki bótaábyrgð á hann lögð af þeim sökum. Annaðhvort sé þar um að ræða sök stefnanda eða þriðja manns. Af framangreindum ástæðum sé ekkert því til fyrirstöðu að skipta sök í málinu, og bæri stefnandi þá meiri hluta sakar.

Þótt hér að framan hafi verið minnst á greiðslu bóta fyrir missi dráttarvaxta, komi það í sjálfu sér ekki til álita. Dráttarvextir séu nokkurs konar lögákveðnar bætur, sem skuldara beri að greiða og eigi rót sína að rekja til réttarbrots (vanefnda) af hans hálfu. Ekki komi til álita, að bótaregla 49. gr. þinglýsingalaga taki til þeirra. Heimild skorti til þess, að ríkissjóður eigi að bera ábyrgð á vanefndum þriðja manns með þeim hætti, sem í málinu sé krafist.

Af öðrum kröfuliðum í málinu sé kostnaður við uppboðsmálið 72.975 kr., en honum sé aðallega mótmælt með sömu rökum og greini hér í næstu málsgrein að framan, en til vara sé honum mótmælt á þeirri forsendu, að hann sé reiknaður miðað við of háan höfuðstól, þ. e. af 1.440.025 kr., og ósanngjarn miðað við vinnuframlag vegna uppboðsmálsins.

Þá sé mótmælt þeim liðum kröfunnar, er varði greiðslu málskostnaðar í máli stefnanda gegn Indriða Helgasyni, 85.300 kr., ásamt vöxtum, auk kostnaðar vegna fjárnáms og gjaldþrotaskipta á búi hans. Telja verði, að 49. gr. þinglýsingalaga taki ekki til slíks kostnaðar stefnanda við undirbúning máls þessa. Ef dæma ætti eitthvað í þessu falli, væri eðlilegast að líta til þess við ákvörðun málskostnaðar í máli þessu, ef til komi. Enn fremur sé á það bent, að ekki beri að reikna tjón stefnanda út frá hærri tölu en kaupverði bréfanna, 712.055 krónum.

Um málskostnaðarkröfu vísist til 178. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði.

6.0. Forsendur og niðurstaða.

Stefnandi telur, að ríkissjóður beri ábyrgð á ætluðum mistökum borgar-

fógeta við þinglýsingu umræddra skuldabréfa, þ. e., að við þinglýsingu hafi þess ekki verið gætt að taka fram, að umrædd íbúð væri gerð samkvæmt ákvæðum laga um verkamannabústaði. Vísar stefnandi í þessu sambandi sérstaklega til 3. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978, en í henni segir m. a., að séu í skjali atriði orðuð eða óorðuð, sem ekki séu í samræmi við efni þinglýsingabóka, en skjalið sé þó tækt til þinglýsingar, skuli þá gerð athugasemd um það á skjölin, ef telja verði, að ósamræmið geti skipt verulegu máli um rétt þann, sem skjalinu sé ætlað að veita.

Í máli þessu er byggt á mistökum þinglýsingardómara samkvæmt bótaákvæði 49. gr. laga nr. 39/1978, en samkvæmt orðalagi ákvæðisins verður hið bótaskylda tjón að teljast sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingardómarans. Á umræddum skuldabréfum er prentað svofellt ákvæði: „Kröfuhafa eru kunnar þinglýstar kvaðir, er á eigninni hvíla.“ Úrlausnarfnið er því að hluta til að leiða í ljós, hvort stefnanda hafi verið kunn eða mátt vera kunn áðurgreind sérstök kvöð um, að eignin sé háð ákvæðum laga um verkamannabústaði.

Ekki hefur verið sýnt fram á, að í umræddum skuldabréfum hafi verið atriði, sem ekki hafi verið í samræmi við efni þinglýsingabóka. Ekki verður heldur séð, að skortur áritunar á umrædd skuldabréf um, að hin veðsetta íbúð sé gerð samkvæmt ákvæðum laga um verkamannabústaði, valdi beinlínis ósamræmi við efni þinglýsingabóka, þótt æskilegra hefði verið, að áritun um kvöðina hefði verið gerð á skuldabréfin. Hvergi er að finna í öðrum ákvæðum laga nr. 39/1978, að ráð sé gert fyrir áritun slíkrar athugasemdar á skuldabréf, svo sem stefnandi heldur fram, að átt hafi að gera á umrædd skuldabréf.

