

Föstudaginn 19. júní 1992.

Nr. 236/1992. **Gísli Gíslason og
Lára Stefánsdóttir**
 gegen
Byggingarsamvinnufélagi ungs fólks,
Reykjavík.

Kærumál. Þinglýsing. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Garðar Gíslason og Gunnar M. Guðmundsson.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 14. maí 1992. Kæruheimild er í 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Kærð er synjun Bergþóru Sigmundsdóttur, fulltrúa yfirborgarfógetans í Reykjavík, 28. apríl 1992 að þinglýsa sem eign sóknaraðila bílastæði nr. 23 í bílageymsluhúsi að Seylugranda 1-3 í Reykjavík. Kæra ásamt kærugögnum barst Hæstarétti 4. júní sl.

Sóknaraðili krefst þess, að „þinglýsing eignaskiptasamnings Byggingu frá 10. apríl 1990 um bílgeymslu að Seylugranda 1-3 varðandi bílastæði nr. 23 í bílgeymslu verði ómerkt og að framangreint bílastæði verði skráð eign kæranda í samræmi við afsal þeirra, dags. 27. apríl 1987, er þinglýst var 13. maí 1987“.

Frá varnaraðila hefur ekki borist greinargerð í kærumálinu.

Varnaraðili byggði fjölbýlishús nr. 1 og 3 við Seylugranda í Reykjavík samkvæmt lóðarsamningi við Reykjavíkurborg. Bílageymsla er áföst húsunum. Í henni eru 35 tölusett bílastæði.

Hinn 25. apríl 1987 undirritaði varnaraðili yfirlýsingu þess efnis, að Jóhann Þórsson og Laufey Jóhannsdóttir væru eigendur fimm herbergja íbúðar nr. 0503 í húsinu nr. 1 við Seylugranda. Bílastæðis tilheyrandi íbúðinni er ekki getið í yfirlýsingunni. Henni var þinglýst 28. sama mánaðar.

Hinn 27. apríl 1987 gáfu Jóhann og Laufey út afsal til sóknaraðila fyrir nefndri íbúð. Í afsalinu segir, að íbúðinni fylgi meðal annars hlutdeild í bílhýsi. Neðan máls á afsalið er svofelld ódagsett áritun undirrituð af varnaraðila: „Það staðfestist hér með, að Bygging mun afhenda bílskýli...“ Hvorki er tekið fram, hvenær

afhending fari fram né hvort hún sé háð skilyrðum. Afsali þessu var þinglýst 13. maí 1987.

Hinn 10. apríl 1990 var þinglýst skjali, sem ber yfirskriftina: „Bílageymsla að Seylugranda 1-3“. Er það dagsett 28. september 1989 og undirritað af varnaraðila. Í skjali þessu segir meðal annars svo: „Eftirtöldum íbúðum fylgir réttur til þartilgreindra bílastæða, er verður þinglýst á íbúa, þegar fullnaðaruppgjör hefur farið fram.“ Meðal íbúða, sem þarna eru tilgreindar, er íbúð sóknaraðila. Er henni ætlað bílastæði nr. 23.

Af hálfu sóknaraðila er frá því greint, að við athugun þeirra vorið 1991 af tilefni uppboðsauglýsinga, er tengdust bílageymsluhúsi varnaraðila við Seylugranda, hafi þeim fyrst orðið ljóst, hvernig háttað var þinglýsingu bílastæða í því og að bílastæði, er tilheyrði íbúð þeirra, væri enn skráð eign varnaraðila. Hafi þeir þá farið þess á leit við varnaraðila, að þessu yrði breytt. Á þá málaleitun hafi ekki verið fallist, þar eð fyrri eigendur íbúðar þeirra skulduðu varnaraðila eftirstöðvar af byggingarkostnaði. Við svo búið sneru sóknaraðilar sér til borgarfégetaembættisins og óskuðu þess, að þinglýsingu á umræddu bílastæði yrði breytt, með vísan til 27. gr. þinglýsingalaga. Því var hafnað.

Sóknaraðilar reisa kröfur sínar í kærumálinu á því, að með afsali að íbúð sinni hafi þau eignast hlutdeild í umræddu bílageymsluhúsi. Afsalið hafi verið gefið út með samþykki varnaraðila og áritun, er staðfesti afhendingu bílastæðis. Af hálfu varnaraðila hafi enginn fyrirvari verið gerður um ólokin skuldaskil vegna íbúðarinnar. Sóknaraðilar hafi staðið í þeirri trú, að þau væru til lykta leidd. Sú staðreynd, að svo reyndist ekki vera, sé algerlega mál milli varnaraðila og fyrri eigenda íbúðarinnar og komi sóknaraðilum ekki við.

Sjónarmið varnaraðila gagnvart kröfugerð sóknaraðila koma fram í bréfi lögmanns hans til þinglýsingardómara 18. desember 1991, þar sem mótmælt er kröfu sóknaraðila. Leggur varnaraðili þar áherslu á, að hann hafi hvorki afsalað umræddu bílastæði til sóknaraðila né fyrri eigenda að íbúð þeirra. Áritun hans á afsal sóknaraðila beri þetta glöggt með sér, og í eignarheimild fyrri eigenda sé ekki minnst á bílageymslu, enda hafi framkvæmdum við bílageymsluhúsið þá ekki verið lokið og því ekki verið hægt að

ganga frá endanlegu kostnaðaruppgjöri vegna byggingar þess. Með afsali sínu hafi sóknaraðilar ekki öðlast meiri rétt til fyrirhugaðs bílastæðis vegna íbúðar sinnar en heimildarmenn þeirra að íbúðinni áttu, er þeir gáfu út afsal fyrir henni.

Þinglýsingardómari hefur samkvæmt 3. gr. þinglýsingalaga sent Hæstarétti rök sín og ástæður fyrir hinni kærðu úrlausn. Þar er m. a. vísað í bréf, sem þinglýsingardómari ritaði lögmanni sóknaraðila. Í þessum gögnum segir m. a. svo:

„Borgarfégetaembættið í Reykjavík telur ekki fært að skrá bílstæði nr. 23 að Seylugranda 1-3 sem þinglýsta eign Gísla Gíslasonar og Láru Stefánsdóttur.

Sú regla hefur ætíð tíðkast við embættið, að lóðarhafi eða eigandi lóðar er talinn eigandi alls þess, sem á lóðinni stendur, þar til hann hefur afsalað því sérstaklega til annars aðila. Á þetta einnig við um bílskúra og bílgeymslur.

Ýmist er bílskúrum (bílstæðum) afsalað sérstaklega eða þeir eru sérstaklega tilgreindir í heildarafsali um íbúð og bílskúr (bílstæði). Það þarf því að liggja fyrir þinglýst eignarheimild fyrir bílskúr. ...

Byggung bsvf., Rvík, hefur gefið út yfirlýsingu, sem getur um, hvaða íbúð fylgir réttur til stæðis í bílgeymslu ... Í því skjali er sérstaklega tekið fram, að ekki sé um að ræða eignarheimild fyrir stæðunum. Við þinglýsingu skjalsins var þess sérstaklega gætt af hálfu embættisins, hvort Byggung hefði áður gefið út eignarheimildir til einhverra aðila varðandi umrædd stæði. Í þeim tilvikum, sem slíkt hafði verið gert, voru stæðin tilgreind með viðkomandi íbúð í bókum embættisins...

Byggung hafði í einstaka tilvikum getið þess sérstaklega í eignarheimild fyrir íbúð, að stæði fylgdi, eða gefið út sérstaka eignarheimild fyrir stæði í bílgeymslunni. Ekki lá fyrir slíkt varðandi stæði nr. 23. Embættið hefur því aldrei skráð umrætt stæði á íbúð né litið svo á, að annar en Byggung væri þinglýstur eigandi þessa stæðis.

Ekki kemur fram í eignarheimild um íbúð Laufeyjar Jónsdóttur og Jóhanns Þórissonar (sic), að stæði nr. 23 sé afsalað um leið. Aðili getur ekki afsalað meiru en hann á samkv. þinglýstum skjólum þrátt fyrir orðalag afsals til Gísla Gíslasonar og Láru Stefánsdóttur. Byggung áritaði skjalið með athugasemd og því ekki talið nauðsyn-

legt af hálfu embættisins, að skjalinu væri þinglýst með athugasemd.

Athugasemd Byggungs á afsal til Gísla og Láru þess efnis, að það muni afhenda umrætt bílskýli, ber ekki að skilja svo, að um afsal á nefndu bílstæði sé að ræða. Þegar af þeirri ástæðu tel ég ekki fært að telja, að um þinglýsta eignarheimild sé að ræða til Gísla Gíslasonar og Láru Stefánsdóttur að stæði nr. 23 að Seylugranda 1-3.“

Eins og atvikum máls þessa er háttað, ber með skírskotun til röksemda þinglýsingardómara að hafna að svo stöddu kröfu sóknaraðila um skráningu bílastæðis nr. 23 við Seylugranda 1-3 í Reykjavík sem þinglýstri eign þeirra.

Á kærumálskostnað reynir ekki.

Af bréfi þinglýsingardómara, er fylgdi kærugögnum til Hæstaréttar, verður ekki séð, að gætt hafi verið lokaákvæðis 27. gr. og ákvæðis 1. mgr. 28. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands. Vakin var athygli borgarfégetaembættis á þessari gölluðu málsmeðferð, án þess að úr væri bætt. Þessi vanræksla embættisins er ámælisverð.

D ó m s o r ð:

Hin kærða dómsathöfn er staðfest.