

Mánudaginn 7. september 1992.

Nr. 296/1992. **Gunnar Sæmundsson**

gegn

**Byggingarsamvinnufélagi ungs fólks,  
Reykjavík.**

Kærumál. Þinglýsing. Frávísun frá Hæstarétti.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson og Gunnar M. Guðmundsson og Guðmundur Skaftason, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 27. júní 1992 með heimild í þágildandi 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Gögn málsins bárust réttinum 6. júlí sl. Hann krefst þess, að lagt verði fyrir þinglýsingardómara að afmá af þinglesinni eignarheimild sinni fyrir íbúð að Víkurási 4 í Reykjavík, auðkenndri 02.05, eftirfarandi áritun:

„Fyrirvari. Vakin er athygli á því, að Bygging b.s.v.f. hefur ekki fallið frá forkaupsrétti vegna eignar þessarar.

Fyrirvari um, að eignin sé háð ákvæðum laga um b.s.v.f.“ Hann krefst og kærumálaskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Af hálfu varnaraðila hafa ekki borist kröfur eða greinargerð í máli þessu.

Í greinargerð þinglýsingardómara 30. júní sl. segir m.a: „Samkvæmt endurriti úr Uppboðsbók Reykjavíkur var eignin Víkurás 4, 02.05, seld á nauðungaruppboði 14. maí 1990. Hinn 28. maí 1991 var Íslandsbanka hf. lögð út sem ófullnægðum veðhafa eignin að Víkurási 4, 02.05, með öllum sama rétti og fyrri eigandi átti. Afmá bar af veðmálaskrá eignarinnar allar þinglýstar veðkröfur aðrar en skuldir við Byggingarsjóð ríkisins á 1. og 2. veðrétti. Endurrit þetta var lagt inn til þinglýsingar 29. maí 1992 sjá skjal nr. A-12187/91.

Með vísan til uppboðsafsals vegna umræddrar eignar var Íslandsbanki hf. bær til að gefa út afsal vegna eignar þessarar, og því taldi þinglýsingardómari ekki unnt að vísa frá þinglýsingu afsali frá Íslandsbanka hf. til Gunnars Sæmundssonar hrl. samkv. 7. gr. l. nr. 39/1978 um þinglýsingu, sbr. 24. gr. sömu laga.

Í þeim tilvikum, þegar byggingarsamvinnufélag reisir íbúðarhús-

næði, hefur þess verið sérstaklega getið sem kvaðar á eigninni í þinglýsingabókum, að eignin sé háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög.

Samkvæmt 122. gr. 1. nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins verður stjórn byggingarsamvinnufélagsins að hafna forkaupsrétti fyrstu fimm árin eftir lóðarúthlutun, enda hafi lokauppgjör farið fram.

Þá hefur það tíðkast við embættið, að yfirlýsing komi frá byggingarsamvinnufélagi, þegar skilyrðum þessum hefur verið fullnægt um, að kvöð um, að eignin sé háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög, falli niður og þá jafnframt forkaupsréttur stjórnar félagsins. Slík yfirlýsing hefur ekki borist vegna Víkuráss 4, 02.05.“

Viðurkennt er af sóknaraðila, að aðili sá, sem fengið hafði íbúðina á vegum varnaraðila, hafi gefið út til félagsins tvö skuldabréf fyrir skuldum á byggingarreikningi, en þau síðan komist í eigu Íslandsbanka hf. og orðið grundvöllur útlagningar íbúðarinnar til hans.

Sóknaraðili byggir á því, að forkaupsréttur byggingarsamvinnufélags að íbúð eftir 1. málslið 1. mgr. 122. gr. laga nr. 86/1988 taki einvörðungu til frjálsrar sölu á henni, en ekki nauðungarsölu. Því hafi hin þinglýsta kvöð um forkaupsrétt varnaraðila fallið niður við útgáfu uppboðsafsalsins til Íslandsbanka hf. 28. maí 1991. Þá bendir hann á þá aðalreglu samkvæmt ofangreindu lagaákvæði, að forkaupsréttur byggingarsamvinnufélags falli niður, þegar fimm ár séu liðin frá lóðarúthlutun. Undantekning frá henni, að því er varðar forkaupsréttartímann, sé gerð, hafi lokauppgjör ekki farið fram. Reglu þessari telur hann ætlað að tryggja rétt byggingarsamvinnufélags gagnvart þeim, sem fengið hafa íbúð að tilhlutan félagsins, en ekki gagnvart öðrum, sem á engan hátt eru skuldbundnir því. Vísar hann um þetta til forsögu ákvæðisins.

Í gögnum málsins koma fram eftirfarandi sjónarmið varnaraðila um forkaupsréttinn:

„Umbj. minn, Bygging b.s.v.f., hefur litið svo á, að félagið hafi forkaupsrétt að umræddri íbúð, sbr. 1. og 2. mgr. 122. gr. laga nr. 86/1988 og 17. gr. samþykkt félagsins.

Það er skoðun umbj. míns, að sú kvöð, að eignin sé háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög, hafi aldrei fallið niður. Því

sé ekkert um það að ræða, að hún vakni aftur. 9. gr. uppboðslaga nr. 57/1949 tekur aðeins til þess, að ekki er hægt að nýta sér forkaupsrétt á sjálfu uppboðsþinginu, nema heimild sé sérstaklega til þess í lögum. Það þýðir hins vegar ekki, að ofangreind kvöð falli niður. Þvert á móti falla aðeins niður veðskuldir, sem ekki fást greiddar af uppboðsandvirði. Má í þessu sambandi t.d. nefna, að ýmsar aðrar kvaðir, svo sem vegna umferðarréttar o. fl., falla ekki niður við uppboðssöluna. Má í þessu sambandi vísa til uppboðs-afsalsins, þar sem þetta kemur skýrt fram.

Í veðbókarvottorði, dags. 25. apríl 1990, sem lá frammi við uppboðssöluna, koma greinilega fram þær kvaðir, sem eignin er háð, þ. m. t. sú kvöð, að lög um byggingarsamvinnufélög skuli gilda um hana. Uppboðskaupanda mátti því vera það ljóst, að þannig var háttað um eignina og að eignarheimild hans myndi takmarkast af því.

Samkv. framangreindu má það vera ljóst, að umbj. minn hefur fullan rétt til að nýta sér fyrirnefndan forkaupsrétt. Þess vegna ber að hafna kröfu Gunnars Sæmundssonar hrl. um þinglýsingu á afsali fyrir nefndri íbúð.“

Af framangreindu er ljóst, að hinn eiginlegi ágreiningur aðila málsins snýst um það, hvort forkaupsréttur varnaraðila sé virkur og hvort umrædd eign sé enn háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög. Af niðurstöðu þessa álitaefnis leiðir, hvort hinar umdeildu áritanir skuli standa eða ekki. Ágreiningur um þetta verður ekki leiddur til lykta í þinglýsingarmáli. Verður því ekki hjá því komist að vísa málinu frá Hæstarétti.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

D ó m s o r ð:

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti