

Fimmtudaginn 13. júní 1991.

Nr. 162/1991

og 186/1991.

Magnús Kristinsson

gegn

Godða hf.

og

Godði hf.

gegn

Magnúsi Kristinssyni.

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson og Hrafn Bragason og Gunnar M. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðilinn, Magnús Kristinsson, skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 27. mars 1991 með vísan til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Kærð er sú úrlausn þinglýsingardómarans í Kópavogi frá 27. mars 1991 „að fallast ekki á að aflýsa úr veðmálabókum „yfirlýsingu og samningi“ milli kæranda og Godða hf. frá 7. júní 1989 varðandi lóðina að Smiðjuvegi 2 A, Kópavogi“.

Sóknaraðili gerir þær kröfur, að ofangreind úrlausn þinglýsingardómara varðandi Smiðjuveg 2 A, nú 4 A, verði felld úr gildi og „1) Umrædd aflýsing úr veðmálabókum fari fram á ofanefndu skjali.

2) Til vara sé aflýst forkaupsrétti þeim, sem felst í samningnum frá 7. júní 1989.“

Af hálfu Godða hf. er framangreindum kröfum mótmælt.

Með kæru 9. apríl 1991 skaut Godði hf. til Hæstaréttar með vísan til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 þeirri úrlausn þinglýsingardómarans í Kópavogi frá 5. apríl 1991:

„að fallast á að aflýsa úr þinglýsingarbókum úthlutunarbréfi, dags. 15. ágúst 1985, frá Kópavogsbæ til Godða hf. um byggingarlóðina Smiðjuveg 4 A (áður 1 A)“.

Er þess krafist, að ofangreind úrlausn þinglýsingardómara varð-

andi Smiðjuveg 4 A verði felld úr gildi, þannig, að úthlutunarbréf Godda hf. standi óbreytt í þinglýsingarbókum.

Af hálfu Magnúsar Kristinssonar er kröfum þessum mótmælt. Framangreind kærumál hafa verið sameinuð.

I.

Úrlausn þinglýsingardómarans í Kópavogi 27. mars 1991.

Frá þinglýsingardómaranum í Kópavogi hafa borist athugasemdir, þar sem fram koma lýsing málavaxta og rök hans fyrir framangreindri ákvörðun.

Málavexti kveður þinglýsingardómarinn vera þá, ,...að 15. ágúst 1985 er gefið út úthlutunarbréf fyrir byggingarlóð að Smiðjuvegi 2 A (nú 4 A) í Kópavogi til Godda s/f (nú Goddi h/f). Þessu úthlutunarbréfi er þinglýst 19. ágúst 1985.

18. desember 1987 gera heildverslunin Goddi s/f (nú Goddi h/f) og Magnús Kristinsson með sér makaskiptasamning, er felur í sér, að Magnús seldi Godda h/f tiltekinn eignarhluta sinn í fasteigninni Lynghálsi 3 í Reykjavík, en Goddi h/f seldi Magnúsi byggingarlóð sína að Smiðjuvegi 4 A í Kópavogi. Þessi samningur er ekki færður í fasteignabækur Kópavogs.

7. júní 1989 gera fyrrnefndir aðilar með sér samning („viðbótar-samkomulag“), þar sem Magnús hafði ekki getað aflétt veðskuldum af Lynghálsi 3, sem hann hafði undirgengist að gera skv. 4. gr. makaskiptasamningsins. Efni samkomulagsins var, að Goddi h/f tæki að sér að greiða veðskuldirnar, er hvíldu á Lynghálsi 3, en fengi í staðinn kaupsamning um tvær íbúðir á Veghúsum 21-23-25 í Reykjavík, er Magnús var þá að byggja. Samkomulagið kveður og á um tryggingar, er Magnús setti Godda h/f, þar til að unnt yrði að afsala íbúðunum að Veghúsum til Godda h/f. Tryggingin er fólgin í forkaupsrétti Godda h/f að réttindum Magnúsar í Smiðjuvegi 4 A. Þessi forkaupsréttur skyldi standa, þar til mögulegt yrði að þinglýsa eignarheimild að ofangreindum íbúðum. Að lokum eru ákvæði í samkomulaginu um reikningslegt uppgjör milli aðilanna í tengslum við útgáfu afsalanna. Þessu samkomulagi er þinglýst á Smiðjuveg 4 A 7. júní 1989.

