

Miðvikudaginn 12. mars 1997.

Nr. 90/1997.

Ólafur Þorgeirsson

(Helgi V. Jónsson hrl.)

gegn

Húsfélaginu Álftamýri 32, 34 og 36

(Jón Oddsson hrl.)

og gagnsök

Kærumál. Gagnkæra. Þinglýsing. Fjöleignarhús.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 11. febrúar 1997, sem barst réttinum 26. sama mánaðar ásamt kærumálgögnum. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 28. janúar sl., þar sem staðfest er úrlausn þinglýsingarstjórans í Reykjavík frá 1. júlí 1996 um að hafna kröfu sóknaraðila að afmá þinglýsingu eignaskiptasamnings fyrir Álftamýri 32, 34 og 36 í Reykjavík. Kæruheimild er í 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992. Krefst sóknaraðili þess, að úrlausn þinglýsingarstjórans í Reykjavík um þinglýsingu fyrrgreinds eignaskiptasamnings verði felld úr gildi og að honum verði gert að afmá þinglýsingu samningsins. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili hefur einnig kært úrskurðinn fyrir sitt leyti með kæru 21. febrúar 1997. Hann krefst þess aðallega, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur, en til vara, að málinu verði vísað frá héraðsdómi. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

I.

Kæra sóknaraðila barst Héraðsdómi Reykjavíkur 11. febrúar 1997, sem var síðasti dagur kærufrests, sbr. 5. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978. Frestur var því liðinn, er gagnkæra varnaraðila barst héraðsdómi 21. febrúar sl. Um heimild fyrir gagnkæru vísar varnaraðili til 4. mgr. 150. gr. og 3. mgr. 153. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sem hann telur eiga hér við. Verður gagnkæra hans talin

heimil samkvæmt hinum tilvitnuðu lagaákvæðum, svo sem hinu síðargreinda var breytt með 7. gr. laga nr. 38/1994. Er gagnkæran nógu snemma fram kominn.

II.

Í hinum kærða úrskurði er þess getið, að 20 íbúðareigendur hafi átt rétt til að reisa bílskúr á lóð fjöleignarhússins nr. 32, 34 og 36 við Álftamýri í Reykjavík. Við niðurröðun reita á lóðinni undir bílskúra árið 1971 hafi réttur til að reisa bílskúr nr. 5, talið frá Kringlumýrarbraut, fallið í hlut sóknaraðila. Þegar til kom, hafi hann lýst sig andvígán því, að bílskúrar yrðu reistir á lóðinni. Í kjölfar þess hafi annar íbúðareigandi í fjöleignarhúsinu reist bílskúr á þeim stað, sem áður hafði fallið í hlut sóknaraðila, en hann vildi ekki nýta. Er þess jafnframt getið í hinum kærða úrskurði, að ágreiningur sóknaraðila við húsfélagið vegna framkvæmda á lóðinni hafi leitt til málaferla, sbr. dóma Hæstaréttar 1984, bls. 1215, og 1988, bls. 1144.

Sóknaraðili hefur lagt ný gögn fyrir Hæstarétt um bílskúsrétt sinn á lóðinni og samskipti sín við aðra íbúa hússins um það mál. Lýsir hann atvikum svo, að sjö bílskúrar, talið frá Kringlumýrarbraut, hafi fallið í hlut íbúðareigenda við Álftamýri 36, þar sem sóknaraðili býr, en hinir í hlut eigenda íbúða við Álftamýri 32 og 34. Þegar afstaða sóknaraðila til byggingarframkvæmda hafi legið fyrir, hafi hinir bílskúsrétthafarnir í Álftamýri 36 gert með sér samkomulag um, að þeir, sem áttu byggingarrétt á reitum nr. 6 og 7, færu sig yfir á reiti nr. 5 og 6. Reistu þeir sex sambyggða bílskúra. Samkvæmt myndum, sem sóknaraðili hefur lagt fyrir Hæstarétt, eru allir skúrarnir á lóðinni reistir í einni röð. Er enn óbyggt á sjöunda reitnum, en réttur til að reisa bílskúr þar er nú tengdur íbúð sóknaraðila, svo sem getur í hinum kærða úrskurði. Reistir hafa verið aðrir bílskúrar á lóðinni frá og með reit nr. 8.

