

Föstudaginn 8. nóvember 1991.

Nr. 416/1991. **Guðmundur Þórðarson**

gegn

Byggingarfélagi Ísafjarðar hf. og

Húsnæðisstofnun ríkisins f.h.

Byggingarsjóðs ríkisins.

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 19. september 1991, sem barst dóminum 18. október. Kæruheimild er í 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Kærð er synjun þinglýsingardómarans á Ísafirði á að afmá úr veðmálabókum embættisins þinglýsingu á skjölum merktum 538/1991 og 547/1991.

Sóknaraðili gerir þær kröfur, „að þinglýsing þinglýsingardómarans á Ísafirði á skjölum nr. 538/1991, yfirlýsingu, útgefinni 18. júlí 1991 af Byggingarfélagi Ísafjarðar, og nr. 547/1991, samningi um framkvæmdalán, undirrituðum 9. febrúar 1989 af Katrínu Atladóttur f.h. Húsnæðisstofnunar ríkisins sem lánveitanda og Pétri Jónssyni f.h. Byggingarfélags Ísafjarðar sem lántakanda, á allar íbúðir að Pollgötu 4 á Ísafirði, þinglesnar eignir kæranda, en skjölunum var þinglýst á eignirnar þann 24. júlí 1991, verði afmáðar úr þinglýsingarbók.“ Jafnframt krefst hann kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Frá varnaraðilum hafa hvorki borist kröfur né greinargerðir.

I.

Þinglýsingardómari hefur sent Hæstarétti athugasemdir, dagsettar 14. október 1991. Þar segir meðal annars:

„Hinn 14. febrúar 1989 var þinglýst fyrsta skjalinu, er varðaði fasteignina Pollgötu 4, Ísafirði, skjalið var merkt nr. 168/1989 og var staðfesting byggingarfulltrúans á Ísafirði um, að framkvæmdir væru hafnar við byggingu verslunar- og fjölbýlishúss á lóðinni að Pollgötu 4, Ísafirði. Sama dag var þinglýst skjali nr. 169/1989: yfirlýsingu Guðmundar Þórðarsonar um, að óheimilt væri að veðsetja,

selja eða leigja án samþykkis Húsnæðisstofnunar ríkisins íbúðirnar að Pollgötu 4, Ísafirði, þar sem þær væru byggðar samkvæmt lögum nr. 54/1986, sbr. reglugerð nr. 321/1987. Sama gildi um byggingarefni og annað efni, sem nota skyldi við byggingu fasteignarinnar.

Hinn 29. desember 1989 var þinglýst grunnleigusamningi milli bæjarstjórnar Ísafjarðar og Guðmundar Þórðarsonar um lóðina að Pollgötu 4, Ísafirði. Skjalið var merkt nr. 977/1989. Þann 25. janúar 1990 var þinglýst yfirlýsingu frá byggingarfulltrúanum á Ísafirði, þar sem tilgreindur var eignarhluti hverrar íbúðar og verslunar í fasteigninni.

Byggingarfélag Ísafjarðar hf., Ísafirði, óskaði eftir því 19. júlí 1991, að þinglýst yrði verksamningi milli Byggingarfélags Ísafjarðar hf. annars vegar og Guðmundar Þórðarsonar hins vegar um byggingu verslunar- og fjölbýlishúss að Pollgötu 4 á Ísafirði. Skjalið var mótttekið til þinglýsingar 19. júlí 1991 og innfært í veðmálabók 22. júlí 1991 og merkt nr. 537/1991. Sama dag, þ.e. 19. júlí 1991, var mótttekið til þinglýsingar skjal merkt nr. 538/1991: yfirlýsing stjórnar Byggingarfélags Ísafjarðar hf., dags. 18. júlí 1991, þar sem stjórn félagsins samþykkti þinglýsingu á framkvæmdalánasamningi félagsins og Húsnæðisstofnunar ríkisins vegna íbúðabyggingar að Pollgötu 4, Ísafirði.

Þann 23. júlí 1991 var síðan mótttekið til þinglýsingar skjal merkt nr. 547/1991: framkvæmdalánasamningur milli Byggingarfélags Ísafjarðar og Húsnæðisstofnunar ríkisins f.h. Byggingarsjóðs ríkisins. Skjalið var innfært í veðmálabók embættisins 24. júlí 1991 og fært inn á 1. veðrétt í íbúðunum að Pollgötu 4, Ísafirði.“

Rök þinglýsingardómarans fyrir úrlausn sinni eru þessi:

„Við þinglýsingu skjala nr. 538 og 547/1991 var á það að líta, að þinglýst hafði verið þann 22. júlí 1991 á fasteignina Pollgötu 4, Ísafirði, verksamningi milli Byggingarfélags Ísafjarðar hf. og Guðmundar Þórðarsonar, dags. 9. febrúar 1989, skjal merkt nr. 537/1991.

