

Fimmtudaginn 8. desember 1994.

Nr. 58/1993.

Húsasmiðjan hf.

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

gegn

fjármálaráðherra vegna ríkissjóðs

(Sigrún Guðmundsdóttir hrl.)

Þinglýsing. Veðbókarvottorð. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma Guðrún Erlendsdóttir hæstaréttardómari, Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari, og Gunnar M. Guðmundsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 4. febrúar 1993 og gerir þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 746.023 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. september 1988 til greiðsludags „auk innheimtuþóknunar og kostnaðar við nauðungaruppboð, samtals kr. 93.167,-, allt að frádreginni innborgun 10. júlí 1989, að fjárhæð kr. 457.261,-“. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda, en til vara, að kröfu fjárhæð verði lækkuð verulega og málskostnaður felldur niður.

Meðal gagna málsins fyrir héraðsdómi var veðbókarvottorð vegna fasteignarinnar Fannafoldar 135, dagsett 16. júní 1988. Við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti lýsti lögmaður áfrýjanda því yfir, að veðbókarvottorð þetta hefði legið frammi, þegar skuldabréf áfrýjanda með veði í nefndri fasteign var samið 26. júlí. Veðbókarvottorðið var þá orðið tæplega sex vikna gamalt. Í héraðsdómi er fullyrt, að lögfræðingur sá, er veðskuldabréfið samdi, hafi þá verið starfsmaður áfrýjanda. Það er ekki vefengt. Honum átti að vera ljóst, að svo gamalt veðbókarvottorð var ónothæft til að byggja á viðhlítandi upplýsingar um áhvílandi veðbönd á fasteigninni. Samning veðskuldabréfsins á grundvelli svo ótraustrar heimildar um veðbönd var mistök og jafnframt frumorsök að því tjóni, sem áfrýjandi telur sig hafa orðið fyrir vegna lakari veðtryggingar en til stóð, að hann nyti. Að svo vöxnu máli brestur skilyrði fyrir því, að áfrýjandi

geti átt rétt til fébóta úr hendi stefnda samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, er í gildi voru á umræddum tíma.

Samkvæmt þessu og forsendum héraðsdóms ber að staðfesta hann.

Eftir atvikum er rétt, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Húsasmiðjan hf., greiði stefnda, fjármálaráðherra vegna ríkissjóðs, 50.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 30. desember 1992.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 3. desember sl., er höfðað með stefnu, birtri 5. mars 1992.

Stefnandi er Húsasmiðjan hf., kt. 520171-0299, Súðarvogi 3–5, Reykjavík.

Stefndi er Friðrik Sophusson, kt. 181043-4669, Bjarkargötu 10, Reykjavík, f. h. ríkissjóðs.

Stefnandi gerir þær dómkröfur, að stefndi, ríkissjóður, verði dæmdur til að greiða stefnanda 746.023 kr. auk dráttarvaxta skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 af 746.023 kr. frá 1. september 1988 til greiðsludags auk innheimtupóknunar, 73.803 kr., móta við uppboð, 15.388 kr., ritunar uppboðsbeiðni, 2.400 kr., og bifreiðakostnaðar vegna uppboðs, 1.576 kr., allt að fráðreginni innborgun 10. júlí 1989, 457.261 kr.

Þess er krafist, að vextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxtanna.

Pá er þess krafist, að stefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar [...].

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda og að sér verði dæmdur málskostnaður [...].

Til vara er gerð krafa um stórfellda lækkun á kröfum stefnanda og að málskostnaður verði í því tilviki látinn falla niður.

II.

Samkvæmt sóknargögnum eru málavextir þessir helstir:

Hinn 26. júlí 1988 gaf Hákon Magnússon, Fannafold 135, Reykjavík, út veðskuldabréf til stefnanda, að fjárhæð 672.798 kr. Veðskuldabréf þetta var tryggt með 4. veðrétti í fasteigninni nr. 135 við Fannafold. Bréfið var veð-

tryggt, bar 9,8% ársvexti og skyldi greitt á tveggja mánaða fresti næstu tvö ár, í fyrsta sinn 1. september 1988. Tilefni útgáfu veðskuldabréfs þessa var greiðsla Hákonar á reikningsskuld við stefnanda vegna byggingar fasteignarinnar að Fannafold 135.

Veðskuldabréfið var móttækið til þinglýsingar samdægurs og innfært í fasteignabók daginn eftir.

Skuldari stóð ekki í skilum með afborganir af bréfinu, og var það gjaldfellt. Hinn 10. júlí 1989 greiddi skuldari 457.261 kr. inn á skuldina.

Fasteignin nr. 135 við Fannafold var seld á nauðungaruppbóði 3. október 1990. Á uppboðsþinginu var upplýst, að veðskuldabréf í eigu verðbréfamarkaðar Fjárfestingarfélagsins hf., tryggt með 4. veðrétti í fasteigninni, að höfuðstól 900.000 kr., út gefið 29. júní 1988 af Sigurlín E. Vilhjálmisdóttur til Steypustöðvarinnar hf., hefði verið móttækið til þinglýsingar 29. júní 1988 og innfært í veðmálabók 1. júlí 1988.