Sigurður Sveinsson borgarfógeti segir m. a. svo orðrétt í bréfi til yfirborgarfógeta, dagsettu 2. nóvember 1989: „Þegar þinglýst er veðbréfum, þar sem hin veðsetta eign er háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, gildir sú starfsregla hér við embættið, að sett er þinglýsingarathugasemd um, að eignin sé háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, ef skjalið sjálft ber þetta ekki með sér.“ Enn fremur segir hann í bréfi, dagsettu 5. desember 1989, m. a.: „Ég treysti mér ekki til þess að fullyrða, hvort ákvæðið í bréfunum: „Kröfuhafa eru kunnar þinglýstar kvaðir, er á eigninni hvíla“, geri það að verkum, að bréfin beri á fullnægjandi hátt með sér þá staðreynd, að eignin Torfufell 46 sé háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, en ákvæði sem þetta virðist þó gefa skuldareiganda tilefni til að kynna sér þinglýstar kvaðir. Hins vegar myndi ég sjálfsagt nú, eftir að mál þetta hefur komið upp, gera athugasemd á slík bréf, ef ég fengi þau í dag til þinglýsingar.“

Samkvæmt þessum framburði borgarfógeta verður að álykta, að almennt sé áritað um slíka kvöð á skuldabréf, hvíli hún á viðkomandi eign. Þó hafi

það að jafnaði ekki verið gert í tilvikum, svo sem um er fjallað í þessu máli, þ. e., þegar ákvæði er í bréfunum um, að kröfuhafa séu kunnar þinglýstar kvaðir, er á eigninni hvíla. Skortur áritunar á umrædd skuldabréf sé því ekki sérstakt tilvik, þ. e. undantekning frá reglunni eða því verklagi, sem viðhaft er við þinglýsingar hjá borgarfógetaembættinu í Reykjavík.

Þegar virt er áðurgreint ákvæði skuldabréfanna um, að kröfuhafa séu kunnar þinglýstar kvaðir, er á eigninni hvíli, kröfur og orðalag 49. gr. laga nr. 39/1979 um þetta efni svo og verklag í þessu efni við borgarfógetaembættið í Reykjavík, telur dómurinn, að stefnandi hafi sönnunarbyrðina um, að honum hafi ekki verið eða mátt vera kunnugt um þessa sérstöku kvöð, þ. e., að eignin sé háð ákvæðum laga um verkamannabústaði.

Við úrlausn um það, hvort stefnandi hafi látið blekkjast, verður að líta til þess, að á framseljanda og þó einkum seljanda, Verðbréfasjóði Fjárfestingarfélagsins, hvíldi nokkur rannsóknar- og upplýsingaskylda, en stefnandi hefur ekki reynt málshöfðun á hendur þessum aðilum. Þegar þessar málsástæður eru virtar svo og rannsóknarskylda stefnanda sjálfs vegna áritunar á skuldabréfin um, að kvaðir hvíli á eigninni, og enn fremur, þegar litið er til gagna málsins, framburðar vitna og atvika málsins að öðru leyti, verður ekki talið, að honum takist greind sönnun. Samkvæmt því verður ekki talið, að stefnandi geti stutt mál sitt því, að honum hafi ekki verið eða mátt vera kunn umrædd kvöð. Verður tjón stefnanda því ekki talið sennileg afleiðing af skorti sérstakrar skráningar umræddrar kvaðar.

Þar sem sannanir um, að stefnanda hafi ekki verið eða mátt vera kunn umrædd kvöð, liggja ekki fyrir, verður ekki talið, að tjón stefnanda sé sennileg afleiðing þess, að þinglýsingardómara hafi orðið á mistök í starfi, er hann lét hjá líða að árita áðurgreinda athugasemd á skuldabréfin, verður þegar af þeim ástæðum að fallast á kröfu stefnda um sýknu.

Eftir atvikum málsins og með skírskotun til 178. gr. laga nr. 85/1936 þykir rétt, að hvor aðili beri sinn kostnað af rekstri málsins.

Jón L. Arnalds borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, skal sýkn af kröfum stefnanda, Gunnlaugs Briem, í máli þessu.

Málkostnaður fellur niður.