III.

Kröfur sóknaraðila í málinu varða úrlausn þinglýsingarstjórans í Reykjavík 1. júlí 1996. Voru þær hafðar uppi innan þess frests, sem getur í 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978. Hefur héraðsdómari réttilega hafnað kröfu um að vísa málinu frá dómi.

Hinn umdeildi eignaskiptasamningur felur í sér skráningu á löngu

orðinni tilfærslu á bílskúsrétti sóknaraðila af reit númer 5, en bílskúr á þeim reit var af augljósum hagkvæmniástæðum reistur af öðrum bílskúsrétthafa í Álftramýri 36, þegar sýnt var, að sóknaraðili vildi ekki nýta rétt sinn. Verður lagt til grundvallar dómi, að sóknaraðila hafi gefist kostur á að fylgjast með gerð eignaskiptasamningsins, en allir íbúðareigendur í húsinu undirrituðu hann að sóknaraðila undanskildum. Að þessu virtu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður staðfest niðurstaða hans um, að úrlausn þinglýsingarstjórans í Reykjavík 1. júlí 1996 varðandi þinglýsingu eignaskiptasamnings fyrir umrætt fjöleignarhús skuli standa óhöggð.

Nýjar málsástæður, sem sóknaraðili reisir kröfu sína á fyrir Hæstarétti og lúta meðal annars að því, að kostnaður sé meiri við að reisa bílskúr á reit númer 7 en reit 5 og að óvissa sé um, hverjir sitji í stjórn húsfélagsins og hafi umboð til að rita undir eignaskiptasamning fyrir þess hönd, eru of seint fram komnar og fá ekki komist að í málinu.

Verður sóknaraðila gert að greiða málskostnað í héraði og kærumálskostnað, sem ákveðinn er í einu lagi, eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur um annað en málskostnað.

Sóknaraðili, Ólafur Þorgeirsson, greiði varnaraðila, Húsfélaginu Álftramýri 32, 34 og 36, samtals 100.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 28. janúar 1997.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 6. desember sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili er Ólafur Þorgeirsson, kt. 060232-3779, Álftramýri 36, Reykjavík.

Varnaraðili er Húsfélagið Álftramýri 32, 34 og 36, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að úrskurður þinglýsingarstjórans í Reykjavík um þinglýsingu eignaskiptasamnings fyrir Álftramýri 32, 34 og 36 frá 1. júlí 1996 verði felldur úr gildi og sýslumanni gert að afmá þinglýsingu eignaskiptasamningsins. Þá er krafist kærumálskostnaðar úr hendi þinglýs-

ingarbeiðanda, Húsfélagsins Álftamýri 32, 34 og 36, samkvæmt mati héraðsdóms.

Dómkröfur varnaraðila eru þær aðallega, að máli þessu verði vísað frá dómi, til vara, að öllum kröfum sóknaraðila í málinu verði hrundið og staðfest verði úrlausn þinglýsingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 2. janúar 1996, nr. 26249-50-51/1996, um þinglýsingu á eignaskiptasamningi á fasteignirnar Álftamýri 32, 34 og 36, Reykjavík. Þá krefst varnaraðili bæði í aðalkröfu og varakröfu kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila samkvæmt málskostnaðarreikningi að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti á málskostnað.

I.

Atvik máls og ágreiningsefni.

Málsatvik eru þau, að stjórn Húsfélagsins Álftamýri 32, 34 og 36, Reykjavík, lét gera eignaskiptasamning í samræmi við lög um fjöleignarhús nr. 26/1994. Var samningurinn lagður fyrir fund í húsfélaginu 1. ágúst 1995. Samningurinn var samþykktur og undirritaður af öllum húseigendum að sóknaraðila einum undanskildum. Varnaraðili lagði samninginn inn til þinglýsingar 18. desember 1995, og var honum þinglýst 12. janúar 1996.

Með bréfi Fasteignamats ríkisins, dags. 3. maí 1996, var sóknaraðila tilkynnt leiðrétting á skráningu eignar hans í húsinu Álftamýri 36 á grundvelli eignaskiptasamnings um Álftamýri 32, 34 og 36. Fólst leiðréttingin í því, að honum var talinn til eignar bílskúr nr. 0107 í stað 0105. Með bréfi sóknaraðila, dags. 9. júní 1996, til þinglýsingarstjóra krafðist hann þess, að eignaskiptasamningurinn yrði ógiltur og þinglýsing hans afmáð. Með bréfi sýslumannsins í Reykjavík, dags. 1. júlí 1996, var þeirri kröfu sóknaraðila hafnað. Með kæru, sem barst Héraðsdómi Reykjavíkur 8. júlí 1996, krafðist sóknaraðili þess, að úrskurður þinglýsingarstjórans í Reykjavík frá 1. júlí 1996 um greinda þinglýsingu yrði felldur úr gildi og sýslumanni gert að afmá hana. Með bréfi sýslumannsins í Reykjavík, dags. 10. júlí 1996, var varnaraðila tilkynnt um það, að sóknaraðili hefði borið synjun þinglýsingarstjórans í Reykjavík um að afmá þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar um heildareignina Álftamýri 32-36 undir Héraðsdóm Reykjavíkur. Jafnframt var varnaraðila bent á þann rétt að koma að skriflegum kröfum og athugasemdum. Athugasemdir varnaraðila bárust Héraðsdómi Reykjavíkur með bréfi sýslumannsins í Reykjavík, dags. 17. september 1996. Málið var þingfest 23. október 1996 og tekið til úrskurðar 6. desember 1996.

II.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðili tekur fram um málavexti, að 7. október 1964 hafi sér verið afsöluð íbúð á 4. hæð til vinstri í húsinu nr. 36 við Álftamýri í Reykjavík

ásamt hlutdeild í sameign. Þá fylgdi íbúðinni bílskúrsréttur. Hinn 21. janúar 1971 hafi verið ákveðin niðurröðun lóðar undir bílskúra, sem gerð var með útdrætti, svo að hlutleysis yrði gætt, og hafi bílskúr nr. 5 komið í hlut sóknaraðila. Hafi þessi ákvörðun verið þinglesin árið 1979. Frá þeim tíma hafi sóknaraðili verið skráður eigandi bílskúrsréttar nr. 5. Þrátt fyrir þennan bílskúrsrétt sóknaraðila hafi hann verið andvígur því, að bílskúrar yrðu reistir á lóðinni, þar sem það kæmi í veg fyrir, að sextán aðrir íbúðareigendur en bílskúsrétthafar, sem voru 20 að tölu, gætu lagt bílum sínum á lóðinni. Hafi ágreiningur sóknaraðila leitt til málaferla við húsfélagið, samanber Hæstaréttardóma 1984, bls. 1215, og Hæstaréttardóma 1988, bls. 1144. Meðan málaferli þessi stóðu, var hafin bygging bílskúra á lóðinni, þar á meðal bílskúrs nr. 5. Hafi sóknaraðila ekki verið gefinn kostur á að leysa bílskúrinn til sín þrátt fyrir kröfur þar um.

Þar sem sóknaraðili kveðst ekki hafa kannast við eignaskiptasamning þann, sem vísað var til í bréfi Fasteignamats ríkisins frá 3. maí 1996, hafi hann leitað til þinglýsingardeildar og spurst fyrir um, hvers eðlis þinglýsingin væri, sem tilkynning fasteignamatsins byggðist á. Sér hafi verið tjáð af deildarstjóra 6. júní 1996, að svo virtist sem ein lína hefði fallið niður varðandi íbúð sína. Hafi sóknaraðili fengið ljósrit af eignaskiptasamningnum, sem ekki var undirritaður af honum. Í ljós hafi komið, að sú skekkja var í samningnum um íbúð sóknaraðila, sem auðkennd var Álftamýri 36, 04-01, að bílskúrsréttindi hans voru ekki tilgreind. Í samningnum sé getið óbyggðrar bílgeymslu nr. 01-07, en ekki getið eiganda hennar, en á viðbótarupplýsingum með samningnum komi fram, að óbyggð bílgeymsla, auðkennd 01-07, sé eign 04-01 í nr. 36, þ. e. sóknaraðila. Um bílgeymslu þessa segir í upphafsorðum samningsins: „Bílgeymsla, merkt á teikningu 01-07, er óbyggð, en búið er að steypa botnplötu hennar. Bílgeymsla 01-07 reiknast ekki með í eignarhluta matshluta 04 né í eignarhluta heildarinnar.“ Bílskúr nr. 01-05 hafi hins vegar verið tengdur íbúð, auðkenndri Álftamýri 36, 02-03.