Samkvæmt 1. gr. verksamningsins tók verktakinn, Guðmundur Þórðarson, að sér að byggja 10 íbúðir fyrir verkkaupa, Byggingarfélag Ísafjarðar hf., í fjölbýlishúsi við Pollinn á Ísafirði. Í 4. gr. samningsins er fjallað um fjármögnun byggingarinnar. Þar er ráð

fyrir því gert, að verkkaupi fái framkvæmdalán frá Húsnæðisstofnun ríkisins og þær fjárhæðir gangi til verktaka. Samkvæmt 6. gr. verksamningsins skulu íbúðirnar og meðfylgjandi sameign verða eign verkkaupa, Byggingarfélags Ísafjarðar hf., jafnskjótt og verkinu miðar áfram, og sama gildir um efni, sem flutt er á byggingarstað og ætlað er til byggingar viðkomandi íbúða. Með vísan til þessa ákvæðis samningsins var fallist á að þinglýsa á fasteignina Pollgötu 4, Ísafirði, skjölum nr. 538, 547/1991, enda ekki séð, að slíkt væri í ósamræmi við ákvæði IV. kafla laga nr. 39/1978.

Samkvæmt framansögðu gat undirritaður ekki fallist á kröfu kæranda máls þessa, er hann setti fram í bréfi, dags. 8. ágúst sl., um leiðréttingu samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978. Kröfu hans um að afmá úr veðmálabókum embættisins þinglýsingu á skjölum nr. 538 og 547/1991 var því hafnað.“

II.

Sóknaraðili færir þær ástæður fyrir kröfu sinni, að útgefendur skjala nr. 538 og 547/1991 hafi samkvæmt 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978, sbr. 1. mgr. 24. gr. og 1. mgr. 25. gr. sömu laga, brostið heimild til að veðsetja íbúðirnar að Pollgötu 4 á Ísafirði. Vísar hann einkum til þess, að samkvæmt 7. gr. verksamningsins hafi verkkaupi þá fyrst átt að fá afsal frá verktaka að íbúðunum, er verkinu hefði verið skilað og fullnaðarúttekt farið fram og fullnaðargreiðsla fyrir verkið innt af hendi.

III.

Með fyrrgreindum verksamningi frá 9. febrúar 1989 tók sóknaraðili að sér sem verktaki að byggja fyrir varnaraðilann Byggingarfélag Ísafjarðar hf. sem verkkaupa allar íbúðir í fyrirhuguðu húsi nr. 4 við Pollgötu á Ísafirði, 10 að tölu, en verslunarhúsnæði á neðstu hæð var undanskilið samningnum. Í 6. gr. samningsins var svo á kveðið, að íbúðirnar og meðfylgjandi sameign í húsinu yrðu eign verkkaupans, jafnóðum og verkinu miðaði fram, og skyldi hið sama gilda um efni til íbúðanna, sem flutt hefði verið á byggingarstað. Varnaraðilanum var rétt að láta þinglýsa verksamningi þessum. Í 4. gr. verksamningsins er því lýst, að við það sé miðað um greiðslur fyrir verkið, að verkkaupi fái framkvæmdalán frá

Húsnæðisstofnun ríkisins samkvæmt reglum stofnunarinnar fyrir 85% af verkkostnaði við íbúðirnar, og gangi þær fjárhæðir án ástæðulausrar tafar til verktaka á hverjum tíma. Sé stefnt að því, að framkvæmdalán greiðist eftir því, sem verkinu miði.

Ljóst er, að hér er átt við það lán, sem fjallað er um á hinu umdeilda skjali nr. 547/1991, en það var út gefið 9. febrúar 1989, sama dag og verksamningurinn. Samkvæmt ákvæðum lánssamningsins átti lánið að njóta veðréttar í eign verkkaupa í íbúðunum að Pollgötu 4, jafnóðum og hún yrði til á grundvelli verksamningsins, þ.e. í byggingarefni og byggðum hlutum íbúðanna. Til verndar þessu veði gaf sóknaraðili út yfirlýsingu sína nr. 169/1989, sem fyrr var getið.

Í yfirlýsingu þeirri frá 18. júlí 1991, sem Byggingarfélag Ísa-fjarðar hefur nú látið þinglýsa ásamt lánssamningnum, er staðhæft, að byggingin að Pollgötu 4 sé nú orðin að húsi á lokastigi framkvæmda, og hefur sóknaraðili ekki haldið fram, að sú staðhæfing sé röng.

Það er ljóst af fyrrgreindum ákvæðum verksamningsins og öðru efni hans, að hann bar í sér heimild handa verkkaupa til að láta þinglýsa skjölum, sem til þess væru fallin að tryggja umsaminn veðrétt fyrir framkvæmdaláninu. Úrlausn þinglýsingardómarans er því staðfest.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

D ó m s o r ð:

Hin kærða úrlausn er staðfest.