Fimmtudaginn 21. mars 1996.

Nr. 287/1994. **Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs**
(Sigrún Guðmundsdóttir hrl.)
gegn
Kaupþingi hf.
(Viðar Már Matthíasson hrl.)

Þinglýsing. Veðskuldabréf. Fasteign. Skaðabætur. Verðbréfaviðskipti. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Garðar Gíslason, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 16. júní 1994 og krefst sýknu af öllum kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málsatvikum er lýst í héraðsdómi. Eins og þar kemur fram, er ekki ágreiningur um, að þau mistök höfðu orðið við þinglýsingu fimm veðskuldabréfa, er stefndi keypti af Guðjóni Pálssyni í febrúar 1988, að ekki var gerð athugasemd vegna skuldar við Iðnlánasjóð, að fjárhæð 626.159,06 krónur auk verðbóta, sem hvíldi með 1. samhliða veðrétti á eigninni, en skuldarinnar var ekki getið í skuldabréfunum. Fyrir liggur í málinu, að Guðjón Pálsson, útgefandi bréfanna og eigandi hinnar veðsettu eignar, útbjó skuldabréfin og lét þinglýsa þeim 11. febrúar 1988. Í veðbókarvottorði, sem gefið hafði verið út 14. desember 1987, var umræddrar veðskuldar á 1. veðrétti eignarinnar ekki heldur getið.

Stefndi krefst skaðabóta úr ríkissjóði vegna mistaka við þinglýsingu á grundvelli a-liðar 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Samkvæmt því ákvæði á sá maður rétt á bótum úr ríkissjóði, sem grandlaus hefur treyst þinglýsingarvottorði eða veðbókarvottorði, enda hafi hann hlotið tjón, sem telja verður sennilega afleiðingu mistaka við þinglýsingu og hann á ekki sjálfur sök á.

Af fram lögðum gögnum stefnda um athuganir hans við kaup á bréfunum sést, að þær upplýsingar, sem hann aflaði af þessu tilefni,

vörðuðu annars vegar brunabótamat hinnar veðsettu fasteignar og hins vegar, að Guðjón Pálsson væri á vanskilaskrá og að þrjár uppboðsbeiðnir frá Gjaldheimtunni lægju fyrir vegna eignarinnar. Ekki var aflað nýs veðbókarvottorðs.

Brunabótamatsvirði eignarinnar, sem lagt var til grundvallar við kaup bréfanna, var 49.729.000 krónur. Heildarfjárhæð áhvílandi skulda nam samkvæmt útreikningi stefnda að með töldum hinum keyptu bréfum 26.571.000 krónum, 53,4% af brunabótamati, en stefndi miðaði yfirleitt við, að þetta hlutfall færi ekki yfir 50%. Ekki var aflað fasteignamats eignarinnar. Fyrir liggur í málinu matsgerð dómkvaddra matsmanna frá 20. mars 1991 á raunvirði eignarinnar, er hún var seld á uppboði 25. september 1989. Fór mat þetta fram í tilefni dómsmáls vegna kaupa annars aðila á skuldabréfum með veði í eigninni, er nutu veðréttar á undan veðrétti stefnda, sbr. dóm Hæstaréttar 8. febrúar 1996 í málinu nr. 135/1995. Var það niðurstaða matsmanna, að sannvirði eignarinnar á uppboðsdegi hefði verið 35,4 milljónir króna miðað við staðgreiðsluverð. Eignin var seld á uppboðinu 25. september 1989 fyrir 25 milljónir króna, og hrökk það hvergi nærri fyrir áhvílandi veðskuldum.

Stefndi átti sjálfur aðild að fasteignasölu á þeim tíma, er hann keypti bréfin. Verður að virða honum til gáleysis að hafa ekki aflað frekari gagna um verðmæti eignarinnar, sem hefðu án efa leitt í ljós, að veðtrygging skuldabréfanna væri mun lakari en gert var ráð fyrir.

Hinn 6. janúar 1988 var auglýst í Lögbirtingablaðinu uppboð á hinni veðsettu eign vegna kröfu Iðnlánasjóðs, að fjárhæð 1.717.872 krónur. Samkvæmt því, sem fram hefur komið í málinu, var uppboðsbeiðni Iðnlánasjóðs, er auglýsing þessi náði til, meðal annars byggð á þeirri veðskuld á 1. veðrétti, sem ekki var getið um í hinum keyptu veðskuldabréfum. Stefndi hefur ekki sýnt fram á, að hann hafi aflað sér gagna um þær kröfur, sem stóðu að baki uppboðsbeiðninni. Var það veruleg vanræksla af hans hálfu að afla ekki af þessu tilefni rækilegra upplýsinga um þessar kröfur.

Þá ber hér að hafa í huga, að hinn 22. desember 1987 afhenti stefndi til aflýsingar skuldabréf með veði í hinni veðsettu fasteign, er Guðjón Pálsson hafði gefið út 29. maí 1985. Í bréfi þessu var getið veðskuldarinnar við Iðnlánasjóð á 1. veðrétti, að fjárhæð 626.159,06 kr.

Þegar litið er í heild til þeirra atriða, sem hér hafa verið rakin, verður að telja, að verulega hafi skort á aðgæslu af hálfu stefnda við kaup hans á veðskuldabréfunum. Ber að hafa í huga sérþekkingu hans á sviði viðskipta með verðbréf. Auk þessa ber að líta til þess, að stefndi tók við bréfunum úr hendi útgefanda þeirra, Guðjóns Pálssonar, er hafði sjálfur útbúið þau, en hann var ekki grandlaus um tilvist 1. veðréttarskuldarinnar, sem látið var ógetið um í bréfunum. Að öllu þessu athuguðu þykja ekki vera skilyrði til að dæma stefnda bætur úr hendi ríkissjóðs samkvæmt ákvæðum 49. gr. þinglýsingalaga. Ber því að sýkna áfrýjanda af kröfum hans.

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

Dómsorð:

Áfrýjandi, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, á að vera sýkn af kröfum stefnda, Kaupþings hf.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Sératkvæði
Péturs Kr. Hafstein

Stefndi keypti veðskuldabréfin af Guðjóni Pálssyni, sem útbjó bréfin sjálfur og lét þinglýsa þeim. Eins og atvikum er háttað, verður Guðjón Pálsson ekki talinn grandlaus um þá skuld við Iðnlánasjóð á 1. veðrétti, sem hvorki var getið á bréfunum né tveggja mánaða gömlu veðbókarvottorði. Stefndi, sem er verðbréfafyrirtæki, gerði engan reka að því að afla sjálfur gagna hjá þinglýsingardómara. Hann getur þannig ekki öðlast betri rétt að þessu leyti en Guðjón átti, sbr. a-lið 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Er því ekki grundvöllur að lögum fyrir skaðabótakröfu stefnda á hendur ríkissjóði vegna mistaka við þinglýsingu og útgáfu veðbókarvottorðs, og ber þegar af þeirri ástæðu að sýkna áfrýjanda af öllum kröfum stefnda. Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 13. júlí 1994.

1. Ár 1994, mánudaginn 13. júní, er í Héraðsdómi Reykjavíkur af Sigurði Halli Stefánssyni héraðsdómara kveðinn upp dómur í máli nr. E-158/1994, sem var höfðað með birtingu stefnu 4. janúar 1994 og dómtekið 19. f. m.

Stefnandi er Kaupþing hf., kt. 560882-0419, Kringlunni 5, Reykjavík.

Stefndi er Friðrik Sophusson, kt. 180143-4669, Bjarkargötu 10, Reykjavík, fjármálaráðherra, f. h. ríkissjóðs, kt. 540269-6459, Arnarhváli, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða sér skaðabætur, að fjárhæð 2.206.500 kr., ásamt vöxtum jafnháum vegnu meðaltali vaxta af almennum óbundnum sparisjóðsreikningum hjá viðskiptabönkum og sparisjóðum skv. 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. 2. 1988 til 4. 11. 1989, en með dráttarvöxtum af 2.437.175 kr. skv. III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að við bættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans að mati réttarins, en til vara stórfelldrar lækkunar á dómkröfum stefnanda og að málskostnaður verði látinn falla niður.

2. Hinn 15. 2. 1988 keypti Hávöxtunarfélagið hf. fyrir milligöngu stefnanda, sem hefur farið með framkvæmdastjórn þess samkvæmt sérstökum rekstrarsamningi, fimm veðskuldabréf, hvert að fjárhæð 500.000 kr., af Verslunarhúsinu sf. fyrir 2.206.500 kr. Veðskuldabréfin voru tryggð með 11. veðrétti í fasteigninni Fosshálsi 27, Reykjavík, og voru gefin út 8. 2. 1988 af eiganda hennar, Guðjóni Pálssyni, sem var jafnframt annar eigenda og prókúruhafi Verslunarhússins sf., kröfuhafa samkvæmt bréfunum. Skuldabréfin voru útbúin af Guðjóni Pálssyni; þau bárust til þinglýsingar 9. febrúar 1988, þeim þinglýst athugasemdalaust 11. s. m., og bauð Guðjón þau síðan til sölu. Á skuldabréfunum voru taldar upp áhvílandi skuldir á 1.–10. veðrétti. Bréfin fóru í vanskil, og var óskað eftir nauðungarsölu á fasteigninni. Við sölu eignarinnar á nauðungaruppboði, en hún var seld fyrir 25.000.000 krónur á þriðja og síðasta uppboði 25. september 1989, kom í ljós, að auk skuldar við Iðnlánasjóð á 1 . veðrétti, sem tilgreind var í skuldabréfunum, var áhvílandi á þeim veðrétti önnur skuld við Iðnlánasjóð samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu 17. júlí 1979, upphaflega að höfuðstól 1.000.000 krónur, en þinglýst á Fosshváls 27 6. maí 1981, að höfuðstól 626.159 krónur. Samkvæmt kröfulýsingu nam fjárhæð þess láns 14.820.535 kr. á uppboðsdegi, og var 12.018.090 kr. úthlutað af uppboðsandvirði til greiðslu þess. Ekkert fékkst upp í kröfu Hávöxtunarfélagsins hf. Hinn 4. október 1989 sendi stefnandi yfirborgarfógetanum í Reykjavík bréf, þar sem áskilinn var réttur til bóta vegna ætl-

aðra mistaka við þinglýsingu veðskuldabréfanna. Hávöxtunarfélagið hf. framseldi 14. 2. 1990 stefnanda skuldabréfin til innheimtu. Hinn 28. 3. 1990 var sala skuldabréfanna og sú háttsemi Guðjóns Pálssonar að útbúa þau án þess að tiltaka veðskuld til Iðnlánasjóðs kærð til Rannsóknarlögreglu ríkisins og auk þess krafist skaðabóta úr hendi Guðjóns (sbr. sýknudóm Hæstaréttar Íslands 9. desember 1993). Hinn 15. mars 1990 voru framkvæmdar árangurslausar aðfarargerðir hjá Verslunarhúsinu sf. og eigendum þess, Guðjóni Pálssyni og syni hans, og lauk gjaldþrotaskiptum á búi Guðjóns 7. maí 1991, án þess að nokkuð fengist upp í kröfur. Stefnandi sendi ríkissaksóknara bréf 23. október 1990, en samkvæmt svarbréfi hans 9. nóvember s. á. var skaðabótakröfu stefnanda hafnað.

