

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 16. nóvember í máli nr. E-3197/2007:

Friðrik Valur Karlsson og

Arnrún Magnúsdóttir

(Árni Pálsson hrl.)

gegn

Glitni banka hf.

(Einar Páll Tamimi hdl.)

Mál þetta var höfðað 23. apríl 2007 og dómtekið 29. október sama ár. Stefnendur eru Friðrik Valur Karlsson og Arnrún Magnúsdóttir, Grænugötu 4, Akureyri. Stefndi er Glitnir banki hf., Kirkjusandi, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær að viðurkennt verði með dómi að réttur þeirra samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 21. apríl 2004, sem þinglýst var 30. apríl sama ár, um fasteignina Grænugötu 4, kjallara, með fastanúmer 223-0948, og afsali um sömu eign, dagsettu 13. desember 2004, sem þinglýst var 16. desember 2004, gangi fyrir réttindum stefnda samkvæmt veðskuldabréfi útgefnu 17. október 2001 af Tryggva Pálssyni, kt. [...], til stefnda, upphaflega að fjárhæð 1.750.000 kr., sem þinglýst var 22. október 2001.

Stefnendur gera auk þess kröfu um að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnenda. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

I.

Hinn 17. október 2001 gaf Tryggvi Pálsson út veðskuldabréf til Íslandsbanka hf., nú Glitnir banki hf., að fjárhæð 1.750.000 krónur. Bréfið var bundið vísitölu neysliverðs og skyldi endurgreitt ásamt nánar tilteknum vöxtum með 300 jöfnum mánaðarlegum afborgunum. Til tryggingar greiðslu skuldarinnar setti útgefandi bréfsins að veði með 1. veðrétti eignarhluta sinn í fasteigninni að Grænugötu 4 á Akureyri, sem var ósamþykkt íbúð í kjallara hússins.

Veðskuldabréfið var mótttekið til þinglýsingar 19. október 2001 og innfært 22. október s.á.

Stefnendur, sem voru eigendur íbúðar á 1. hæð fasteignarinnar Grænugötu 4, fengu áhuga á því að kaupa íbúðina í kjallara fasteignarinnar með það í huga að sameina hana eignarhluta þeirra. Náðu þau samkomulagi við Tryggva Pálsson, eiganda kjallaraíbúðarinnar, um kaupin seint á árinu 2003, en áður þurfti að gera eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið.

Eignaskiptayfirlýsing var gerð 12. janúar 2004 fyrir fasteignina Grænugötu 4-6. Í yfirlýsingunni er eign 0101, Grænegata 4, tilgreind sem íbúð í kjallara og íbúð á fyrstu hæð. Þannig fól eignaskiptayfirlýsingin í sér að íbúðin í kjallara og íbúðin á 1. hæð hússins nr. 4 voru sameinaðar í eina. Auk þess var ein íbúð á 2. hæð. Yfirlýsingin var m.a. undirrituð af stefnendum, en ekki af Tryggva Pálssyni. Henni var þinglýst 16. mars 2004. Við þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingarinnar voru gerð þau mistök að framangreinds veðskuldabréfs var ekki lengur getið í fasteignabók sýslumanns.

Þegar stefnendur hugðust ganga frá kaupum á kjallaraíbúðinni og leituðu til fasteignasala kom í ljós að Tryggvi Pálsson var ekki lengur þinglýstur eigandi að kjallaraíbúðinni þar sem búið var að fella hana niður úr fasteignabók. Stefnendur og Tryggvi Pálsson undirrituðu þá yfirlýsingu, dags. 29. apríl 2004, þar sem fram kemur að við gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar og þinglýsingu hennar hefði eignarhluti Tryggva fallið niður og væri hann enn eigandi að ósamþykktu íbúð í kjallara, sem sameinuð hafi verið íbúð stefnenda á 1. hæð. Þá kemur fram í yfirlýsingunni að hin sameinaða íbúð skyldi vera í óskiptri sameign þeirra, þannig að stefnendur ættu 64% en Tryggvi 36%.

Í framhaldi af þessu gerðu stefnendur og Tryggvi kaupsamning, dags. 21. apríl 2004, þar sem hann selur þeim kjallaraíbúð, „36% eignarhluta“ við Grænugötu 4. Í kaupsamningnum segir að kjallaraíbúðin hafi verið sameinuð íbúð stefnenda á 1. hæð hússins. Kaupverðið var 3.800.000 kr. Í samningnum eru taldar upp áhvílandi veðskuldir, en ekkert kemur fram um áður nefnt veðskuldabréf sem Tryggvi Pálsson gaf út hinn 17. október 2001. Kaupsamningurinn var móttækinn til þinglýsingar 29. apríl 2004 og innfærður 30. apríl s.á. Stefnendur tóku lán hjá Kaupþingi banka hf., í stað þeirra lána sem voru áhvílandi á íbúð þeirra, og var veðskuldabréfi, útgefnu 26. nóvember 2004, þinglýst 15. desember 2004.

Með bréfi sýslumannsins á Akureyri, dags. 25. janúar 2006, var stefnendum tilkynnt að við þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingarinnar hefði láðst að færa umrætt veðskuldabréf á hinn sameinaða eignarhluta. Sýslumaður tilkynnti jafnframt að með vísan til 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 hafi veðskuldabréfið verið fært inn á eignarhluta stefnenda í fasteigninni Grænugötu 4 og þá framar réttindum samkvæmt veðskuldabréfi útgefnu til Kaupþings banka hf.

Stefnendur leituðu úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun sýslumanns sem úrskurðaði að afmá skyldi veðskuldabréf stefnda úr þinglýsingarbók fasteignarinnar Grænugötu 4. Þeim úrskurði var hnekkt með dómi Hæstaréttar Íslands frá 17. ágúst 2006, í máli nr. 350/2006. Í dóminum segir að þar sem málið var rekið á grundvelli 3. gr. þinglýsingarlaga væri ekki unnt að taka efnislega afstöðu til kröfu stefnenda að því leyti sem hún var reist á 18. gr. sömu laga. Þá hefði sýslumanni ekki verið

annað kleift við leiðréttingu umræddra mistaka en að færa veðréttindi stefnda á hina sameinuðu íbúð enda væri ekki lengur sérgreind íbúð í kjallara hússins.

Veðskuldabréf stefnda hefur verið í vanskilum síðan í desember 2005 og hóf stefndi innheimtuaðgerðir snemma á árinu 2006. Nauðungarsölubeiðni er dagsett 19. júní 2006 og hefur stefndi frestað byrjun uppboðs að beiðni stefnenda.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 22. febrúar 2006, var leitað eftir því við Tryggva Pálsson að umræddu veðskuldabréfi stefnda yrði aflýst af eign stefnenda, en án árangurs. Þá sendu stefnendur ríkislögmanni bréf, dags. 22. ágúst 2006, eftir að dómur Hæstaréttar lá fyrir, og óskuðu eftir afstöðu ríkissjóðs til bótaskyldu þar sem mistök hefðu átt sér stað við þinglýsingu hjá sýslumanninum á Akureyri. Með svari embættis ríkislögmanns 5. febrúar 2007 var bótaskyldu hafnað og hafa stefnendur því höfðað mál þetta.

II.

Stefnendur byggja málatilbúnað sinn á 18. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Í ákvæðinu segi að ef skjal, sem samrýmist ekki öðru skjali, sem fyrst barst til þinglýsingar, sé fært í þinglýsingabók á undan því, sé þess kostur að fá það staðfest með dómi, að réttur sem skjalið veiti, skuli víkja fyrir rétti, sem síðar er þinglýst og styðst við samning, enda sé sá er kröfuna geri grandlaus.

Stefnendur telja að það verði að líta svo á að þau hafi verið grandlaus um tilvist veðskuldabréfs stefnda. Í 19. gr. þinglýsingalaga sé hugtakið grandleysi samkvæmt þinglýsingalögunum skilgreint. Skilgreiningin sé hefðbundin því að grandleysi merki að rétthafi eftir samningi hvorki þekkti né ætti að þekkja óþinglýst réttindi. Í málinu sé væntanlega óumdeilt að veðskuldabréf stefnda hafi fallið út úr fasteignabók þegar eignaskiptayfirlýsingunni var þinglýst.

Stefnendur vísa til þess að eignaskiptayfirlýsingin sé unnin af Jónasi V. Karlssyni fyrir eigendur fjöleignarhússins Grænugötu 4-6. Um efni eignaskipta yfirlýsinga og gerð þeirra séu ákvæði í 16. og 17. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og reglugerð nr. 910/2000. Samkvæmt þessum ákvæðum sé efni þessara skjala það eitt að kveða á um skiptingu fjöleignarhúsa í stærðarhlutföllum. Í þeim kafla eignaskiptayfirlýsingarinnar sem hafi fyrirsögnina forsendur sé getið þeirra gagna sem notuð voru við gerð yfirlýsingarinnar. Upptalningin sé í alla staði eðlileg og hefðbundin, en stefnendur vekja sérstaka athygli á því að veðbókarvottorð sé ekki meðal þeirra gagna sem stuðst hafi verið við. Áhvílandi lána sé ekki getið í yfirlýsingunni enda ekki gert ráð fyrir slíku í áðurgreindum ákvæðum fjöleignarhúsalaga eða reglugerð nr. 910/2000. Eignaskiptayfirlýsingin sé ekki undirrituð af Tryggva Pálssyni sem hafi verið þinglýstur eigandi íbúðar í kjallara. Allt að einu hafi eignaskiptayfirlýsingunni verið þinglýst án athugasemda og þar með felldur niður eignarhluti Tryggva í fasteigninni.

Stefnendur telja því að gerð og þinglýsing eignaskiptayfirlýsingarinnar breyti því ekki að þau verði að teljast grandlaus um tilvist veðskuldabréfs stefnda. Það sé mjög langsótt að ætla þeim að kynna sér veðbókarvottorð á eignarhluta í fasteigninni sem ekki hafi verið eign þeirra. Þau verði heldur ekki gerð ábyrg fyrir því að Jónas Karlsson hafi ekki við gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar kynnt sér

áhvílandi veðskuldir á einstökum hlutum fasteignarinnar.

Stefnendur telja að það liggi í augum uppi að eftir þinglýsingu eignaskipta yfirlýsingarinnar 22. mars 2004 og þar til í janúar 2006 hafi veðskuldabréf stefnda ekki komið fram á veðbókarvottorðum. Þessu til staðfestingar megi benda á að kaupsamningnum, afsali og loks veðskuldabréfi til Kaupþings banka hf. hafi verið þinglýst án athugasemda. Í þessum skjölum hafi ekki verið getið um veðskuldabréf stefnda. Af þessu megi ljóst vera að grandleysi stefnenda um tilvist veðskuldabréfs stefnda styðst ekki aðeins við veðbókarvottorð því framangreindum skjölum hafi verið þinglýst án athugasemda. Stefnendur verði því að teljast grandlausir í merkingu 19. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Stefnendur segja að í 18. gr. þinglýsingalaga séu frekari skilyrði sett svo að fallast megi á kröfur þeirra. Þessi skilyrði komi fram í a- og b-liðum greinarinnar.

Samkvæmt a-lið sé það skilyrði að yngra rétthafanum væri bakað óverð skuldað tjón, ef hann hlyti að þoka. Samkvæmt þeim gögnum sem lögð hafi verið fram þá liggi fyrir að skuldari láns stefnda komi tæplega til með að greiða lánið. Gerð hafa verið hjá honum árangurslaus fjárnám þannig að ætla megi að vonlaust sé að innheimta lánið hjá honum. Lánið sé væntanlega um 2.000.000 kr. og hafi stefndi krafist nauðungarsölu á íbúð stefnenda vegna vanskila á láninu. Ástæðan fyrir því að verulegt tjón vofi nú yfir stefnendum sé sú að þau treystu því að fasteignabók og útgefin veðbókarvottorð væru rétt færð.

