

Þriðjudaginn 12. febrúar 1985.

Nr. 16/1985. **Jón Valgeir Björgvinsson**

gegn

Þinglýsingardómaranum í Kópavogi

Kærumál. Synjun þinglýsingar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Sóknaraðili hefur með kæru 22. janúar 1985, sem barst Hæstarétti 1. febrúar s.á., kært synjun þinglýsingardómara í Kópavogi 14. janúar s.á. um þinglýsingu afsals Kristjönu Halldórsdóttur og Ólafs Petersen til sóknaraðilja, dagsetts 21. desember 1984, fyrir þriggja herbergja íbúð á 2. hæð til hægri í austurenda hússins nr. 49 við Álfhólsveg í Kópavogi ásamt sérgeymslu í kjallara, bílskúr og tilheyrandi leigulóðarréttindum. Sóknaraðili krefst þess, að synjun þinglýsingardómara verði hrundið og að lagt verði fyrir hann að þinglýsa afsalinu. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.

Mál þetta sætir kæru til Hæstaréttar samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978. Þinglýsingardómarinn, Guðgeir Eyjólfsson, fulltrúi bæjarfógetans í Kópavogi, hefur sent Hæstarétti greinargerð sína fyrir synjuninni, dagsetta 29. janúar. Segir þar svo:

„Málavextir eru þeir, að hinn 8. janúar 1985 var mótttekið til þinglýsingar hjá þinglýsingardómara í Kópavogi nefnt afsal Kristjönu Halldórsdóttur og Ólafs Petersen á 3ja herbergja íbúð á 2. hæð til hægri í húsinu nr. 49 við Álfhólsveg til Jóns Valgeirs Björgvinssonar. Skjalið var skráð í þinglýsingadagbók og merkt nr. 109/85.

Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1976 er það skilyrði þinglýsingar eignaryfirfærslu fjölbýlishúss eða hluta þess að skiptayfirlýsing liggi fyrir, sem skylt er að gera um öll fjölbýlishús skv. lögunum. Eigendur umræddrar fasteignar Álfhólsvegar 49 komu sér saman um skiptingu hennar með eignarskiptasamningi dagsettum 18. maí 1978, í alls 4 íbúðir. Eignarskiptasamningi þessum var þinglýst 19. maí 1978.

Á árinu 1984 var þinglýst tveimur yfirlýsingum varðandi Álfhóls-

veg 49. Er önnur varðandi íbúð á 1. hæð t.v., en samkvæmt yfirlýsingunni skiptir eigandi hennar íbúðinni í tvo hluta, jarðhæð sem telst 6,05% allrar eignarinnar og 3ja herbergja íbúð á 1. hæð sem telst 18,75% allrar fasteignarinnar. Yfirlýsingu þessari var þinglýst 25. apríl 1984.

Hin yfirlýsingin er varðandi íbúð á 2. hæð t.h., sem á sama hátt er skipt í tvo hluta af eignum hennar Kristjönu Halldórsdóttur og Ólafi Petersen, þ.e. kjallaraíbúð, sem telst 12,32% af allri eigninni og 3ja herbergja íbúð á 2. hæð sem telst 17,58% af allri eigninni þ.e. þess hluta sem nefnt afsal er fyrir. Yfirlýsingunni var þinglýst 1. mars 1984. Báðar yfirlýsingarnar voru áritaðar af bygginga-fulltrúa Kópavogs. Í fasteignabók var við þinglýsingu þeirra beggja skráð athugasemd um að ekki væri um eignarskiptasamning að ræða.

Þinglýst hefur verið kaupsamningum um alla þessa fjóra hluta. Afsali fyrir kjallaraíbúð, hluta 2. hæð t.h. var þinglýst 19. september 1984.

Það er álit þinglýsingardómarans að allir sameigendur að fjölbýlishúsi skuli vera aðilar að gerð skiptayfirlýsingar skv. II. kafla l. nr. 59/1976 og því þurfi atbeina þeirra allra til breytinga á skiptayfirlýsingunni. Fyrirnefndur eignarskiptasamningur frá 18. maí 1978 fullnægir þessum kröfum. Yfirlýsingarnar frá 1984 eru aðeins undirritaðar af eignum einstakra eignarhluta og geta því ekki talist breyta eignarskiptasamningnum frá 1978.

Niðurstaðan er að ekki séu til staðar skilyrði til þinglýsingar eignayfirlýsingar einstakra eignarhluta í fasteigninni Álfhólsvegur 49, nema samkvæmt lýsingu í eignarskiptasamningi dagsettum 18. maí 1978. Nefnt afsal varðar eignarhluta, sem ekki er í samræmi við eignarskiptasamninginn frá 1978. Þinglýsingardómari telur því að óheimilt sé skv. 2. mgr. 3. gr. l. nr. 59/1976 að þinglýsa afsali þessu og vísaði því frá. Þinglýsingarbeiðanda var tilkynnt um synjunina skv. 5. mgr. 7. gr. þingl. nr. 39/1978.“

Eignarskiptasamningurinn 18. maí 1978 er svohljóðandi:

„Við undirritaðir sameigendur húseignarinnar nr. 49 við Álfhólsveg í Kópavogi höfum komið okkur saman um eftirfarandi skiptingu eignarinnar samkvæmt útreikningum Gunngæirs Péturssonar byggingafulltrúa frá því í september 1974.

Húseignin er kjallari og 2 hæðir með alls 4 íbúðum og tilheyrandi leigulóðarréttindum.

Lárus Ingólfsson er eigandi að íbúð á 1. hæð til vinstri. Eignarhluti hans telst vera 24,8% af húsinu.

Birgir Úlfsson var eigandi að íbúð á 1. hæð til hægri. Eignarhluti hans telst vera 23,5% af húsinu.

Laufey Jónsdóttir er eigandi að íbúð á 2. hæð til vinstri. Eignarhluti hennar telst vera 21,8% af húsinu.

Benedikt Sigurðsson er eigandi að íbúð á 2. hæð til hægri. Eignarhluti hans telst vera 29,9% af húsinu.

Eignarhlutum þessum fylgir hlutfallslegur réttur í húseigninni í s.s. göngum, barnavagnageymslu, sorpgeymslu og leigulóðarréttindum.“

Af framlögðum veðbókarvottorðum sést, að Kristjana Halldórsdóttir og Ólafur Petersen eignuðust íbúð Benedikts Sigurðssonar, 29,9% húseignarinnar, 30. nóvember 1982. Með yfirlýsingu 22. febrúar 1984, sem þinglýst var 1. mars s.á., skiptu þau eignarhluta sínum í tvær íbúðir, aðra í kjallara hússins, og taldist hún vera 12,32% allrar húseignarinnar, en hina á 2. hæð til hægri, og taldist hún vera 17,58% húseignarinnar. Í máli þessu er um að ræða afsal fyrir síðartöldu íbúðinni. Yfirlýsing þessi felur í sér breytingu á því ákvæði eignarskiptasamningsins um húseignina, að þar séu alls 4 íbúðir. Sameigendur Kristjönu og Ólafs að húseigninni hafa ekki samþykkt þessa breytingu, að því er séð verður. Var þinglýsingardómara því rétt að synja um þinglýsingu afsals þess, er mál þetta fjallar um, samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 59/1976, sbr. 2. mgr. 7. gr. og 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Ber því að staðfesta hina kærðu úrlausn þinglýsingardómarans.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

D ó m s o r ð:

Hin kærða úrlausn þinglýsingardómarans í Kópavogi á að vera óröskuð.