

Fimmtudaginn 4. júní 1998.

Nr. 230/1998.

Arnbjörg Aradóttir
Margrét Antonsdóttir og
Sigurður Kristjánsson

(Þorsteinn Hjaltason hdl.)

gegn

sýslumanninum á Akureyri

(enginn)

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 22. maí 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 29. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 13. maí 1998, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um, að lagt yrði fyrir varnaraðila að þinglýsa kaupsamningi þeirra frá 31. mars 1998 um nánar tiltekna íbúð í fasteigninni að Lindasíðu 4 á Akureyri. Kæruheimild er í 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992. Sóknaraðilar krefjast þess, að varnaraðila verði gert að þinglýsa fyrrnefndum kaupsamningi og greiða málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

Það athugast, að ekki var alveg nægilegt tilefni til að átelja lögmann sóknaraðila fyrir málatilbúnað hans fyrir héraðsdómi með þeim hætti, sem gert var í hinum kærða úrskurði.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 13. maí 1998.

Ár 1998, miðvikudag 13. maí, er dómþing Héraðsdóms Norðurlands eystra sett í skrifstofu dómsins að Hafnarstræti 107, Akureyri, og háð þar af Erlingi Sigtryggssyni fulltrúa.

Fyrir er tekið mál nr. T-1/1998: Arnbjörg Aradóttir, Margrét Antonsdóttir og Sigurður Kristjánsson gegn sýslumanninum á Akureyri, og kveðinn upp í því úrskurður þessi.

Þinglýsingarstjóra barst tilkynning um málskot þetta 27. apríl 1998, og sendi hann tilkynnendum málgögn í samræmi við 3. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. l. nr. 6/1992 29. apríl 1998. Málið barst dóminum samdægurs, en var tekið til úrskurðar í dag, 13. maí 1998.

Sóknaraðilar, Arnbjörg Aradóttir, kt. 220925-3909, Margrét Antonsdóttir, kt. 200726-3249, og Sigurður Kristjánsson, kt. 130923-2759, bera undir dóminn ákvörðun varnaraðila, sýslumannsins á Akureyri sem þinglýsingarstjóra þar, frá 14. apríl sl. um að hafna þinglýsingu á kaupsamningi, dags. 31. mars 1998, um fasteignina Lindasíðu 4, íbúð 604, Akureyri. Málskotsheimild er í 3. gr. laga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992.

Sóknaraðilar krefjast þess, að nefndri ákvörðun þinglýsingarstjóra verði breytt þannig, að þinglýsing verði heimiluð og lagt verði fyrir þinglýsingarstjóra að þinglýsa umræddum kaupsamningi og embætti hans úrskurðað að greiða sóknaraðilum hæfilegan kostnað af málarekstri þessum að mati réttarins auk virðisaukaskatts.

Engar kröfur eða athugasemdir hafa borist frá varnaraðila.

Sóknaraðilar, Arnbjörg Aradóttir sem seljandi og Margrét Antonsdóttir og Sigurður Kristjánsson sem kaupendur, gerðu 31. mars sl. með sér kaupsamning um fasteignina Lindasíðu 4, íbúð 604, Akureyri. Kaupsamningurinn var afhentur til þinglýsingar 3. apríl sl., en 14. apríl 1998 vísaði þinglýsingarstjóri kaupsamningnum frá með þeim rökstuðningi, að samkvæmt húsreglum fyrir Lindasíðu 2 og 4, sem getið væri um í fasteignabók, annaðist söluaðili „(Húsnaðisskrifstofan á Akureyri) í umboði Félags aldraðra á Akureyri og eiganda íbúðar“ um sölu íbúðar, en kaupsamningurinn bæri ekki með sér, að þessu skilyrði væri fullnægt.

Sóknaraðilar telja ákvörðun þinglýsingarstjóra ranga, því að með henni hafi hann tekið efnislega afstöðu til nefndrar kvaðar og verndað með því ætlað einkaumboð Húsnaðisskrifstofunnar á Akureyri til að annast sölu eignarinnar, en það sé andstætt lögum nr. 54/1997, enda hafi skrifstofa þessi ekki heimild til að stunda fasteignasölu.

Þá telja sóknaraðilar þinglýsingarstjóra ósamkvæman sjálfum sér, þar sem hann hafi þinglýst athugasemdalaust afsali frá 12. desember 1995, er

Félag aldraðra seldi sóknaraðilanum Arnbjörgu sömu fasteign, án þess að Húsnæðisskrifstofan á Akureyri kæmi þar við sögu.

Þá telja sóknaraðilar, að ekki sé unnt að ganga frá bindandi kvöð af þessu tagi í skjali, sem nefnt sé húsreglur, sbr. 74. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Ofangreindar húsreglur eru áritaðar um samþykki af stjórn Félags aldraðra á Akureyri 28. júlí 1993 og bæjarstjóranum á Akureyri 16. mars 1993 og þeim þinglýst sem kvöð á Lindasíðu 2 og 4 20. september 1993. Þrátt fyrir nafn sitt eru reglur þessar ekki reglur þeirrar tegundar, sem um getur í 74. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, heldur er hér um að ræða reglur um víðtækar takmarkanir á rétti eigenda íbúða í Lindasíðu 2 og 4 til ráðstöfunar á þeim, þ. á m., til hverra megi ráðstafa þeim og með hvaða hætti. Í III. kafla þessara reglna, 7. gr., er kveðið á um, að Húsnæðisskrifstofan á Akureyri í umboði Félags aldraðra á Akureyri og eigenda íbúðar skuli annast sölu íbúðar. Vegna þeirrar takmörkunar, sem í þessu ákvæði reglnanna felst og þinglýst er sem kvöð á ofangreinda eign á ráðstöfunarrétti eiganda hennar, bar þinglýsingarstjóra að vísa ofangreindum kaupsamningi frá þinglýsingu skv. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978, þar sem útgefanda hans skorti vegna kvaðarinnar þinglýsta heimild til þess að ráðstafa eigninni með honum án atbeina Húsnæðisskrifstofunnar á Akureyri. Verður ákvörðun þinglýsingarstjóra þegar af þeirri ástæðu staðfest.

Málskostnaður úrskurðast ekki.

Um form tilkynningar um málskot sem þetta segir í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992, að þar skuli greina úrlausn þá, sem borin sé undir dóm, kröfu um breytingar á henni og rökstuðning fyrir kröfunni. Gera verður áskilnað um það í samræmi við meginreglu í réttarfari um skýran málatilbúnað, að hér sé um skýran og glöggan rökstuðning að ræða án óþarfra málalenginga. Máli þessu er skotið til héraðsdóms með níu blaðsíðna ritgerð, sem mestmegnis er skriflegur málflutningur. Ber að átella lögmann sóknaraðila fyrir þennan málatilbúnað.

Úrskurðinn kveður upp Erlingur Sigtryggsson fulltrúi.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, Arnbjargar Aradóttur, Margrétar Antonsdóttur og Sigurðar Kristjánssonar, að lagt verði fyrir þinglýsingarstjórnann á Akureyri að þinglýsa kaupsamningi þeirra frá 31. mars 1998 um fasteignina Lindasíðu 4, íbúð 604, Akureyri, er hafnað.

Málskostnaður úrskurðast ekki.