

Fimmtudaginn 5. desember 2002.

Nr. 524/2002. **Þrotabú Hljómalindar ehf.**

(Jón Egilsson hdl.)

gegn

BTS Byggingum ehf.

(Erlendur Gíslason hrl.)

Kærumál. Þinglýsing. Fasteign.

H ehf. seldi tvær samliggjandi lóðir til óskyldra aðila á árunum 1999 og 2000. Brast H ehf. því þinglýsta heimild til að ráðstafa annarri lóðinni með yfirlýsingu á árinu 2002 þóannig að hún yrði sameinuð hinni og við það hluti af stærri lóð, sem yrði óskipt sameign beggja kaupenda, en engu fékk breytt að H ehf. var enn afsalshafi að lóðinni samkvæmt fasteignabók.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Árni Kolbeinsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 15. nóvember 2002, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 25. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 1. nóvember 2002, þar sem fallist var á kröfu varnaraðila um að hnekkir yrði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 7. ágúst sama árs um að afmá úr fasteignabók yfirlýsingu 12. mars 2002 um sameiningu lóða að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30 í Reykjavík, sem þinglýst var 13. sama mánaðar. Kæruheimild er í 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992. Sóknaraðili krefst þess að framangreind ákvörðun sýslumanns verði látin standa óhögguð, svo og að sér verði dæmdur málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess aðallega að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur, en til vara að lagt verði fyrir sýslumann að þinglýsa áður-nefndu skjali með athugasemd. Í báðum tilvikum krefst varnaraðili kærumálskostnaðar.

I.

Samkvæmt gögnum málsins leitaði Húsanes ehf. sem eigandi lóðanna að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30 eftir heimild Reykjavíkurborgar til að rífa hús, sem þar standa, sameina lóðirnar og reisa þar nýtt hús, sem yrði um 1.440 m² að stærð. Byggingarnefnd borgarinnar samþykkti 24. september 1998 að lóðirnar yrðu sameinaðar og mun borgarstjórn 1. næsta mánaðar hafa samþykkt það fyrir sitt leyti. Varðandi málaleitan félagsins að öðru leyti var af hálfu þess og borgarinnar ritað undir samkomulag 25. nóvember 1998, þar sem vísað var til þess að byggingarnefnd hennar hafi 12. sama mánaðar gert samþykkt um nýbyggingu, 923,1 m² að stærð, á sameinaðri lóð Laugavegar 21 og Klapparstígs 30, svo og varðveislu gamals húss að Laugavegi 21, sem yrði endurbyggt undir eftirliti borgarminjavarðar. Viðgerðum á húsinu utanverðu skyldi lokið ekki síðar en 1. júní 1999, en um framkvæmdahraða að öðru leyti átti að fara meðal annars eftir fyrirmælum byggingarnefndar. Auk þessa var í samkomulaginu kveðið á um greiðslu á samtals 10.000.000 krónum, sem borginni bæri að inna af hendi til Húsanes ehf. „vegna skertra byggingarmöguleika á ofangreindum lóðum miðað við upphafleg áform lóðareiganda og vegna verndunar og endurgerðar hússins að Laugavegi 21“. Samkomulagi þessu var þinglýst 6. maí 1999.

Með kaupsamningi 4. júní 1999 seldi Húsanes ehf. fasteignina Laugaveg 21 Hljómalind ehf. ásamt öllu, sem henni fylgdi, þar með talin „tilheyrandi lóðarréttindi, en lóðin er eignarlóð.“ Þar var meðal annars kveðið á um að „styrkur frá Reykjavíkurborg“ til viðgerða og endurbóta á húsinu að Laugavegi 21 skyldi renna til kaupandans, en um þennan styrk var sérstaklega vísað til áðurgreinds samkomulags seljandans við Reykjavíkurborg frá 25. nóvember 1998, sem lægi frammi við gerð kaupsamningsins. Þessum kaupsamningi var þinglýst 7. júní 1999. Samkvæmt hljóðan hans átti kaupandinn að ljúka greiðslu kaupverðs 15. september 1999 og skyldi afsal einnig gefið út þann dag. Fyrir liggur í málinu að kaupsamningurinn hafi af hvorugs hendi verið efndur um síðastgreind atriði.