Talsmaður stefnanda lét bóka á uppboðsþinginu, að hann áskildi sér allan rétt vegna þess misræmis, sem lá fyrir á veðréttindum skuldabréfanna tveggja.

Hæstbjóðandi í eignina var verðbréfamarkaður Fjárfestingarfélagsins hf. með 10.450.000 kr. og fékk eignina lagða sér út.

Fyrir uppboðið hafði lögmaður stefnanda látið löggiltan fasteignasala meta fasteignina miðað við uppboðsskilmála, og hljóðaði matið á 10.500.000 kr. Liggur sú matsgerð fyrir í málinu. Honum hafi ekki þótt ráðlegt að bjóða herra í fasteignina, ekki síst vegna þess, að vonlaust hafi verið fyrir stefnanda að fá eignina útlagða sér sem ófullnægðum veðhafa, en á undan kröfum á 4. veðrétti hvíldu kröfur að fjárhæð 9.877.788 kr. Krafa verðbréfamarkaðar Fjárfestingarfélagsins hf. nam 1.648.183 kr. auk innheimtukostnaðar. Stefndandi hefði því þurft að bjóða í eignina 11.525.968 kr. hið minnsta til þess að bjóða inn á veðrétt sinn og fá eignina útlagða. Hins vegar hefði stefndandi getað boðið í eignina 10.500.000 kr. og fengið hana útlagða sér sem ófullnægðum veðhafa, ef áður nefnt veðskuldabréf hefði ekki hvílt á henni.

Eignin hafi síðan verið seld á frjálsum markaði á 12.000.000 kr. Því sé augljóst, að stefndandi hafi beðið tjón af mistökum þinglýsingardómarans í Reykjavík.

Bú Hákonar Magnússonar hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta 20. desember 1990 og skiptum lokið 24. september 1991, án þess að nokkuð greiddist upp í lýstar kröfur.

Stefndandi hafi gert tilraunir til að fá kröfu sína greidda án málaferla, m. a. með bréfum til ríkislögmanns, en án árangurs.

Af hálfu stefnanda er á það bent, að forsendur þess, að umrætt veðskuldabréf hafi verið tekið sem greiðsla, hafi verið, að ekki hvíldi meira á fasteigninni en bréfið sjálft bæri með sér. Veðskuldabréfi þessu hafi verið þinglýst án athugasemda. Stefnandi hafi því verið grandalaus um áðurgreind mistök þar til við þriðja og síðasta nauðungaruppböð fasteignarinnar. Ótvírætt sé, að um mistök embættis þinglýsingardómarans í Reykjavík hafi verið að ræða og stefnandi þess vegna orðið fyrir tjóni, sem ríkissjóður ber ábyrgð á með vísan til a-liðar 49. gr. laga nr. 39/1978, enda ljóst, að orsakasamband sé á milli mistakanna og tjóns stefnanda.

Af hálfu stefndu er vitnað til þess, að samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga sé það skilyrði bótaábyrgðar af hálfu ríkissjóðs, að um endanlegt tjón sé að ræða. Tjónið verði að vera sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingardómara, og bótakrefjandi verði að vera grandalaus og megi ekki sjálfur eiga sök á tjóninu. Sama eigi við um þann, sem hann leiði rétt sinn frá. Þessum skilyrðum verði öllum að vera fullnægt. Jafnframt verði tjónið að stafa frá einhverju þeirra atriðia, sem upp séu talin í a-e lið greinarinnar. Í málinu vísi stefnandi til a-liðar 49. gr. laganna. Af hálfu stefndu sé því haldið fram, að skilyrði greinarinnar sé ekki fullnægt, og því hafnað, að um bótaábyrgð sé að ræða af hálfu stefndu.

Í fyrsta lagi sé á því byggt, að stefnandi hafi sjálfur samið veðskuldabréf það, sem gefið var út til stefnanda. Við samningu þess hafi ekki legið fyrir veðbókarvottorð. Forsenda bótaréttar skv. a-lið 49. gr. þinglýsingalaga sé sú, að rangt veðbókarvottorð hafi verið gefið út, sem legið hafi til grundvallar við samningu skuldabréfs. Sé slíku ekki til að dreifa, komi ekki til bótaábyrgðar ríkissjóðs. Áritun þinglýsingardómara um þinglýsingu skv. 9. gr. þinglýsingalaga gildi ekki gagnvart þeim, sem hafi samið bréfið. Því beri að sýkna stefndu.