Næsta, sem gerist, er, að 13. mars sl. er lögð inn til þinglýsingar yfirlýsing frá Kópavogskaupstað og Godda h/f um aflýsingu á

úthlutunarbréfi því, er gefið var út 15. ágúst 1985. Tilgreind ástæða þessa var, að Goddi h/f hefði framselt Magnúsi byggingarréttinn með samþykki bæjarins. Jafnframt leggur Magnús inn til þinglýsingar veðleyfi frá Kópavogsbæ. Goddi h/f mótmælti því í bréfi, dags. 13/3 '91, að úthlutunarbréfið yrði afmáð, m.a. með vísan til þess, að skjalið væri illa fengið, en það hefði verið kært til rannsóknarlögreglu ríkisins. Kröfu Godda h/f var hafnað og úthlutunarbréfið afmáð og aðilum tilkynnt sú niðurstaða. Jafnframt var veðleyfinu þinglýst, en um leið var þinglýst afturköllun á veðleyfinu, en yfirlýsing frá Kópavogskaupstað, er bannaði frekari veðsetningar á Smiðjuvegi 4 A án sérstaks leyfis bæjarins, barst til þinglýsingar 26. mars sl.

Að lokum gerist það, að 20. mars 1991 krefst Magnús Kristinsson þess, að samkomulag aðilanna frá 7. júní 1989 verði afmáð úr fasteignabókum Kópavogs. Rök hans voru þau, að hann hefði staðið við samkomulagið, þar sem Goddi h/f hefði nú fengið þinglýst afsöllum að tveimur íbúðum í Veghúsum 23 og 25 í Reykjavík, sem hann lagði fram ljósrít af, staðfest af borgarfégetaembættinu. Þessari kröfu Magnúsar var hafnað í bréfi, dags. 27/3 '91. Þessi afstaða þinglýsingardómara er tilefni kærumáls þessa.

Að lokum er þess að geta, að aðilar deila um, hvort fullnaðaruppgjör hafi farið fram milli þeirra, og deila þannig um efndir á ofanefndu samkomulagi aðila frá 7. júní 1989.“

Rök þinglýsingardómarans fyrir úrlausn sinni eru þessi:

„Til stuðnings því, að hinu umdeilda samkomulagi megí aflýsa, er í fyrsta lagi vísað til 39. gr. l. 39/1978, en það ákvæði fjallar um aflýsingu þinglýstra skjala. Ekki verður séð, að 2.-4. mgr. ákvæðisins eigi hér við, og virðist því einungis til greina koma 1. mgr. ákvæðisins. Í 1. mgr. 39. gr. l. 39/1978 segir, að eignarhafti skuli aflýsa, þegar þinglýst er sönnun fyrir brottfalli þess eða skjal er afhent með yfirlýsingu rétthafa um, að því megí aflýsa. Í máli þessu er ljóst, að ekki liggur fyrir yfirlýsing frá rétthafa, er heimilar aflýsingu, en rétthafi á Smiðjuvegi 4 A skv. samkomulaginu hlýtur að teljast Goddi h/f, og þannig stendur því einungis eftir fyrri hluti 1. mgr. 39. gr. l. 39/1978.

Í greinargerð með ofangreindu ákvæði þinglýsingalaga segir m.a.: „Ákvæði 35.-38. gr. laganna eiga það sammerkt, að réttar-

áhrif þinglýsingar falla yfirleitt brott, án þess að þinglýst sé sönnun fyrir brottfalli þeirra, þar gætir mjög frumkvæðis dómara, og heimild dómara til að hefjast handa hefur stoð í almennum laga-ákvæðum. 39. gr. fjallar hins vegar um það, er þinglýst er sönnun fyrir brottfalli hafts. Þar ræður frumkvæði einstaks rétthafa.“ Í greinargerðinni segir einnig á sama stað: „Grundvöllur undir aflýsingu, sem svo er nefnd, er yfirlýsing rétthafa um, að rétti sé lokið eða megi aflýsa.“

Þegar þetta orðalag greinargerðar með lögunum er skoðað, verður ekki séð, að ráð sé fyrir öðru gert en aflýsing fari ávallt fram fyrir atbeina rétthafa. Þetta á sér annars vegar stoð í orðalaginu um, að frumkvæði einstaks rétthafa ráði því, hvort þinglýsing er sönnun fyrir brottfalli hafts, og hins vegar í því, að grundvöllur undir aflýsingu sé yfirlýsing rétthafa um, að rétti sé lokið eða megi aflýsa. Greinargerðin minnst ekkert á atbeina annars en rétthafa að aflýsingu nema þá með ógildingardómi. Þessi niðurstaða á sér einnig stoð í reglum um aflýsingu veðskuldabréfa og tryggingarbreyfa, þar sem rétthafinn verður ávallt að veita heimild til aflýsingar. Sú undanteking, sem gerð er frá atbeina rétthafa að aflýsingu í 3. mgr. 39. gr. 1. 39/1978, er sérstaks eðlis, þar sem þar er aðstaðan orðin sú, að atbeini rétthafa verður ekki fenginn, því að ekki er vitað, hver hann er, en slík sérstök undantekningarregla hlýtur enn frekar að styðja þá meginreglu, að atbeina rétthafa þurfi til aflýsingar, svo að talið verði, að sönnun sé fengin fyrir brottfalli hafts. Af þessum ástæðum verður að telja, að aflýsing verði ekki byggð á 39. gr. 1. 39/1978 án atbeina Godda h/f, enda er ekkert beint ákvæði í samkomulaginu frá 7. júní 1989, er heimilar Magnúsi Kristinssyni að ná einhliða fram aflýsingu á samkomulaginu, enda er það svo, að ef leggja ætti það undir þinglýsingardóm, hvort samkomulagið væri þannig efnt, að því mætti aflýsa skv. einhliða kröfu Magnúsar, þá væri með því lagt í hendur þinglýsingardómara efnislegt mat á samkomulaginu öllu og efndum þess, en slíkt efnislegt mat á ekki undir þinglýsingardóm, og í því ljósi er rétt að krefjast samþykkis Godda h/f fyrir aflýsingu.

Til stuðnings aflýsingu vísar Magnús Kristinsson einnig til yfirlýsingar Godda h/f og byggingarfulltrúans í Kópavogi, dags. 28/2 '91, og telur, að í henni felist viðurkenning Godda h/f á því, að aflýsa

megi samkomulaginu. Á þetta getur þinglýsingardómari ekki fallist, enda er orðalag yfirlýsingarinnar þannig, að ekki verður séð, að hún geti átt við samkomulag Godda h/f og Magnúsar. Þessi yfirlýsing beinist eingöngu að úthlutarbréfinu frá 1985, en minnst hvergi á samkomulagið frá 7. júní 1989 milli Godda h/f og Magnúsar. Þegar af þessari ástæðu verður aflýsing ekki byggð á þessari yfirlýsingu.

Af ofangreindum ástæðum hafnaði þinglýsingardómari aflýsingu, sbr. 5. mgr. 39. gr. 1. 19/1978.“

Krafa sóknaraðila, Magnúsar Kristinssonar, varðandi þá ákvörðun þinglýsingardómara að aflýsa ekki „yfirlýsingu og samningi“ milli aðila frá 7. júní 1989 er studd þeim rökum, að með því að leggja fram þinglýst afsöl fyrir íbúðunum að Veghúsum 23 og 25 til varnaraðila, Godda hf., og þar sem aflýst hafi verið úthlutun Kópavogskaupstaðar á lóðinni nr. 4 A við Smiðjuveg til Godda hf., sé reikningslegu uppgjöri aðilanna lokið og komin fram lögfull sönnun fyrir því, að niður sé fallin trygging sú, sem hann setti Godda hf. Komi þetta berlega fram af efni umrædds skjals frá 7. júní 1989. Auk þess hafi Haraldur Lýðsson, stjórnarformaður Godda hf., samþykkt þetta með því að undirrita yfirlýsinguna frá 28. febrúar 1991, þar sem fram komi, að Goddi hf. hafi framselt byggingarrétt sinn á lóðinni Smiðjuvegi 4 A (2 A) án nokkurs fyrirvara, og hafi úthlutunarbréf fyrir lóðinni þar með fallið niður með samþykki bæjarsjóðs Kópavogs, sem sé þinglesinn eigandi.

Mótmæli varnaraðila, Godda hf., gegn framangreindri kröfu sóknaraðila eru byggð á því, að það heyri ekki undir þinglýsingardómara að meta, hvort efnislegum skilyrðum samnings aðilanna sé fullnægt. Sóknaraðili skuldi Godda hf. umtalsverðar fjárhæðir og hafi ekki viljað ganga til uppgjors. Yfirlýsing sú, sem sóknaraðili krefjast, að verði aflýst, sé eina trygging Godda hf. fyrir því, að sóknaraðili greiði skuld sína. Efnislegt mat á því, hvort skilyrðum samnings aðilanna sé fullnægt, beri undir almenna dómstóla.

Eins og hér stendur á, verður „yfirlýsingu og samningi“ aðilanna frá 7. júní 1989 ekki aflýst án atbeina Godda hf., sbr. 1. mgr. 39. gr. laga nr. 39/1978. Ber því að staðfesta ákvörðun þinglýsingardómara um að hafna að aflýsa skjali þessu.

Úrlausn þinglýsingardómarans í Kópavogi 5. apríl 1991.

Frá þinglýsingardómaranum í Kópavogi hafa borist athugasemdir skv. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þar sem fram kemur lýsing málavaxta og rök hans fyrir hinni kærðu ákvörðun.

Málavexti kveður hann vera þá, „...að 15. ágúst 1985 er gefið út úthlutunarbréf fyrir byggingarlóð að Smiðjuvegi 2 A (nú 4 A) í Kópavogi til Godda sf. (nú Goddi hf.). Þessu úthlutunarbréfi er þinglýst 19. ágúst 1985.

18. desember 1987 gera heildverslunin Goddi sf. (nú Goddi hf.) og Magnús Kristinsson með sér makaskiptasamning, er felur í sér, að Magnús seldi Godda hf. tiltekinn eignarhluta sinn í fasteigninni Lynghálsi 3 í Reykjavík, en Goddi hf. seldi Magnúsi byggingarlóð sína að Smiðjuvegi 4 A í Kópavogi. Þessi samningur er ekki færður í fasteignabækur Kópavogs.

7. júní 1989 gera fyrrnefndir aðilar með sér samning („viðbótar-samkomulag“), þar sem Magnús hafði ekki getað aflétt veðskuldum af Lynghálsi 3, sem hann hafði undirgengist að gera skv. 4. gr. makaskiptasamningsins. Efni samkomulagsins var, að Goddi hf. tæki að sér að greiða veðskuldirnar, er hvíldu á Lynghálsi 3, en fengi í staðinn kaupsamning um tvær íbúðir á Veghúsum 21-23-25 í Reykjavík, er Magnús var þá að byggja. Samkomulagið kveður og á um tryggingar, er Magnús setti Godda hf., þar til unnt yrði að afsala íbúðunum að Veghúsum til Godda hf. Tryggingin er fólgin í forkaupsrétti Godda hf. að réttindum Magnúsar í Smiðjuvegi 4 A. Þessi forkaupsréttur skyldi standa, þar til mögulegt yrði að þinglýsa eignarheimild að ofangreindum íbúðum. Að lokum eru ákvæði í samkomulaginu um reikningslegt uppgjör milli aðilanna í tengslum við útgáfu afsalanna. Þessu samkomulagi er þinglýst á Smiðjuveg 4 A 7. júní 1989.

Næsta, sem gerist, er, að 13. mars sl. er lögð inn til þinglýsingar yfirlýsing frá Kópavogskaupstað og Godda hf. um aflýsingu á úthlutunarbréfi því, er gefið var út 15. ágúst 1985. Tilgreind ástæða þessa var, að Goddi hf. hefði framselt Magnúsi byggingarréttinn með samþykki bæjarins. Jafnframt leggur Magnús inn til þinglýsingar veðleyfi frá Kópavogsbæ. Goddi hf. mótmælti því í bréfi, dags. 13/3 '91, að úthlutunarbréfið yrði afmáð, m.a. með vísan til

þess, að skjalið væri illa fengið, en það hefði verið kært til rannsóknarlögreglu ríkisins. Kröfu Godda hf. var hafnað og úthlutunarbréfið afmáð og aðilum tilkynnt sú niðurstaða. Afstaða þinglýsingardómara að afmá úthlutunarbréfið er tilefni kærumáls þessa jafnframt var veðleyfinu þinglýst, en um leið var þinglýst afturköllun á veðleyfinu, en yfirlýsing frá Kópavogsskaupstað, er bannaði frekari veðsetningar á Smiðjuvegi 4 A án sérstaks leyfis bæjarins, barst til þinglýsingar 26. mars sl.

Að lokum gerist það, að 20. mars 1991 krefst Magnús Kristinsson þess, að samkomulag aðilanna frá 7. júní 1989 verði afmáð úr fasteignabókum Kópavogs. Rök hans voru þau, að hann hefði staðið við samkomulagið, þar sem Goddi hf. hefði nú fengið þinglýst afsölum að tveimur íbúðum í Veghúsum 23 og 25 í Reykjavík, sem hann lagði fram ljósrit af, staðfest af borgarfógetaembættinu. Þessari kröfu Magnúsar var hafnað í bréfi, dags. 27/3 '91.“

Rök þinglýsingardómarans fyrir ákvörðun sinni eru þessi: „Sem rök fyrir því, að ekki skuli afmá úthlutunarbréfið, er í fyrsta lagi tiltekið, að skjalið sé illa fengið, og það hafi verið kært til RLR með vitneskju þinglýsingardómara, er leiða ætti til þess, að aflýsing geti ekki farið fram á grundvelli skjalsins. Á þessi rök verður ekki fallist, þar sem það eitt að kæra til RLR getur ekki orðið til þess að stöðva þinglýsingu, enda heyrir ekki undir þinglýsingardómara efnislegt mat um það, hvort aðili er löglega kominn að skjali eður ei.

Í öðru lagi er vísað til þess, að 14. gr. l. 42/1903 leiði til þess ásamt samþykktum Godda hf., að tvo stjórnarmenn Godda hf. þurfi til að rita undir yfirlýsinguna, svo að hún bindi félagið. Með þessu er væntanlega átt við, að tvo stjórnarmenn þurfi til að rita firmað, svo að bindandi geti talist. Á þetta verður ekki heldur fallist, enda verður hér að túlka 14. gr. l. 42/1903 með hliðsjón af 25. gr. sömu laga. Í 25. gr. l. 42/1903 kemur fram, að firmahafi getur veitt öðrum umboð til að rita firmað, en þetta umboð nefnist prókúrumboð. Þetta þýðir, að þeir, er rétt hafa til að rita firmað skv. 14. gr. l. 42/1903 og samþykktum félagsins, hafa framselt rétt þann til prókúruhafa, en einn þeirra er Haraldur Lýðsson. Að þessu leyti til er því undirskriftin formlega nægileg, þar sem Haraldur Lýðsson hefur fengið umboð til að rita firmað einn, en innan marka laga.

Í máli þessu er ágreiningurinn uppi um það, hvort undirskrift Godda hf. undir skjalið sé að formi til fullnægjandi, til að þinglýsing geti náð fram, þ.e., hvort Haraldur Lýðsson hafi nægilega heimild til að skrifa undir yfirlýsinguna. Í bréfi Godda hf., dags. 13/3 '91, er því haldið fram, að undirskrift tveggja stjórnarmanna þurfi, svo að skuldbindandi sé fyrir fyrirtækið, og því sé formlegur ágalli á skjalinu, er hindri þinglýsingu. Á þetta verður ekki fallist, enda er það rökstutt hér að ofan, að rétturinn til að rita firmað hefur verið framseldur til prókúruhafa skv. 25. gr. l. 42/1903, en það leiddi til þess, að þinglýsingardómari þurfti að meta, hvort undirskrift prókúruhafa væri nægileg í þessu tilviki eða hvort gerningurinn væri þess eðlis, að stjórn félagsins þyrfti að rita undir skjalið. Skv. 24. gr. l. 39/1978 hvílir sú skylda á þinglýsingardómara að kanna, hvort þeir, er undirrita skjal, hafi til þess heimild, og í greinargerð með ákvæðinu kemur fram, að þegar hlutafélag er útgefandi skjals, skuli kanna hjá hlutafélagaskrá, hvort þeir, er undirrita skjal, hafi til þess heimild, þ.e., að þeir séu úr stjórn félagsins. Í því tilviki, er hér um ræðir, kannaði þinglýsingardómari heimild Haralds Lýðssonar og fékk þær upplýsingar, að hann hefði prókúruumboð og væri jafnframt stjórnarformaður. Þegar það var orðið ljóst, þurfti að meta, hvort þetta umboð Haralds Lýðssonar nægði til undirritunar. Það er hins vegar ekki hlutverk þinglýsingardómara að ganga úr skugga um, hvort Haraldur Lýðsson hafi efnislega heimild til þessa inn á við gagnvart hlutafélaginu sjálfu, enda heyrir slíkt efnislegt mat á samþykktum félagsins ekki undir þinglýsingardóm. Úrlausn þinglýsingardóms sker ekki úr um efnislegt gildi skjalsins og hvort það bindi hlutafélagið að lögum eður ei, heldur sker þinglýsingardómari eingöngu úr um, hvort skjal fullnægi formskilyrðum, svo að því megi þinglýsa, og í því skyni kannar hann m.a. heimildir þeirra, er undirrita skjöl (heimildir þeirra út á við). Það, sem þinglýsingardómari fer eftir í þeim efnum, eru upplýsingar úr hlutafélagaskrá, en þær upplýsingar metur hann síðan gagnvart þeim gerningi, sem fyrir liggur hverju sinni. Þannig veltur þinglýsing hér á því, hvort heimildir þær, er í prókúruumboði felast, séu nægilegar til að rita undir yfirlýsingu þá, er hér liggur fyrir. Þegar þetta er metið, er einungis við að styðjast 25. gr. l. 42/1903. Þannig stóð þinglýsingardómari

frammi fyrir því að meta, hvort gerningurinn væri þess eðlis, að mörkun 25. gr. l. 42/1903 á innihaldi prókúruumboðs hindraði, að undirskrift Haralds Lýðssonar nægði.