3. Meðal skjala málsins er veðbókarvottorð, dags. 14. des. 1987, vegna 1. hæðar Fossháls 27, Reykjavík, þar sem ekki er getið framangreinds láns Iðnlánasjóðs. Í stefnu er því haldið fram, að vottorðið hafi legið frammi við kaupin. Við málflutning var hins vegar lýst yfir því af talsmanni stefnanda, að svo hefði ekki verið, og er tekið mið af því við lýsingu málsástæðna og lagaraka aðila.

Stefnandi vísar til þess, að við kaup veðskuldabréfanna, sem um ræðir í málinu, hafi verið lagt til grundvallar, að samtala uppreiknaðra skulda og bréfanna næmi 26.571.000 kr., brunabótamat eignarinnar hafi verið 49.729.621 kr. og veðsetningarhlutfallið því 53,4%. Sölumöguleikar skuldabréfa á verðbréfamarkaði ráðist öðru fremur af þeim tryggingum, sem búi að baki skuldinni. Þegar skuldabréfin hafi verið keypt, hafi það verið yfirlýst stefna Hávöxtunarfélagsins hf., sem m. a. komi fram í vinnureglum sjóðsins á þeim tíma og starfsmenn hafi undantekningarlaust virt, að við kaup á veðskuldabréfum sé miðað við, að veðsetningarhlutfall sé sem næst 50% af brunabótamati fasteignar, og megi finna svipaðar reglur hjá bönkum og öðrum lánastofnunum og hjá lífeyrissjóðum og öðrum fjárfestum. Starfsmenn fylli út sérstakt form við sölu skuldabréfa, þar sem m. a. sé gert ráð fyrir, að þeir afli upplýsinga um áhvílandi lán og brunabótamat og reikni síðan út veðsetningarhlutfall. Athugasemdalaus þinglýsing skuldabréfanna hafi gefið mjög villandi mynd af öryggi þeirrar fasteignatryggingar, sem sett var fyrir skuldinni, og staða þeirra í veðröðinni verið allt önnur og lakari en skuldabréfin sjálf báru með sér. Ekki hafi verið gætt þeirra reglna, sem lög áskilja við þinglýsingu. Þegar skjali hafi verið þinglýst skv. 15. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 beri þinglýsingarstjóra að rita á það vottorð um þinglýsinguna skv. 2. mgr. 9. gr. sömu laga. Í því vottorði beri að geta athugasemda, ef skjali verði ekki þinglýst athugasemdalaust, sbr. 4.

mgr. 7. gr. þinglýsingalaga. Hefðu réttar upplýsingar legið fyrir um veðstöðu skuldabréfanna, þ. e., að skuldin samkvæmt þeim auk áhvílandi veðskulda væri nálægt 75% af brunabótamati eignarinnar í stað þess að vera um 50%, hefðu þau aldrei verið keypt og tjón ekki orðið. Vísað er til þess, að þinglýsingabækur eigi að vera greinargóðar og handhægar til yfirlits um réttindi yfir eignum, en þegar litið sé á bakhlið fasteignabókar um eignina Fosshváls 27, þar sem fram komi veðsetningar og aðrar takmarkanir á eignarheimildum, virðist þessarar reglu ekki hafa verið gætt. Umrætt lán sé yfirstrikað, eins og um aflýsingu sé að ræða, og í sömu línu færð inn breyting, þar sem fjárhæðin 626.159 kr. sé tiltekin, en eðlilegra hefði verið að færa breytinguna inn á sérstaka þar til gerða línu.

Stefnandi kveður upphafstíma vaxta vera miðaðan við þann tíma, sem seljandi bréfanna hagnýtti sér mistök þinglýsingastjórans með sölu bréfanna 15. febrúar 1988. Krafist er dráttarvaxta, frá því er mánuður hafi verið liðinn, frá því að bréf hafði verið sent yfirborgarfógeta 4. október 1989 og lagðar fram upplýsingar, sem þörf var á til þess að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Vísað er til þess, að stefnandi hafi frá upphafi séð um kaup á verðbréfum fyrir Hávöxtunarfélagið hf. og um innheimtu verðbréfa í eigu þess. Í lögum nr. 20/1989 hafi verið gert ráð fyrir í 18. gr., að verðbréfasjóður gæti ekki verið aðili að dómsmáli, heldur kæmi verðbréfafyrirtæki fram í eigin nafni fyrir hönd hans. Lög um verðbréfasjóði nr. 10/1993, sem hafi tekið gildi 1. júlí 1993, geri ráð fyrir, að verðbréfafyrirtækjum, sem annist rekstur verðbréfasjóða, sé heimilt að stunda þá starfsemi í eitt ár frá gildistöku laganna, þ. e. til 1. júlí 1994, og annist stefnandi enn rekstur Hávöxtunarfélagsins hf.

Bótakröfu sína styður stefnandi við 4. mgr. 7. gr., 2. mgr. 9. gr. og 49. gr., a-lið, þinglýsingalaga nr. 39/1978. Einnig er vísað til þeirrar grundvallarreglu, að þinglýsingabækur séu greinargóðar og handhægar til yfirlits um réttindi yfir eign. Jafnframt er vísað til þess markmiðs þinglýsingalaga að tryggja áreiðanleika þinglýstra heimilda. Þá er vísað til sjónarmiða almennu skaðabótareglunnar um fjárhæð bóta og gáleysismat. Krafa um vexti styðst við 7. gr. og 15. gr., sbr. 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987. Krafa um málskostnað styðst við 130. gr. laga nr. 91/1991 og að stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur.

Stefndi reisir kröfur sínar á því, að jafnvel þótt rétt hefði verið að gera athugasemd á veðskuldabréfin við þinglýsingu þeirra, leiði það ekki til bótaábyrgðar, þar sem skilyrðum 49. gr. þinglýsingalaga sé ekki fullnægt. Tjón stefnanda verði einungis rakið til eigin sakar hans sem sérfræðiaðila, er annist meðalgöngu um kaup og sölu verðbréfa samkvæmt opinberu leyfi.

Skuldabréfin hafi ekki verið tæk söluvara, og hefði þeim verið hafnað hjá öðrum aðilum og raunar hjá stefnanda sjálfum, hefði hann fylgt eigin vinnureglum. Vísað er til þess, að á vinnuskjali stefnanda, sem sýni veðsetningarhlutfallið 53,4%, komi einnig fram, að skuldari sé á vanskilaskrá; síðan segi „3 uppb. v/gjaldh.“. Hvor athugasemdin um sig hefði átt að leiða til þess, að bréfin yrðu ekki sett í sölumeðferð. Stefnandi hafi ekki látið gera verðmat á Fosshálsi 27, þótt full ástæða hafi verið til þess. Rangt hafi verið að miða við brunabótamatið, þar sem eignin hafi alls ekki verið svo verðmæt og því verið yfirveðsett, löngu áður en stefnandi fékk bréfin til sölumeðferðar. Þá er til þess vísað, að samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga megi bótakrefjandi eða sá aðili, sem hann leiðir rétt sinn frá, ekki eiga sök á tjóninu og verði að vera grandlaus, en ágreiningslaust sé, að það hafi Guðjón Pálsson ekki verið.

Af hálfu stefnda er einnig á það bent, að ábyrgð samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga sé varaábyrgð, sem reyni ekki á, fyrr en allar aðrar leiðir hafi verið reyndar. Kaupandi bréfanna, Hávöxtunarfélagið hf., sé ekki aðili að málinu, heldur rekstraraðili þess. Renni það enn frekar stoðum undir það, að stefnandi sé í raun ábyrgur.

Varakrafa stefnda er studd þeim rökum, að lækka beri dómkröfu stefnanda vegna eigin sakar hans, sem telja verði verulega. Jafnframt er höfuðstól kröfunnar mótmælt. Þá er vöxtum og upphafstíma vaxta sérstaklega mótmælt.

4. Vætti fyrir dóminum báru Pétur Blöndal, fyrrverandi framkvæmdastjóri stefnanda, Eggert Hauksson, fyrrv. stjórnarformaður Hávöxtunarfélagsins hf., og Davíð Björnsson, fyrrv. deildarstjóri verðbréfadeilar stefnanda, allir á þeim tíma, er veðskuldabréf þau, sem um ræðir í málinu, voru keypt.

Pétur Blöndal kvað strangar reglur hafa verið í gildi um kaup veðskuldabréfa og greindi frá reglum, ef veðsetningarhlutfall fór umtalsvert fram yfir 50% af brunabótamatsverði, um mat og samþykki sjálfs sín og síðan, væri farið yfir tiltekin mörk, formanns stjórnar Hávöxtunarfélagsins hf. Hann kvað reglum hafa verið fylgt í þessu tilviki, en þó alveg á mörkum. Kvað hann ekki hafa verið venju að krefjast veðbókarvottorðs með þinglýstum veðskuldabréfum. Um það, að skuldari hafi verið á vanskilaskrá, benti hann á, að skuldarinn hafi sjálfur verið að selja bréfin. Hann kvað skuldabréfin ekki myndu hafa verið keypt, ef vitað hefði verið um lán Iðnlánasjóðs áhvílandi á 1. veðrétti.

Eggert Hauksson kvað kaupin á veðskuldabréfunum hafa verið í samræmi við starfsreglur á þessum tíma, sem hann lýsti í meginatriðum á sama veg og Pétur Blöndal.

Davíð Björnsson skýrði svo frá, að við kaup á veðskuldabréfum hefði starfsmönnum stefnanda verið gert eftir reglum Hávöxtunarfélagsins hf. að kanna veðsetningarhlutfall, þ. e., að það færi að jafnaði ekki yfir 50% af brunabótamatsverði í samræmi við almenna reglu í lánakerfinu og hvort skuldarar væru á vanskilaskrá. Væri skuldari á vanskilaskrá, hefðu ástæður þess verið kannaðar. Á skrá Guðjóns Pálssonar hafi verið þrjú uppboð v/ Gjaldheimtunnar. Vitað hafi verið, að hann átti við lausafjárvanda að glíma, en átti hins vegar mikið af eignum. Hann kvað sig minna, að veðbókarvottorð hefði ekki legið frammi við kaupin í umrætt sinn, enda hefði verið komið með veðskuldabréfin þinglýst. Hann var spurður, hvort veðskuldabréfin hefðu verið keypt, ef vitað hefði verið um títtnefnda skuld við Iðnlánasjóð. Hann áætlaði, að veðsetningarhlutfall hefði í raun verið 63%, en það verið „algert tabú" að fara yfir 60%

Í bréfi Sigurðar Sveinssonar, fyrrv. borgarfógeta, til Rannsóknarlögreglu ríkisins, dags. 3. maí 1990, segir: „Á veðbókarvottorði um 1. hæð eignarinnar, dags. 14. 12. 1987, hefur farist fyrir að geta um veðband á 1. veðrétti við Iðnlánasjóð, dags. 17. 7. 1979 og 6. 5. 1981, að fjárhæð 626.159,06 kr., vt. 309. Miðað við aðstæður, sem fyrir hendi voru í veðmálaskrá, þegar vottorðið var skrifað, myndi það hafa átt að hljóða eins og meðfylgjandi útfært vottorðseyðublað ber með sér. Um það, hvort vísa hefði átt veðbréfum frá, er þau voru afhent til þinglýsingar, er það að segja, að ekki sýnist hafa verið ástæða til þess, en setja hefði átt þinglýsingarathugasemd á veðbréfin um, að umrætt veðbréf Iðnlánasjóðs á 1. veðrétti væri áhvílandi auk þeirra veðbanda, sem talin voru upp í veðbréfunum, en þetta hefur láðst að gera, er bréfunum var þinglýst."

Samkvæmt afsali til Guðjóns Pálssonar fyrir fyrstu hæð hússins nr. 27 við Fossháls, Reykjavík, tók hann m. a. að sér að greiða veðskuld á 1. veðrétti, skuld til Iðnlánasjóðs, dags. 6. 5. 1981, upphaflega að fjárhæð 626.159,06 kr. vttr. eftirstöðvar, 3.273.933,40 kr., sem mun hafa numið um 30% af kaupverði eignarinnar. Jón Skaftason, fyrrv. yfirborgarfógeti, hefur í bréfi til ríkislögmanns, dags. 19. des. 1991, upplýst um upphafsgerðir til nauðungarsölu á 1. hæð Fossháls 27 að kröfu Iðnlánasjóðs, m. a. með tilkynningu til Guðjóns Pálssonar 24. 11. 1987, auglýsingu sendri í Lögbirtingablað 15. 12. s. á. og þingfestingu uppboðsins 18. 2. 1988. Af gögnum málsins sjáist ljóslega, að Iðnlánasjóður hafi m. a. verið að innheimta greiðslur vegna fyrsta veðréttarláns Iðnlánasjóðs, útg. 6. 5. 1981, að fjárhæð 626.159,06 kr.

Í málinu liggur frammi verðmat Hilmars Óskarssonar, sölumanns fasteigna, dags. 17. 12. 1987, á 1. hæð hússins nr. 27 við Fossháls í Reykjavík, að fjárhæð 47.600.000 kr., einnig matsgerð Sverris Kristinssonar fasteignasala

og Stefáns Ingólfssonar verkfræðings um sömu eign, dags. 20. 3. 1991, sem dómkvaddir voru vegna annars dómsmáls. Niðurstaða þeirra var sú, að sannvirði eignarinnar hefði verið 35,4 milljónir króna á uppboðsdegi.

5. Þinglýsing er opinber skráning skjala, er varða réttindi yfir tilteknum eignum, og eru ákveðin réttindi, geymd þeirra eða missir, tengd henni. Meginhlutverk þinglýsingar er að stuðla að öruggum viðskiptum og leggja grundvöll að eðlilegri lánastarfsemi í þjóðfélaginu. Af þessu leiðir, að nauðsynlegt er, að menn geti treyst þeim upplýsingum, sem fram koma í þinglýsingabók, veðbókarvottorði og áritun á skjal um þinglýsingu þess.

Stefnandi reisir bótakröfu sína á 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sem kveður á um rétt manns til bóta fyrir tjón, sem telja verði sennilega afleiðingu af mistökum þinglýsingardómara (-stjóra), enda eigi bótakrefjandi ekki sjálfur sök á því, m. a. ef tjónið stafar af því, eins og stefnandi kveður hér eiga við og tilskilið er í a-lið greinarinnar, að hann hafi treyst þinglýsingarvottorði þinglýsingadómara eða vottorði hans um efni þinglýsingabóka (veðbókarvottorði), enda sé aðili grandlaus. Bótaskilyrðin eiga samsvörun í almennri reglu skaðabótaréttar um sök, orsakatengsl og váveni.

Í dómi þessum reynir ekki á úrlausn þess álitaefnis, hvort bótaábyrgð ríkissjóðs sé einungis til vara eða ábyrgð hans verði ekki slegið á frest, þótt bótakrefjandi kunni að eiga bótakröfu á hendur öðrum, enda er mál þetta lokastig í innheimtutilraunum stefnanda og skuldari bréfanna og framseljandi gjaldþrota.

Mistök, sem urðu við þinglýsingu umstefndra veðskuldabréfa, þykja ekki verða rakin til ógreinilegrar færslu í þinglýsingabók, en ljósrit bakhliðar skjals þess úr fasteignabók, sem stefnandi vitnar til, liggur frammi í málinu. Við þinglýsingu veðskuldabréfanna bar samkvæmt 4. mgr. 7. gr., sbr. 2. mgr. 9. gr. þinglýsingalaga, að skrá á þau athugasemd um lán Iðnlánasjóðs, sem fyrr hafði verið þinglýst á 1. veðrétt. Nægilega þykir í ljós leitt, að skuldabréfin hefðu ekki verið keypt, ef þessi mistök hefðu ekki orðið við þinglýsingu. Svo sem rakið hefur verið, er bótaréttur skv. 49. gr. þinglýsingalaga því skilyrði bundinn, að bótakrefjandi eigi ekki sjálfur sök á tjóni, sbr. einnig það, sem segir í a-lið greinarinnar: „enda sé aðili grandlaus“. Í athugasemdum með frumvarpi að þingll. segir: „Aðalatriði um bótaskylduna sjálfa kemur raunverulega fram í því ákvæði 49. gr., að bótakrefjandi sjálfur eigi ekki sök á tjóni. Það á einnig við, ef sá, er bótakrefjandi leiðir rétt sinn frá, á sök á tjóni, svo og t. d., ef starfsmaður bótakrefjanda á sök á þessum misfellum eða annar sá maður, sem bótakrefjandi ber að þessu leyti „ábyrgð“ á.“ Grandsemi Guðjóns Pálssonar sem seljanda veðskuldabréfanna þykir ekki eiga að girða fyrir bótarétt stefnanda. Gegn skýrum orðum

lagagreinarinnar geta tilgreind ummæli í greinargerð ekki leitt til þrengingar á bótarétti eða glötunar hans vegna slíkrar samsömunar aðila, að lagðir séu að jöfnu sá, sem keypt hefur skuldabréf og orðið fyrir tjóni vegna þinglýsingarmistaka, og hinn, sem þau hefur selt og aldrei hefði getað átt neinn bótagrundvöll.

Niðurstaða málsins er sú, að tjón stefnanda verði rakið til þess, að hann treysti athugasemdalausri yfirlýsingu um þinglýsingu skuldabréfa þeirra, sem mál þetta er af risið, og að hann eigi rétt á bótum samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga.

Ekki þykir rétt að lækka bætur til stefnanda vegna eigin sakar á grundvelli þess, að hann hafi sýnt gáleysi við kaup skuldabréfanna. Gildir það um verðviðmiðun eignar og veðsetningarhlutfall, þótt stefnandi hafi tilgreint dæmi um meiri varkárni annars aðila í slíkum viðskiptum. Þetta tekur einnig til þess, að það verður ekki metið stefnanda til sakar, að keypt voru skuldabréf, þar sem seljandi var jafnframt skuldari, þótt hann væri á vanskilaskrá vegna þriggja uppboðsmála Gjaldheimtunnar.

Umstefnt tjón styðst við gögn málsins og sætir ekki rökstuddum andmælum af hálfu stefnda um fjárhæð, vexti eða upphafstíma þeirra.

Samkvæmt framangreindu er niðurstaða dóms þessa sú, að dæma ber stefnda, ríkissjóð, til að greiða stefnanda, Kaupþingi hf., 2.206.500 krónur ásamt vöxtum jafnháum vegnu meðaltali vaxta af almennum óbundnum sparisjóðsreikningum hjá viðskiptabönkum og sparisjóðum skv. 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. 2. 1988 til 4. 11. 1989, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga af 2.437.175 krónum frá þeim degi til greiðsludags og 400.000 krónur í málskostnað að virðisaukaskatti með töldum.

Dómsorð:

Stefndi, ríkissjóður, greiði stefnanda, Kaupþingi hf., 2.206.500 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga frá 15. 2. 1988 til 4. 11. 1989, en dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af 2.437.175 krónum frá þeim degi til greiðsludags og 400.000 krónur í málskostnað.