Málsástæður sóknaraðila og lagarök eru eftirfarandi:

1. Eignarheimild að fasteign verði ekki breytt án samþykkis þinglesins eiganda eða án hans þátttöku í slíkum ákvörðunum nema með dómi. Í hinum umdeilda eignaskiptasamningi felist yfirfærsla á eignarrétti sóknaraðila, sem krefst samþykkis hans, sbr. 16., 18., 39. og A-lið 41. gr. laga nr. 26/1994, sbr. lög nr. 136/1995. Þetta samþykki skorti. Þá hafi þessi eignaskiptasamningur aldrei fengið formlegt samþykki á fundi hjá húsfélaginu. Á fundi í húsfélaginu 6. nóvember 1995 hafi verið gerð grein fyrir, að gerð eignaskiptasamninga væri í biðstöðu vegna væntanlegra nýrra laga. Ekki komi

þar fram, að samningar hefðu þegar verið undirritaðir og sendir byggingarfulltrúa og fasteignamati.

2. Eignaskiptasamningur sá, sem hér sé deilt um, sé ódagsettur og vottun á hann ófullnægjandi, sbr. 22. og 24. gr. laga nr. 39/1978.

3. Á fyrstu síðu eignaskiptasamningsins, í 3. mgr., komi fram, að gert sé ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum á lóðinni. Samkvæmt lóðarsamningi og kvöðum samkvæmt honum séu sameiginleg bílastæði ekki á lóðinni. Einnig er vísað til álits félagsmálaráðuneytisins, dags. 13. október 1970, og uppdráttar, er fylgi eignaskiptasamningnum.

4. Kæra þessi sé reist á 3. gr. laga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992. Sóknaraðila hafi fyrst verið kunngerð tilvist eignaskiptasamningsins, er honum barst bréf Fasteignamats ríkisins, dags. 3. maí 1996, í framhaldi beiðni hans um mat á bílskúr nr. 5, sem var skráður á hans nafn. Við móttöku bréfs fasteignamatsins hafi hann strax haft símasamband við deildarstjóra í þinglýsingardeild sýslumannsins í Reykjavík og sýslumanninn sjálfan 7. maí 1996, og hafi verið samkomulag um, að málið skyldi athugað af deildarstjóra og að niðurstöðu fenginni myndi sóknaraðili ræða við sýslumann. Deildarstjóri hafi upplýst 6. júní 1996, að ekki væri unnt að breyta þinglýsingunni. Hafi sóknaraðili þá sent þinglýsingarstjóra bréf 9. júní og fylgt því eftir með viðtali við hann 10. júní 1996. Þinglýsingarstjóri hafi úrskurðað um kröfur sóknaraðila með úrskurði, dags. 1. júlí 1996. Er því haldið fram, að kæra þessi sé innan kærufrests, eins og málum er háttað.

5. Í úrskurði þinglýsingarstjóra sé annars vegar á því byggt, að eignaskiptasamningurinn hafi verið gerður, áður en reglugerð sú tók gildi, sem áskilur, að sá, sem geri eignaskiptayfirlýsingu, undirriti hana, og hins vegar, að samkvæmt 18. gr. laga um fjöleignarhús sé nægilegt, að stjórn húsfélags undirriti samning líkan þeim, sem hér um ræðir. Á þetta sé ekki fallist. Þegar samningurinn var undirritaður, höfðu lögin um fjöleignarhús nr. 26/1994 þegar tekið gildi, og hafi verið áskilin undirskrift allra eigenda, sbr. 2. mgr. 16. gr. laganna. Það skilyrði hafi ekki verið fellt niður með þeirri breytingu, sem gerð var á lögnum með 1. gr. laga nr. 136/1995, ef um var að ræða yfirfærslu á eignarrétti og öðrum réttindum. Telur sóknaraðili ljóst, að yfirfærsla á þinglýstum bílskúrsréttindum sínum falli hér undir. Þá er bent á, að stjórn húsfélagsins undirriti ekki samninginn sem slík.