Hvað varðar b-liðinn segja stefnendur að hann byggi á hagsmunamati á því hvorum rétthafanum yrði bagalegra að víkja. Um þetta þurfi væntanlega ekki að hafa mörg orð. Annars vegar séu tveir einstaklingar sem eigi allt sitt undir og svo stefndi. Að lokum sé í b-liðnum sett það skilyrði að veruleg röskun yrði á síðar þinglýstum réttindum ef réttur sá, er mistök urðu um, gengur fyrir. Stefnendur telja það nokkuð ljóst að veruleg röskun yrði ef það yrði niðurstaðan að réttur stefnda gengi fyrir. Í þessu sambandi ætti að nægja að benda á að lán stefnda sé um það bil helmingur af kaupverði íbúðarinnar, svo að forsendur fyrir kaupnum séu brostnar. Einnig megi benda á að stefnendur hafi samið við Kaupþing banka hf. um lántöku, sem hafi verið miðuð við að lánið yrði tryggt með 1. veðrétti í eigninni, þannig að forsendur þess láns væru einnig brostnar. Það sé því augljóst að veruleg röskun yrði á réttindum stefnenda ef réttindi stefnda samkvæmt veðskuldabréfinu gengju fyrir.

Samkvæmt framangreindu telja stefnendur að fallast beri á kröfu þeirra um að veðréttindi stefnda samkvæmt veðskuldabréfinu skuli þoka fyrir þeim réttindum þeirra.

III.

Stefndi mótmælir því að unnt sé að beita undantekningarreglu í 18. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 í máli þessu. Meginreglan sé sú að það skjal sem fyrr barst til þinglýsingar hafi forgangsráhrif fram yfir þau skjöl sem síðar berist og röng afmáning hafi engin áhrif á gildi þinglýsingar. Stefndi telur að stefnendur geti ekki talist grandlausir í skilningi 19. gr. þinglýsingalaga. Jafnframt telur stefndi að önnur skilyrði 18. gr. laganna séu ekki uppfyllt.

Stefndi telur að til að unnt sé að beita heimildinni í 18. gr. þinglýsingalaga, það er að eldri réttur víki fyrir yngri, þurfi skilyrðunum, um að yngri rétthafanum væri með því bakað óverðskuldað tjón og að tjónið yrði honum að miklum mun bagalegra en eldri rétthafanum, eða myndi leiða til verulegra raskana á síðar þinglýstum réttindum, að vera fullnægt. Krafa stefnenda sé vanreifuð að þessu leyti og rökin sem sett séu fram styðji ekki að umrædd skilyrði séu uppfyllt. Hvað varðar fyrri lið ákvæðisins þá tilgreini stefnendur að skuldari láns stefnda komi tæplega til með að greiða lánið þar sem gerð hafi verið hjá honum árangurslaus fjárnám og komi þar af leiðandi í hlut stefnenda að greiða. Með öðrum orðum þá vilji stefnendur láta stefnda bera hallann af þeirri óaðgæslu sem stefnendur hafi sýnt. Hvað varðar seinni liðinn, sem byggir á hagsmunamati á því hvorum rétthafanum yrði bagalegra að víkja, telur stefndi að sú krafa stefnenda sé vanreifuð þar sem einvörðungu sé vísað til þess að annars vegar sé um tvo einstaklinga að ræða og svo stefnda, banka. Stefnandi rökstyðji ekki þá fullyrðingu frekar. Lögin geri ekki upp á milli banka annars vegar og einstaklinga og annarra lögaðila hins vegar. Þegar þinglýst sé trygging á eign megi alltaf gera ráð fyrir því að greiðslufall verði á kröfunni og að fullnustu verði leitað í veðandlaginu. Það að sú staða komi upp geti ekki talist veruleg röskun í skilningi 18. gr. þinglýsingalaga. Ekki hafi verið sýnt fram á aðrar verulegar raskanir.