Skv. 25. gr. l. 42/1903 felst í prókúruumboði að annast rekstur atvinnu umbjóðanda og rita firmað. Síðan segir orðrétt: „Þó má prókúruhafi eigi selja né veðsetja fasteignir umbjóðanda síns, nema hann hafi til þess beint umboð.“ Ótvírætt er, að í prókúruumboði felst heimild til að rita firmað eins og ákvæðið greinir, en megin-spurningin er hins vegar, hvort yfirlýsingin sé þess eðlis, að slíkt umboð nægi ekki, og hér sé um að ræða sölu eða veðsetningu fasteigna Godda hf., sem prókúruumboð nær ekki til. Við mat á því er til efnis yfirlýsingariðinnar að líta, en í henni felst ekkert annað en yfirlýsing aðila samnings um, að honum (úthlutunarbréfinu) megi aflýsa, vegna þess að byggingarrétturinn hafi verið framseldur 3. manni. Þannig felur yfirlýsingin eingöngu í sér beiðni um, að samningur aðila, sem er undanfari leigusamnings, verði afmáður úr fasteignabók, þar sem 3. maður hefur fengið réttindin og tekið á sig skyldurnar skv. samningnum með samþykki lóðareiganda. Þannig er með þessum gerningi á engan hátt verið að selja eða veðsetja fasteign í eigu Godda hf., heldur er rétthafi skv. samningi að heimila aflýsingu hans. Að þessu leyti verður strax séð, að takmörkun sú, er 25. gr. l. 42/1903 gerir á prókúruumboði, nær ekki yfir þann gerning, sem hér liggur fyrir.

Þegar þessu er slegið föstu, er næst að kanna, hvort gerningur sá, er hér liggur fyrir, sé þess eðlis að vera á einhvern hátt óvenjulegur eða úr tengslum við rekstur atvinnu Godda hf., svo að rétt væri, að stjórnin kæmi að honum með formlegri undirskrift tveggja stjórnarmanna og að þinglýsingardómara hefði þannig verið rétt að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Ef slíkt mat á undir þinglýsingardóm, þá er ljóst, að tilgangur Godda hf. er m.a. kaup og sala eigna og byggingarstarfsemi. Þegar á þennan tilgang er litið og jafnframt litið til þess, að hin umdeilda yfirlýsing er í fullu samræmi við alla ætlan aðila (Godda hf. og Magnúsar Kristinssonar) með viðskiptum sínum, verður að telja, að þessi gerningur sé á engan hátt utan þess rekstrar, er tilgangur Godda hf. markast af, og því nægir undirskrift prókúruhafans Haralds Lýðssonar.

Þegar þetta í heild sinni er virt, lá ekki annað fyrir þinglýsingar-

dómara en að afmá úthlutunarbréfið, enda fullljóst skv. ofangreindu, að ekkert í 25. gr. l. 42/1903 er hér til staðar, er gera ætti það að verkum, að vísa ætti skjali með þessari undirritun frá þinglýsingu vegna skorts á heimild útgefanda þess.“

Rök þau, sem höfðu eru uppi af hálfu sóknaraðila, Godda hf., í þessum hluta málsins, eru þau, að honum hafi hinn 15. ágúst 1985 verið úthlutað lóðinni nr. 4 A við Smiðjuveg í Kópavogi, áður Smiðjuvegur 2 A. Úthlutunarbréfinu hafi verið þinglýst. Hann hafi selt varnaraðila, Magnúsi Kristinssyni, eignina 18. desember 1987 með makaskiptasamningi. Varnaraðili hafi ekki staðið sóknaraðila skil á kaupverðinu og skuldi enn töluverðan hluta þess. Sóknaraðili hafi því ekki verið reiðubúinn til að gefa varnaraðila afsal fyrir lóðarréttindum sínum. Byggingarfulltrúinn í Kópavogi hafi hinn 28. febrúar 1991 gefið út yfirlýsingu þess efnis, að umræddu úthlutunarbréfi sóknaraðila skyldi aflýst. Þessa yfirlýsingu hafi sóknaraðili þurft að samþykkja, til þess að aflýsing næði fram að ganga. Málsaðilar hafi gert með sér samkomulag um deilumál sín, og hafi það verið tilbúið til undirritunar. Með samkomulaginu hafi fyrirvarsmenn sóknaraðila ætlað að samþykkja yfirlýsingu byggingarfulltrúans. Er einn af stjórnarmönnum sóknaraðila hafði undirritað yfirlýsinguna, hafi varnaraðili tekið yfirlýsinguna ófrjálsri hendi og komið henni í hendur þinglýsingardómara. Þetta atferli varnaraðila hafi verið kært til rannsóknarlögreglu ríkisins og þinglýsingardómara greint frá því. Er því haldið fram, að varnaraðili hafi gerst sekur um gripdeild, og hafi þinglýsingardómarinn haft vitneskju um það. Þá sé sá annmarki á skjalinu, að aðeins einn af stjórnarmönnum félagsins hafi undirritað það, en ekki tveir, svo sem lög þess mæli fyrir um, sbr. 14. gr. laga nr. 42/1903 um verslanaskrár, firmu og prókúruumboð. Yfirlýsingin hafi því ekki verið bindandi fyrir sóknaraðila. Hún hafi því verið marklaus og ekki skapað varnaraðila neinn rétt að lögum. Þinglýsingardómaranum hafi því borið að neita að aflýsa yfirlýsingunni. Með því að aflýsa yfirlýsingunni hafi þinglýsingardómarinn stefnt hagsmunum sóknaraðila, Godda hf., í voða.