Ef talið yrði, að um mistök hafi verið að ræða hjá þinglýsingardómara, sé á það bent, að ætlað tjón stefnanda sé ekki sennileg afleiðing þeirra mistaka. Eins og fram komi í sóknarskjöllum, hafi bréfið verið gefið út til greiðslu á reikningsskuld hjá stefnanda. Stefnandi hafði þegar látið af hendi vörur þær, sem Hákon hafi tekið út. Stefnanda beri að sýna fram á, að það hefði breytt einhverju fyrir hann að fá athugasemd um veðskuld þá, sem þegar hafði verið þinglýst á 4. veðrétt eignarinnar. Því sé haldið fram í ljósi málavaxta, að stefnandi hafi ekki getað annað en tekið við skuldabréfinu sem greiðslu. Ljóst sé, að hið ætlaða tjón stefnanda sé því ekki sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingardómara.

Þá er á því byggt, að stefnandi, bótakrefjandi eða sá aðili, sem hann leiðir rétt sinn frá, megi ekki hafa átt sök á tjóni og verði að vera grandalaus.

Skuldabréf, sem áhvílandi var fyrir á 4. veðrétt eignarinnar, var gefið út af eiginkonu Hákonar Magnússonar. Telja verði, að hann hafi vitað um skuldabréf þetta. Þau hjón hafi því aldrei getað verið í góðri trú um veðrétt samkvæmt því veðskuldabréfi, sem hér er um deilt. Þau geti aldrei átt kröfu á ríkissjóð, vegna þess að athugasemd hafi ekki verið gerð við þinglýsingu um betri rétt annars veðhafa. Stefnandi leiði rétt sinn frá Hákon Magnússyni. Stefnandi geti aldrei átt meiri rétt en Hákon hafi átt og geti því aldrei átt kröfu á ríkissjóð.

Til vara er gerð krafa um stórfellda lækkun á stefnukröfum. Lækka beri dómkröfur vegna eigin sakar stefnanda, sem telja verði verulegar. Þá sé vöxtum og upphafstíma vaxta mótmælt. Að svo stöddu sé útreikningi kröfunnar mótmælt. Innheimtubóknun, ritun uppboðsbeiðni, móti við uppboð og bifreiðakostnaði sé eindregið mótmælt. Slíkir kostnaðarliðir falli utan bótaákvæða 49. gr. þinglýsingalaga. Þá er mótmælt virðisaukaskattskröfu á málf lutningsbóknun.

III.

Niðurstaða.

Hinn 26. júlí 1988 gaf Hákon Magnússon út veðskuldabréf til handa stefnanda, að fjárhæð 672.798 kr. Til tryggingar skilvísri greiðslu skuldar samkvæmt veðskuldabréfinu var stefnanda veðsett með 4. veðrétti fasteignin Fannafold 135, Reykjavík. Veðskuldabréf þetta var samið af Jóhanni R. Benediktssyni lögfræðingi, eftir því sem fram kemur á bréfinu sjálfu. Lögfræðingurinn var þá starfsmaður stefnanda.

Veðskuldabréfið var móttækið til þinglýsingar 26. júlí 1988 og innfært á eignina næsta dag án athugasemdar, en á 4. veðrétti eignarinnar hvíldi þá þegar veðskuldabréf, út gefið 29. júní 1988 og þinglýst 1. júlí s. á. Áritun þinglýsingardómara á skjalið um þinglýsingu þess var því röng að því leyti, að hann skráði ekki athugasemd þessa á það, svo sem honum bar að gera skv. 4. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1987. Málsástæðu stefnanda, sem byggist á þessu atriði, er ekki mótmælt af hálfu stefnda.

Stefnandi beinir nú kröfu um bætur vegna þessara mistaka að ríkissjóði á grundvelli a-liðar 49. gr. þinglýsingalaga. Af hálfu stefndu er ekki fallist á bótaábyrgð.

Stefnandi hefur ekki lagt fram veðbókarvottorð yfir eignina Fannafold 135 frá þeim tíma, er atvik þetta gerðist, enda reisir hann ekki bótakröfu sína á því, að hann hafi stuðst við slíkt vottorð við samningu veðskulda-bréfsins.

Því verður að leggja til grundvallar í máli þessu, að við samningu veð-

skuldabréfsins hafi ekki legið fyrir vottorð um eignina, svo sem eðlilegt hefði verið að gera í slíku tilviki.

Veðskuldabréfið veitti ekki samkvæmt efni sínu réttar upplýsingar um veðskuldir þær, sem hvíldu á eigninni á undan kröfu þeirri, sem það átti að tryggja. Svo sem áður greinir, var það starfsmaður stefnanda, sem samdi skjalið með þessum hætti. Eigin sök stefnanda í þessu tilviki girðir því fyrir bótarétt hans, sbr. 49. gr. þinglýsingalaga. Ber þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 95.000 kr.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari, sem farið hefur með málið frá 17. júlí 1992, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, ríkissjóður, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Stefnandi, Húsasmiðjan hf., greiði stefnda 95.000 kr. í málskostnað.