6. Málskostnaðarkröfu er beint að Húsfélaginu Álftamýri 32, 34 og 36 sem þinglýsingarbeiðanda, og sé gert ráð fyrir, að þinglýsingarstjóri tilkynni félaginu um kæru þessa og gefi því kost á að koma sjónarmiðum sínum að í málinu.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili styður frávísunarkröfu sína ákvæði 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Í 1. mgr. 3. gr. segi, að úrlausn þinglýsingarstjóra um þinglýsingu samkvæmt lögnum skuli bera undir dóm, áður en fjórar vikur séu liðnar frá henni. Í 3. mgr. sömu greinar sé því lýst, að sá, er bera vilji úrlausn um þinglýsingu undir dómstóla, skuli afhenda þinglýsingarstjóra skriflega tilkynningu þar um. Umræddum eignaskiptasamningi, sem hefur þinglýsingarnúmerin 26249-50-51/1996, hafi verið þinglýst 12. janúar 1996. Í kæru sé upplýst, að sóknaraðili hafi í síðasta lagi fengið upplýsingar um þinglýsinguna 3. maí 1996. Fjögurra vikna fresturinn teljist frá þeim degi, og hafi honum því lokið 31. maí 1996. Ekkert liggi fyrir í málinu um, að sóknaraðili hafi getið þess skriflega við þinglýsingarstjóra, að hann hygðist bera málið undir dómstóla fyrir þann tíma, og beri því að vísa málinu frá dómi. Með úrlausn þinglýsingarstjóra í 3. gr. þinglýsingalaga sé átt við þinglýsingu á eignaskiptasamningnum, enda sé hvergi í lögum um þinglýsingar að finna ákvæði, sem geri ráð fyrir því, að þinglýsingarstjóri geti kveðið upp úrskurð til staðfestingar á eigin ákvörðun. Þessa niðurstöðu megi lesa úr fjölda dómafordæma, t. d. hæstaréttardómi frá 29. janúar sl. í málinu nr. 36/1996: Rakel Olsen gegn Benedikt Benediktssyni o. fl. Þá vísar varnaraðili til Hæstaréttardóma 1992, 2026, um túlkun á 3. gr. þinglýsingalaga og til Hæstaréttardóma 1994, 625, um kæruleiðir frá stjórnvaldi til héraðsdóms, sem beri eðli máls samkvæmt að skýra þröngt og í samræmi við skýran lagatexta. Fráleitt sé að túlka bréf sýslumannsins í Reykjavík, dags. 1. júlí 1996, til sóknaraðila sem úrskurð þinglýsingarstjóra. Sú stjórnvaldsúrlausn, sem er til skoðunar, sé að sjálfsögðu sú ákvörðun þinglýsingarstjóra að þinglýsa skjalinu 12. janúar 1996. Þinglýsingin sem slík sé endanleg ákvörðun þinglýsingarstjóra. Þá er bent á, að í 3. gr. þinglýsingalaga sé kveðið á um úrlausn, en ekki úrskurð. Þá er tekið fram, að sóknaraðili hafi ekki kynnt þinglýsingarstjóra fyrr en með bréfi, dags. 5. júlí 1996, að hann hygðist bera málið undir héraðsdóm með formlegum hætti. Þá miðast frávísun við það, að ekki séu dregin inn í málið allir aðilar málsins, þar sem Húsfélagið Álftamýri 32, kt. 700381-0489, Húsfélagið Álftamýri 34, kt. 490890-1069, og Húsfélagið Álftamýri 36, kt. 450589-1609, eigi öll sjálfstæðra hagsmuna að gæta í málinu.

1. Varnaraðili styður efniskröfur sínar því, að með lögum nr. 26/1994 hafi Alþingi sett ný lög um fjöleignarhús, þar sem reglur um fjölbýlishús hafi verið teknar til gagngerrar endurskoðunar. Meðal þess, sem tekið hafi verið til endurskoðunar, hafi verið reglur um eignaskiptasamninga. Í 16. gr. lag-

anna sé ákvæði þess efnis, að gera skuli eignaskiptayfirlýsingu fyrir fjöleignarhús, enda sé ekki fyrir þinglýstur, fullnægjandi og glöggur skiptasamningur. Í 18. gr. laganna sé ákvæði um breytingar á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu. Sú skylda hvíli á húsfélögum samkvæmt þessum lögum að hafa glöggan og skilmerkilegan eignaskiptasamning. Þar sem á þetta hafi skort hjá varnaraðila, hafi verið hafist handa við að gera slíkan samning. Fenginn hafi verið til verksins aðili, sem hafi heimild til að gera slíka samninga. Í kærinni sé ekki gerður ágreiningur um, að eignaskiptasamningur sá, er liggi fyrir í málinu, fullnægi ekki efnisskilyrðum 17. gr. laga um fjöleignarhús.

2. Sú krafa hafi upphaflega verið gerð í 16. og 18. gr. fjöleignarhúsalaga, að allir eigendur þyrftu að samþykkja eignaskiptasamning. Þetta hafi leitt til þess, að einn eigandi í húsfélagi hafi getað, án nokkurrar ástæðu, komið í veg fyrir, að unnt væri að ganga frá eignaskiptasamningi, og þannig valdið öðrum eigendum óþægindum. Af þessari ástæðu hafi lögin verið tekin til endurskoðunar, og með lögum nr. 136/1995 hafi 16. og 18. gr. laganna verið breytt þannig, að eignaskiptayfirlýsingu þurfi einungis að undirrita af öllum eigendum, ef í henni felst yfirfærsla á eignarrétti, sérstakar kvaðir, afsal réttinda eða frekari takmarkanir á eignarráðum en leiði af fyrimælum laga um fjöleignarhús. Hafi eignaskiptayfirlýsing einungis að geyma samantekt, skráningu og lýsingu á húsi og skiptingu þess í samræmi við þinglýstar heimildir og útreikning á hlutfallstölum í samræmi við gildandi reglur þar að lútandi, þá sé nægilegt, að hún sé undirrituð af stjórn húsfélagsins. Í máli því, sem hér um ræðir, sé einungis verið að staðfesta þá eignaskiptingu, sem nú þegar gildi í eigninni. Því sé í raun nægilegt, að stjórn húsfélagsins undirriti samninginn, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga um fjöleignarhús, sbr. lög nr. 136/1995. Eignaskiptasamningur sá, sem hér um ræðir, fullnægi þessu skilyrði án vafa, og því séu engin rök til að ógilda þinglýsinguna.

3. Þeirri fullyrðingu sóknaraðila í kæru, að hann hafi formlega eignarheimild fyrir bílskúrsplötu nr. 0105, sé mótmælt sem rangri. Sóknaraðili hafi keypt eignina með bílskúrsrétti, og þann rétt hafi hann ennþá. Hann eigi samkvæmt eignaskiptasamningnum einingu 0107. Þótt eignarrétti sóknaraðila í þeirri plötu sé ekki mótmælt af öðrum sameigendum, er bent á, að hann hafi hugsanlega glatað bílskúrsrétti sínum með tómlæti sínu og afskiptaleyzi. Réttur sóknaraðila til bílskúrsplötu nr. 0105 sé fyrir löngu fallinn niður vegna forsendubrests, enda hafi verið reistur bílskúr á eignarhlutanum, plötu, fyrir um það bil tuttugu árum. Sá bílskúr sé í eigu annars manns, og sóknaraðili hafi aldrei gert tilkall til þess að vera eigandi þess bílskúrs. Telji hann sig eiganda bílskúrsins, hafi honum borið að höfða mál

til að ná rétti sínum. Hann hafi hins vegar látið þetta átölulaust í allan þennan tíma, og því hafi hann glatað öllum rétti sínum til bílskúrsplötu nr. 0105.

4. Það sé rangt, að eignaskiptasamningurinn sé ódagsettur. Á síðustu síðu samningsins komi fram dagsetningin júní 1995. Á sama stað sé samningurinn undirritaður af þeim, er gerði hann í júní 1995. Þess utan skipti engu máli, hvort slíkir samningar séu dagsettir, sbr. 17. gr. laga um fjöleignarhús. Tilvísun sóknaraðila til 22. og 24. gr. þinglýsingalaga sé á misskilningi byggð. Í fyrsta lagi eigi 22. gr. þinglýsingalaga aðeins við um afsal eða veðbréf, sem tekið sé til þinglýsingar, en eignaskiptayfirlýsing sé hvorugt. 24. gr. þinglýsingalaga eigi ekki heldur við um eignaskiptayfirlýsingar, og þar að auki sé álitamál, hvað felist í 2. mgr. 22. gr. þinglýsingalaga. Þess utan sé venja fyrir því, að eignaskiptasamningum sé þinglýst, án þess að skjalið sé vottað.

5. Það sé rangt hjá sóknaraðila, að ekki séu bílastæði á lóðinni. Þó að þessi sameiginlegu bílastæði séu ekki mörg, séu þau ótvírætt á sínum stað við bygginguna. Þessi málsástæða sóknaraðila sé reist á misskilningi og ekki efni til að ógilda þinglýsingu samningsins á þeim grundvelli.

6. Því sé gersamlega hafnað, að sóknaraðili eigi rétt á málskostnaði úr hendi varnaraðila, enda sé mál þetta beinlínis risið út af því, að sóknaraðili hafi komið í veg fyrir, að varnaraðili geti fullnægt þeirri skyldu sinni að þinglýsa eignaskiptasamningi um eignina. Með því að dæma varnaraðila í málskostnað sé verið að refsa honum fyrir að reyna að fullnægja þeim skyldum, sem á honum hvíli lögum samkvæmt, og verið að umbuna sóknaraðila fyrir að halda eigendum húsfélagsins í heljargreipum.

Varnaraðili vísar aðallega máli sínu til stuðnings til þinglýsingalaga nr. 39/1978 og laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Kröfur varnaraðila um málskostnað styður hann 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991. Krafa um vexti á málskostnað er reist á vaxtalögum nr. 25/1987 ásamt síðari breytingum. Varnaraðili sé ekki virðisaukaskattsskyldur, og sé því gerð krafa um virðisaukaskatt á málskostnaðarfjárhæð, sbr. lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

IV.

Niðurstaða.

Eignaskiptasamningur fyrir Álftamýri 32, 34 og 36, Reykjavík, barst sýslumanninum í Reykjavík til þinglýsingar 18. desember 1995 og var færður í þinglýsingabók 12. janúar 1996. Samningurinn er áritaður af byggingarfulltrúanum í Reykjavík 7. júlí 1995 og Fasteignamati ríkisins 11. júlí 1995.

Sóknaraðili, sem er eigandi íbúðar á fjórðu hæð í Álftamýri 36, auð-

kenndrar 04-01, undirritaði ekki samninginn og hefur mótmælt þinglýsingu hans. Eru þau andmæli á því reist, að með samningnum hafi orðið heimildarlaus yfirfærsla á þinglýstum bílskúrsréttindum hans.

Fyrir liggur, að sóknaraðili fékk vitneskju um þinglýsingu eignaskiptasamningsins með tilkynningu Fasteignamats ríkisins, dags. 3. maí 1996. Ómótmælt er, að hann hafi þegar í kjölfar þess leitað eftir upplýsingum og skýringum hjá þinglýsingarstjóranum í Reykjavík vegna þeirrar þinglýsingar. Sú athugun leiddi í ljós, að samkvæmt eignaskiptasamningnum var bílgeymsla, merkt 01-05, sem sóknaraðili telur fylgja íbúð sinni, talin til eignar með íbúð 02-03 að Álftamýri 36. Krafðist sóknaraðili þess með bréfi, dags. 9. júní 1996, til þinglýsingarstjóra, að eignaskiptasamningurinn yrði ógiltur og þinglýsing hans afmáð. Með bréfi sýslumannsins í Reykjavík, dags. 1. júlí 1996, var þeirri kröfu sóknaraðila hafnað. Var þar um að ræða úrlausn þinglýsingarstjóra samkvæmt 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992, sem og borin var undir héraðsdómara innan þess frests, sem tilgreindur er í lagaákvæðinu. Er sú úrlausn þinglýsingarstjóra til meðferðar í máli þessu. Varnaraðili er réttur aðili málsins, sbr. 56. gr. laga um fjöl-eignarhús nr. 26/1994, sbr. og 16. gr. laga nr. 91/1991. Ber því að hafna frávísunarkröfu varnaraðila í málinu.

Samkvæmt afsali, dags. 7. október 1964, fylgdi bílskúrsréttur eignarhluta sóknaraðila í húsinu nr. 36 við Álftamýri. Samkvæmt þinglýstri yfirlýsingu frá árinu 1979 um niðurröðun lóða undir bílskúra á lóðinni Álftamýri 36, Reykjavík, er bílskúr sóknaraðila tilgreindur sem hinn fimmti í röðinni. Sóknaraðili hefur ekki reist þar bílgeymslu á lóðinni. Samkvæmt eignaskiptasamningnum er óbyggð bílgeymsla, eining 01-07, talin fylgja eignarhluta sóknaraðila 04-01 í nr. 36. Bílgeymsla á einingu 01-05, fimmta frá vinstri, er hins vegar talin eign 02-03 í nr. 36. Þannig hefur bílskúrsréttur sóknaraðila, sem upphaflega var nr. 5, verið færður yfir á nr. 7.

Samkvæmt 2. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. 1. gr. laga nr. 136/1995 um breytingu á þeim lögum, skal eignaskiptayfirlýsing undirrituð af öllum eigendum, ef í henni felst yfirfærsla á eignarrétti, sérstakar kvaðir, afsal réttinda eða frekari takmarkanir á eignarráðum en leiðir af fyrimælum laga þessara, sbr. ákvæði A-liðar 1. mgr. 41. gr. Hafi eignaskiptayfirlýsing einvörðungu að geyma samantekt, skráningu og lýsingu á húsi og skiptingu þess í samræmi við þinglýstar heimildir og útreikning á hlutfallstölum í samræmi við gildandi reglur þar að lútandi, er nægilegt, að hún sé undirrituð af stjórn húsfélagsins, þegar eignarhlutar eru sex eða fleiri, en ella af meiri hluta eigenda, annaðhvort miðað við fjölda eða hlutfallstölur.

Ekki verður talið, að tilfærsla á bílskúsrétti sóknaraðila samkvæmt framansögðu feli í sér yfirfærslu á eignarrétti í skilningi 2. mgr. 16. gr. laga um fjöleignarhús, svo að þörf hafi verið á undirritun allra eigenda, þ. m. t. sóknaraðila, undir eignaskiptasamninginn. Um rétt og heimild eigenda til að vefengja slíka eignaskiptayfirlýsingu fer eftir fyrirmælum 18. gr. laganna, eins og tekið er fram í niðurlagi tilvitnaðs lagaákvæðis, sbr. og 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Sama gildir, að því er varðar álitafni um sameiginleg bílastæði á lóðinni.

Hinn umdeildi eignaskiptasamningur var gerður í júní 1995. Ákvæði 22. og 24. gr. þinglýsingalaga eiga ekki við um hann.

Samkvæmt framansögðu ber að staðfesta úrlausn þinglýsingarstjórans í Reykjavík frá 1. júlí 1996, þar sem hafnað er kröfu sóknaraðila um að afmá þinglýsingu eignaskiptasamnings fyrir Álftamýri 32, 34 og 36.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Máli þessu er ekki vísað frá dómi.

Staðfest er úrlausn þinglýsingarstjórans í Reykjavík frá 1. júlí 1996, þar sem hafnað er kröfu sóknaraðila um að afmá þinglýsingu eignaskiptasamnings fyrir Álftamýri 32, 34 og 36, Reykjavík.

Málskostnaður fellur niður.