Stefndi telur fullyrðingu stefnenda um grandleysi þeirra í skilningi 19. gr. þinglýsingalaga, um tilvist veðskuldabréfsins, bæði ósannaða og ótrúverðuga. Í yfirlýsingu, dags. 29. apríl 2004, komi meðal annars fram að með eignaskipta yfirlýsingu, dags. 12. janúar 2004, hafi kjallaraíbúðin verið sameinuð íbúð stefnenda á 1. hæð. Í fyrrgreindri yfirlýsingu sé jafnframt greint frá því að aðilar máls séu sammála um að eignin með fastanúmerinu 223-0948, verði óskipt sameign aðila. Stefnandi mótmælir því ekki að líklega hafi umrædd mistök átt sér stað við sameiningu eignarhlutanna, það er kjallaraíbúðarinnar og íbúðar stefnenda á 1. hæð. Hins vegar verði að telja með ólíkindum ef veðbókarvottorð beggja hinna sameinuðu íbúða hafi ekki legið til grundvallar við gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar, en hún feli í sér nýja eignarheimild sem í raun sé sambærileg öðrum löggerningum sem liggja til grundvallar fasteignaviðskiptum. Þannig eignist stefnendur og þriðji maður í óskiptri sameign nýja eign í tilteknum hlutföllum og greiði þeir fyrir eignarhluti sína með eldri eignum. Ekki þurfi að fjölyrða um að veðkröfur sem á eldri eignunum hvíldu myndu færast yfir á hina nýju sameinuðu eign og því hefði það verið fjarstæðukennt skeytingarleysi um hagsmuni þeirra hefðu stefnendur ekki kannað hvaða veðkröfur hvíldu á þeim eignarhluta sem sameinaður var íbúð þeirra.

Stefndi segir að samkvæmt 19. gr. þinglýsingalaga sé það grandleysi er rétthafi samkvæmt löggerningi hvorki þekkti né *ætti að þekkja* hin þinglýstu réttindi. Ekki sé gerð krafa til afdráttarlausrar sönnunar fyrir því að rétthafi hafi í raun þekkt hin þinglýstu réttindi, sem langmestar líkur séu þó hér fyrir. Stefnandi telur einsýnt í ljósi þess sem að framan er sagt að stefnendur hefðu í öllu falli átt að þekkja þau réttindi sem málið varði. Þó svo að ákvæði 19. gr. eigi samkvæmt orðanna hljóðan við um réttindi sem ekki hafi verið þinglýst, en ekki réttindi sem þinglýst hafi verið, en sem fyrir mistök hafi fallið út úr þinglýsingarbók, verði ekki annað séð en að í því felist meginregla sem rétt sé að beita eins og á standi.

Á grundvelli ofangreinds er sú krafa gerð af hálfu stefnda að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda.

Um lagarök vísar stefndi til þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum 18. og 19. grein.

Málskostnaðarkrafan er byggð á 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

IV.

Í 18. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 er dómstólum veitt heimild til að láta réttindi samkvæmt samningi, sem síðar er þinglýst, ganga fyrir eldri þinglýstum réttindum. Um bótarétt þess sem þarf að víkja með rétt sinn fer samkvæmt c-lið 49. gr. þinglýsingalaga.