Af hálfu varnaraðila, Magnúsar Kristinssonar, kemur fram, að yfirlýsingin feli í sér staðfestingu á samkomulagi, sem áður hafði komist á milli Kópavogskaupstaðar og sóknaraðila, Godda hf.

Yfirlýsingin hafi ekki að geyma neinn fyrirvara um, að efni hennar tengist uppgjöri við næsta lóðarhafa. Ekki sé um það að ræða, að Kópavogskaupstaður sé hér einhliða að skipa rétti sem yfirstjórnandi byggingarmála, enda komi fram í yfirlýsingunni, að ráðstöfun sú, sem þar um getur, sé gerð að beiðni sóknaraðila. Undirritun stjórnarformanns undir skjalið sé fullnægjandi og bindandi fyrir sóknaraðila, enda sé fram komið, að algengt sé, að undirskriftum fyrir félagið sé hagað með þeim hætti. Megi álykta, að hann telji sig hafa haft fullt umboð til að undirrita skjalið. Þótt eitthvað kunni að skorta á, að hér sé að öllu leyti fullnægt skilyrðum um þinglýsingu skjala, verði að líta til þess, að hér sé um að ræða aflýsingu þinglýstra réttinda, en í slíkum tilvikum séu ekki gerðar sömu kröfur um, að formreglum sé fylgt, svo sem ráða megi af ákvæði 39. gr. þinglýsingalaga.

Gögn málsins bera með sér, að Haraldur Lýðsson, stjórnarformaður Godda hf. og prókúruhafi, hafi einn ritað félagið, er gerð var „yfirlýsing og samningur“ 7. júní 1989. Félagið byggir rétt á því skjali. Eins og hér stendur á, ber því að líta svo á, að úthlutunarbréf það, sem úrlausn þinglýsingardómarans frá 5. apríl 1991 snýst um og stjórnarformaðurinn undirritaði einn af hálfu félagsins, hafi verið afhent til aflýsingar með yfirlýsingu rétthafa. Ber því að staðfesta framangreinda ákvörðun, sbr. 1. mgr. 39. gr. laga nr. 39/1978.

Kærumálskostnaður í máli þessu verður látinn niður falla.

D ó m s o r ð:

Staðfest er ákvörðun þinglýsingardómarans í Kópavogi um að aflýsa ekki „yfirlýsingu og samningi“ milli Magnúsar Kristinssonar og Godda hf. frá 7. júní 1989.

Staðfest er ákvörðun þinglýsingardómarans í Kópavogi um að aflýsa úthlutunarbréfi bæjarsjóðs Kópavogs til Godda hf. fyrir byggingarlóðinni nr. 4 A, upphaflega 2 A, við Smiðjuveg í Kópavogi.

Kærumálskostnaður fellur niður.