Þá gerði Húsanes ehf. kaupsamning 23. október 2000 við varnaraðila, sem keypti þannig fasteignina Klapparstíg 30 með öllu því, sem henni fylgdi, þar með talin „tilheyrandi lóðarréttindi“. Sagði í samningnum að teikningar af fyrirhugaðri nýbyggingu á lóðinni fylgdu með í kaupunum, en á henni væri hús, sem kaupandinn tæki að sér að fjarlægja. Þá sagði

einnig að „kaupandi yfirtekur réttindi og skyldur sem lúta að hinu selda skv. samkomulagi dags. 25.11.1999, milli seljanda og Borgarsjóðs Reykjavíkur.“ Varnaraðili fékk afsal fyrir fasteigninni 15. október 2001.

Húsanes ehf. og varnaraðili rituðu 12. mars 2002 undir yfirlýsinguna, sem deilt er um í máli þessu. Í henni var vísað til þess að borgarstjórn Reykjavíkur hafi samþykkt 1. október 1998 að sameina lóðirnar að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30 í eina lóð. Greint var frá nýju auðkenni lóðarinnar, kvöð um tiltekinn umferðarrétt um hana og stærð hennar samkvæmt uppdrætti borgarverkfræðings, sem væri meðfylgjandi. Í lok meginmáls yfirlýsingarinnar sagði síðan: „Staðfesta fyrirtækin Húsanes ehf. ... fyrir húseignina Laugaveg nr. 21 og BTS Byggingar ehf. ... fyrir húseignina Klapparstíg 30 áður greinda sameiningu lóðanna í eina lóð með undirskrift sinni.“ Skjali þessu var þinglýst 13. mars 2002. Hljómalind ehf. krafðist þess við sýslumanninn í Reykjavík 8. júlí 2002 að skjalið yrði afmáð úr fasteignabók. Sýslumaður tilkynnti 7. ágúst 2002 ákvörðun sína um að verða við þessari kröfu. Varnaraðili bar ákvörðunina undir héraðsdóm 22. ágúst 2002 og var mál þetta þingfest af því til efni 20. september sama árs. Undir rekstri þess í héraði kom fram að bú Hljómalindar ehf. væri komið til gjaldþrotaskipta og tók þá sóknaraðili við aðild að málinu.

II.

Eins og að framan greinir var fyrrnefnd yfirlýsing 12. mars 2002 undirrituð af Húsanesi ehf. að því er varðar fasteignina að Laugavegi 21 í Reykjavík. Félagið var þannig að þessu leyti útgefandi skjalsins, svo sem um ræðir í 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga. Sem fyrr segir keypti Hljómalind ehf. þá fasteign af Húsanesi ehf. með samningi, sem þinglýst var 7. júní 1999. Eins og málið liggur fyrir verður að leggja til grundvallar að sú þinglýsing standi enn öröskuð. Vegna hennar verður sóknaraðili að skoðast sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar í skilningi 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga, sbr. meðal annars dóm Hæstaréttar í dómasafni 1988, bls. 1475. Með yfirlýsingunni 12. mars 2002 var lóðinni að Laugavegi 21 ráðstafað á þann hátt að hún skyldi verða hluti af stærri lóð, sem yrði í óskiptri sameign með öðrum. Húsanesi ehf. brast vegna þess, sem fyrr segir, þinglýsta heimild til að ráðstafa fasteigninni á þennan veg, en engu fær þar breytt að félagið sé enn afsalshafi að henni samkvæmt fasteignabók.

Af hendi Reykjavíkurborgar var eins og áður er rakið samþykkt í september og október 1998 að lóðirnar að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30 yrðu sameinaðar, en þær munu þá báðar hafa verið þinglýst eign Húsaness ehf. Í fyrrnefndum kaupsamningum um þessar fasteignir, sem félagið gerði síðan við Hljómalind ehf. annars vegar og varnaraðila hins vegar, var vísað sérstaklega til samkomulags þess við Reykjavíkurborg frá 25. nóvember 1998, sem að auki hafði verið þinglýst. Þótt ljóst sé að kaupendunum mátti af þessum sökum vera kunnugt um að Húsaness ehf. hefði aflað nauðsynlegs samþykkis yfirvalda fyrir ráðagerðum sínum um sameiningu lóðanna og að auki þegar gert frekari ráðstafanir í tengslum við það, verður ekki horft fram hjá því að eftir gögnum málsins var þessum ráðagerðum aldrei hrundið í framkvæmd á formlegan hátt á meðan félagið var enn þinglýstur eigandi fasteignanna, heldur voru fasteignirnar gagnstætt því seldar sem aðskildar væru. Getur varnaraðili af þessum sökum ekki með réttu borið fyrir sig að hann hafi ekki þurft að njóta þinglýstrar heimildar til að staðfesta formlega 12. mars 2002 sameiningu lóðanna, eins og hún hefði þá þegar farið fram í raun.

Samkvæmt framansögðu ákvað sýslumaðurinn í Reykjavík réttilega 7. ágúst 2002 að afmá yfirlýsinguna frá 12. mars sama árs úr fasteignabók. Verður sú ákvörðun því staðfest, en ekki eru skilyrði til að verða við varakröfu varnaraðila.

Varnaraðili verður dæmdur til að greiða sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, sem er ákveðinn í einu lagi eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Staðfest er ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 7. ágúst 2002 um að afmá úr fasteignabók yfirlýsingu 12. mars sama árs um sameiningu lóða að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30 í Reykjavík, sem þinglýst var 13. mars 2002.

Varnaraðili, BTS Byggingar ehf., greiði sóknaraðila, þrotabúi Hljómalindar ehf., samtals 150.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 1. nóvember 2002.

Mál þetta var þingfest fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 20. september 2002 og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 24. október 2002.

Sóknaraðili er BTS byggingar ehf., kt. 680598-2589, Smiðjuvegi 4, Kópavogi.

Varnaraðilar eru sýslumaðurinn í Reykjavík, kt. 640692-2199, Skógarhlíð 6, Reykjavík, og Hljómalind ehf., kt. 711293-2729, Laugavegi 21, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 7. ágúst 2002 að afmá skjal nr. A-5476-7/02, sem þinglýst var á fasteignirnar að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30, úr fasteignabók embættisins verði felld úr gildi og mælt fyrir um, aðallega að skjal nr. A-5476-7/02 skuli þinglýst á fasteignirnar að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30, Reykjavík, en til vara að skjal nr. A-5476-7/02 skuli þinglýst á fasteignirnar að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30, Reykjavík, með athugasemd. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Af hálfu sýslumannsins í Reykjavík hefur ekki verið sótt þing, en upplýst var að hann kaus að hafa ekki afskipti af málinu fyrir héraðsdómi.

Hljómalind ehf. krefst þess að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík „að afmá skjal nr. A5477/2002 standi og varakröfu gerðarbeiðanda verði hafnað. Jafnframt krefst Hljómalind ehf. málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda vegna reksturs máls þessa.“

Bú Hljómalindar ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði héraðsdóms 25. september sl. Skiptastjóri, Jóhannes Ásgeirsson hdl., hefur í bréfi til Jóns Egilssonar hdl. 24. október sl. veitt samþykki sitt til að lögmaðurinn haldi áfram rekstri þessa máls „með þeim skilyrðum að tildæmdir hagsmunir renni til búsins en allur þessi málarekstur verði búinu algjörlega að kostnaðarlausu.“ Samkvæmt þessu bréfi verður að álykta að skiptastjóri hafi ákveðið með þessu móti að halda uppi kröfu fyrir dómi fyrir hönd þrotabúsins sem Hljómalind ehf. gerði í máli þessu, sbr. 1. mgr. 130. gr. nr. 21/1991.

Í bréfi sýslumannsins í Reykjavík til lögmannsstofu Jóns Egilssonar, dags. 7. ágúst 2002, segir:

Jón Egilsson, hdl. hefur farið þess á leit við embættið að það afmái skráningu skjals nr. A-5477/02 sem mótttekið var til þinglýsingar 13. mars 2002 og innfært í fasteignabók 15. mars 2002. Skjalið sem dagsett er 12. mars 2002 varðar sameiningu lóða að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30 hér í borg en útgefendur skjalsins eru Húsanes ehf. og BTS Byggingar ehf. Þegar skjalið barst til þinglýsingar hafði Húsanes ehf. þegar selt fasteignina að Laugavegi 21 til Hljómalindar ehf. og var kaupsamningi um eignina þinglýst 7. júní 1999. Ljóst má vera að Húsanes ehf. brast heimild til eignar á þann veg er í skjali greinir, sbr. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978 um þinglýsingar.

Samkvæmt 27. gr. fyrr nefndra laga skal þinglýsingarstjóri bæta úr ef færsla í fasteignabók er röng eða mistök hafa orðið um þinglýsinguna. Með hliðsjón af þessu lagaákvæði hefur skjal nr. A-5476-7/02 sem þinglýst var á fasteignirnar að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30, verið afmáð úr fasteignabók embættisins.

Af hálfu sóknaraðila er byggt á því að skjalið A-5477/02, dags. 12. mars 2002, er varðar sameiningu lóða að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30, sé reist á viljayfirlýsingu frá þinglýstum eigendum, annars vegar Klapparstígs 30 og hins vegar Laugavegs 21. Fullyrðing þinglýsingarstjóra þess efnis að Húsaness ehf. hafi brostið heimild til eignarinnar að Laugavegi 21 sé röng, enda beri þinglýstar heimildir þvert á móti með sér að Húsaness ehf. hafi verið og sé enn þinglýstur afsalshafi að eigninni.