Það er skilyrði 18. gr. þinglýsingalaga að stefnendur hafi verið grandlausir um réttindi stefnda. Við mat á grandleysi verður að leggja til grundvallar það tímamark þegar kaupsamningur stefnenda við Tryggva Pálsson var gerður hinn 21. apríl 2004. Samkvæmt samningnum yfirtóku þau ekki veðskuldabréf stefnda. Þá liggur fyrir að á þessum tíma kom veðskuldin ekki fram á þinglýsingavottorði vegna mistaka hjá sýslumanni þegar eignaskiptayfirlýsingu var þinglýst 16. mars 2004. Var kaupsamningnum, og síðar afsali og veðskuldabréfi Kaupþings banka hf., þinglýst athugasemdalaust. Við aðalmeðferð málsins kom fram hjá vitninu Jónasi V. Karlssyni að við gerð eignaskiptayfirlýsingar fyrir Grænugötu 4-6 hafi veðbókarvottorð ekki legið fyrir, enda hafi áhvílandi lán ekkert með eignaskipta yfirlýsingar að gera. Hins vegar væri athugað með þinglýstar kvaðir sveitarfélaga í lóðarsamningum. Af 17. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 verður ekki ráðið að þörf hafi verið á veðbókarvottorði við gerð umræddrar eignaskiptayfirlýsingar. Stefnendum hefur því ekki verið kunnugt um tilvist veðskuldarinnar með því að veðbókarvottorð hafi legið fyrir við gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar. Ekki verður gerð sú krafa til stefnenda að hafa kynnt sér veðbókarvottorð kjallaraíbúðarinnar áður en kaupsamningur var gerður. Stefnendur máttu treysta veðbókarvottorði sem lá fyrir við kaupsamningsgerð og er fullnægt því skilyrði að stefnendur hafi verið grandlausir um réttindi stefnda þegar þau fengu kaupsamningi sínum þinglýst.

Það er enn fremur skilyrði að stefnendum yrði bakað óverðskuldað tjón ef réttur þeirra yrði látinn þoka fyrir rétti stefnda, sbr. a-liður 18. gr. þinglýsingalaga. Fyrir liggur að veðskuldabréfið er í vanskilum og Tryggvi Pálsson hefur ekki sinnt greiðsluáskorunum stefnda eða tilmælum stefnenda um að létta veðskuldinni af eign þeirra. Stefndi hefur krafist nauðungarsölu á íbúð stefnenda vegna skuldar að fjárhæð 2.097.355 kr., sem er rúmlega helmingurinn af kaupverði kjallaraíbúðarinnar. Verða stefnendur því fyrir óverðskulduðu tjóni ef réttindi þeirra samkvæmt kaupsamningnum þurfa að víkja fyrir rétti stefnda, enda máttu þau við kaupsamningsgerð treysta því að veðbókarvottorð hafi verið rétt. Er ekki fallist á að krafa stefnenda sé vanreifuð hvað þetta varðar eða um skilyrði b-liðar 18. gr. laganna. Ljóst er með hliðsjón af stöðu aðila að tjónið yrði stefnendum mun bagalegra en stefnda. Einnig verður að líta til þess að ef réttur stefnda er látinn ganga fyrir rétti stefnenda myndi það leiða til verulegra raskana á rétti Kaupþings banka hf. vegna veðskuldabréfs bankans sem þinglýst var 15. desember 2004 með

veði á 1. veðrétti í íbúð stefnenda. Er skilyrðum b-liðar 18. gr. laganna því einnig fullnægt.

Samkvæmt framansögðu verður fallist á viðurkenningarkröfu stefnenda, eins og hún er fram sett.

Eftir þessum úrslitum verður stefndi, með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað sem er ákveðinn 630.330 krónur og skiptist þannig að málflytningaþóknun er 605.070 kr., að meðtöldum virðisaukaskatti, og útlagður kostnaður 25.260 kr.

Af hálfu stefnenda flutti málið Arnbjörg Sigurðardóttir hdl. og af hálfu stefnda Einar Páll Tamimi hdl.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir, settur héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er að réttur stefnenda, Friðriks Vals Karlssonar og Arnrúnar Magnúsdóttur, samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 21. apríl 2004, sem þinglýst var 30. apríl sama ár, um fasteignina Grænugötu 4, kjallara, með fastanúmer 223-0948, og afsali um sömu eign, dagsettu 13. desember 2004, sem þinglýst var 16. desember 2004, gangi fyrir réttindum stefnda, Glitnis banka hf., samkvæmt veðskuldabréfi útgefnu 17. október 2001 af Tryggva Pálssyni, kt. [...], til stefnda, upphaflega að fjárhæð 1.750.000 kr., sem þinglýst var 22. október 2001.

Stefndi greiði stefnendum 630.330 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir