

Miðvikudaginn 11. janúar 1995.

Nr. 1/1995.

Gjaldheimtan í Reykjavík

(Þorvaldur Lúðvíksson hrl.)

gegn

Arnfinni Róbert Einarssyni

(Magnús Guðlaugsson hrl.)

Kærumál. Þinglýsing. Aflýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttar-dómari.

Sóknaraðili skaut þessu máli til Hæstaréttar með kæru 27. desember 1994, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 2. janúar sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur, upp kveðinn 15. desember 1994, þar sem staðfest var aflýsing sýslumannsins í Reykjavík á lögtaksgerð sóknaraðila í fasteigninni Grettisgötu 60 í Reykjavík, en lögtaksgerðin fór fram 29. nóvember 1988 og var þinglýst 30. maí 1989. Kæruheimild er í 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. lög nr. 6/1992. Sóknaraðili krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og greind aflýsing verði felld úr gildi. Auk þess krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Dæma ber sóknaraðila til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Gjaldheimtan í Reykjavík, greiði varnaraðila, Arnfinni Róbert Einarssyni, 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 15. desember 1994.

Sóknaraðili, Gjaldheimtan í Reykjavík, kt. 570169-0849, Tryggvagötu 28, Reykjavík, skaut máli þessu til héraðsdóms með bréfi, dagsettu 28. nóvember sl., er barst dóminum 5. desember. Málið var tekið til úrskurðar 12. desember.

Sóknaraðili krefst þess, að sú þinglýsingarathöfn sýslumannsins í Reykjavík 18. nóvember 1994 að aflýsa lögtaksgerð sóknaraðila í fasteigninni Grettisgötu 60, ehl. 0301, verði ógilt, en lögtaksgerðin var framkvæmd 29. nóvember 1988 og þinglýst 30. maí 1989.

Varnaraðili er Róbert Arnfinnur Einarsson (sic), kt. 071162-5169, Víðimel 59, Reykjavík. Hann krefst þess, að kröfu sóknaraðila verði hafnað og ákvörðun sýslumanns staðfest. Þá krefst hann málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi, að fjárhæð 50.617 kr.

29. nóvember 1988 var tekin fyrir á fógetarétti Reykjavíkur krafa sóknaraðila þessa máls um lögtak hjá Birni Baldurssyni, kt. 290348-3239, til lúkn-ingar kröfu um opinber gjöld ásamt áföllnum dráttarvöxtum, er námu samtals 278.771 kr. Lauk gerðinni með því, að gert var lögtak í eignarhluta gerðarþola í fasteigninni Grettisgötu 60.

Endurrit lögtaksgerðarinnar var afhent til þinglýsingar 30. maí 1989 með svofelldri áritun sóknaraðila: „Óskað er eftir þinglýsingu til tryggingar 175.721 kr., sem eru eftirstöðvar...“

Björn Baldursson seldi varnaraðila þessa máls íbúð sína að Grettisgötu 60 í nóvember 1989 og skuldbatt sig til að láta aflýsa lögtaksgerðinni. Það var eigi gert.

Með bréfi til sýslumannsins í Reykjavík, dagsettu 11. nóvember sl., óskaði varnaraðili aflýsingar lögtaksgerðarinnar með vísan til 37. gr. þinglýsinga-laga nr. 39/1978. Aflýsti sýslumaður bréfinu 18. nóvember og tilkynnti það aðilum máls þessa með bréfi, dagsettu sama dag.

Sóknaraðili vísar til ákvæða 37. og 38. gr. laga nr. 39/1978. Hann telur, að áskilnaður laganna um tilkynningu til rétthafa sé fortakslaust skilyrði fyrir aflýsingu. Þetta telur sóknaraðili leiða til þess, að réttindi sín séu ekki niður fallin. Þinglýsingargildi skjalsins haldist, þótt það sé ranglega afmáð. Sé þetta sama regla og gildi um mistök við þinglýsingu almennt.

Sóknaraðili telur tilgang reglnanna um brottfall þinglýsingar vera þann, að þinglýsingabækur gefi glögg yfirlit um réttindi yfir eignum, en að skjöl-um um brottfallin réttindi sé byggt út. Tilgangurinn sé ekki sá að byggja út gildum réttindum. Því beri að túlka löginn þröngt um heimild til að afmá slík réttindi. Ætlun löggjafans hafi ekki verið sú, að þinglýst réttindi féllu brott sjálfkrafa, þegar fimm ár væru liðin frá þinglýsingu, til þurfi að koma sérstök aflýsing þinglýsingarstjóra að undangengnum tilkynningum til rétthafa.

Varnaraðili kveðst hafa krafist aflýsingar lögtaksgerðarinnar á grundvelli 37. gr. þinglýsingalaga. Réttaráhrif þinglýsingar falli skv. því brott að liðnum fimm árum frá þinglýsingardegi. Réttthafi geti varnað brottfalli þinglýsingar með því að þinglýsa yfirlýsingu skv. 2. mgr. 37. gr., áður en réttaráhrif falla brott. Slík tilkynning hafi ekki verið gefin út, og því hafi réttaráhrifin fallið brott.

Varnaraðili telur þá málsástæðu sóknaraðila, að eigi hafi verið tilkynnt um aflýsinguna, ekki leiða til þess, að ákvörðun sýslumanns verði breytt. Ljóst sé, að 1. mgr. 38. gr. eigi einungis við um þau tilvik, að sýslumaður aflýsir af sjálfsdáðum; þá séu réttaráhrif þinglýsingarinnar fallin brott, og hefði sóknaraðili því ekki getað varnað aflýsingu.

Niðurstaða.

Ágreiningslaust er, að full fimm ár voru liðin, frá því að lögtaksgerð sóknaraðila var þinglýst, er sýslumaður aflýsti gerðinni og tilkynnti um þá aflýsingu. Þá er því ekki haldið fram, að tilkynningu skv. 2. mgr. 37. gr. þinglýsingalaga hafi verið þinglýst.

Í 1. mgr. 37. gr. þinglýsingalaga segir, að áhrif þinglýsingar á veðrétt, er stofnast með lögtaki, falli ekki brott, fyrr en full fimm ár eru liðin, frá því að gerðinni var þinglýst. Ákvæði þetta verður ekki skýrt öðruvísi en svo, að réttaráhrifin falli brott, þegar fimm ár eru liðin. Ekki verður lesinn út úr ákvæðinu eða öðrum ákvæðum laganna áskilnaður um, að rétthafa hafi verið tilkynnt um þetta atriði. Lokamálsliður 1. mgr. 38. gr. laganna getur ekki átt við í þessu tilviki, þar sem mælt er fyrir um brottfall þinglýsingar af sjálfsdáðum.

Samkvæmt því verður talið, að aflýsing lögtaksgerðar sóknaraðila hafi verið réttmæt. Ekki er krafist úrskurðar um frávísun lögtaksgerðarinnar frá þinglýsingu, er fram fór 30. nóvember sl., og verður því ekki um þann þátt fjallað.

Rétt er að ákveða varnaraðila málskostnað úr hendi sóknaraðila. Af reikningi þeim, er hann hefur lagt fram, verður ráðið, að hann er að hluta til fyrir vinnu, er unnin var, áður en til reksturs þessa ágreiningsmáls kom. Verður málskostnaður ákveðinn 42.000 kr., er tekið hefur verið tillit til virðisaukaskatts.

Jón Finnbjörnsson dómarafulltrúi kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Framangreind aflýsing er staðfest.

Sóknaraðili, Gjaldheimtan í Reykjavík, greiði varnaraðila, Róbert Arnfinni Einarssyni (sic), 42.000 kr. í málskostnað.