Þá byggir sóknaraðili á því að efni yfirlýsingarinnar frá 12. mars 2002 hafi ekki verið þess eðlis að það fæli í sér ráðstöfun hinnar seldu eignar að Laugavegi 21. Hafi því ekki verið þörf á samþykki sóknaraðila sem kaupsamningshafa. Yfirlýsingin hafi einungis falið í sér staðfestingu á sameiningu lóðanna að Klapparstíg 30 og Laugavegi 21 er átt hefði sér stað áður en Hljómalind ehf. gerði kaupsamning 4. júní 1999 við Húsaness ehf. um Laugaveg 21, en forráðamönnum Hljómalindar ehf. hafi þá verið fullkunnugt um sameiningu lóðanna með því að í kaupsamningi þessum hafi Hljómalind ehf. tekið yfir réttindi Húsaness ehf. samkvæmt samkomulagi við Reykjavíkurborg, dags. 25. nóvember 1998, þar sem vísað er til sameiningar lóðanna.

Af hálfu varnaraðila er byggt á því að varnaraðili sé eigandi fasteignarinnar að Laugavegi 21. Ekki sé því heimilt að sameina lóðin að Laugavegi 21 við lóðina að Klapparstíg 30 án samþykkis varnaraðila. Húsaness ehf. hafi enga heimild haft til að samþykkja þessa sameiningu 12. mars 2002, þó að Húsaness ehf. hafi fyrir nokkrum árum átt báðar lóðirnar - sem þá hafi staðið til að sameina - enda hafi þetta félag síðar selt sóknaraðila Klapparstíg 30 en varnaraðila Laugaveg 21. Eftir söluna hafi lóðirnar verið Húsanesi ehf. óviðkomandi og því hafi Húsaness ekki átt rétt á að fá þinglýst umræddu skjali á fasteignina að Laugavegi 21.

Þá er byggt á því að ekki séu lengur sömu aðstæður til að sameina lóðirnar og þegar Húsaness ehf. var eigandi þeirra beggja. Síðan þá hafi borgaryfirvöld heimilað breytt byggingarmagn á þessum lóðum og sækist nú báðir lóðareigendur eftir auknum hlut, hvor fyrir sína lóð. Varnaraðili hafi mótmælt deiliskipulagi og byggingarmagni. Allt hafi þetta áhrif á hvert verði endanlegt byggingarmagn fyrir Laugaveg 21.

Niðurstaða:

Húsaness ehf. hefur þinglýsta eignarheimild að fasteigninni að Laugavegi 21 í Reykjavík, sbr. 1. mgr. 25. gr. laga nr. 39/1978. Félagið hefur því formlega

heimild til að standa að þinglýsingu á yfirlýsingu ásamt sóknaraðila þessa máls um sameiningu lóðanna að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30 í Reykjavík, sem samþykkt hafði verið á fundi byggingarnefndar 24. september 1998 og á fundi borgarstjórnar 1. október 1998.

Þinglýsing umræddrar yfirlýsingar skerðir ekki þinglýstan rétt þrotabús Hljómalindar ehf., sem félagið öðlaðist með kaupsamningi við Húsanes ehf. 4. júní 1999, enda felst ekki í yfirlýsingunni ný kvöð á eigninni að Laugavegi 21 frá því að Hljómalind ehf. fékk kaupsamningi sínum um Laugaveg 21 þinglýst, heldur er hér um að ræða ákvörðun um sameiningu lóða að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30, sem Húsanes ehf. hafði tekið og samþykkt hafði verið af borgaryfirvöldum - áður en Hljómalind ehf. keypti fasteignina að Laugavegi 21 af Húsanesi ehf. - og vísað er til í kaupsamningi Húsanes ehf. og Hljómalindar ehf. frá 4. júní 1999.

Samkvæmt framangreindu verður fallist á kröfu sóknaraðila svo sem segir í úrskurðarorðum.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Felld er úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 7. ágúst 2002 að afmá skjal nr. A-5476-7/02, sem þinglýst var á fasteignirnar að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30, úr fasteignabók embættisins. Jafnframt er staðfestur réttur sóknaraðila, BTS bygginga ehf., til að fá skjali nr. A-5476-7/02 þinglýst á fasteignirnar að Laugavegi 21 og Klapparstíg 30, Reykjavík.

Varnaraðili, þrotabú Hljómalindar ehf., greiði sóknaraðila 30.000 kr. í málskostnað.
