eiga að fallast á það sjónarmið, og verður tillit til þeirra tekið við ákvörðun málskostnaðar. Eftir framangreindum úrslitum þykir eiga að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem eftir atvikum þykir hæfilegur kr. 12.000.00.

Dómsorð:

Framangreind riftunarkrafa stefnanda, Jóns Sigursteinssonar, er tekin til greina.

Stefndi, Friðrik Þórðarson, endurgreiði stefnanda kr. 43.000.00 ásamt 35% ársvöxtum af kr. 33.000.00 frá 01. 11. 1980 til 10. 11. 1980, af kr. 35.000.00 frá þ.d. til 10. 12. 1980, af kr. 37.000.00 frá þ.d. til 10. 02. 1981, af kr. 39.000.00 frá þ.d. til 10. 03. 1981, af kr. 41.000.00 frá þ.d. til 10. 04. 1981, en með vöxtum samkv. lögum nr. 56, 1979 af kr. 43.000.00 frá þ.d. til greiðsludags, og kr. 12.000.00 í málskostnað, allt gegn afhendingu bifreiðarinnar A 6586 innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 4.maí 1984.

Nr. 77/1984. **Guðmundur Björnsson**

gegn

Hrafnhildi Stellu Eyjólfsdóttur

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson.

Sóknaraðili hefur með kæru 13. apríl 1984, sem barst Hæstarétti 26. sama mánaðar, skotið hinum kærða úrskurði til Hæstaréttar samkvæmt heimild í 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Sóknaraðili krefst þess, að synjað verði um þinglýsingu eignaryfirlýsingar til handa varnaraðilja um fjögurra herbergja íbúð á 1. hæð til vinstri í húsinu nr. 84 við Engjasel í Reykjavík útgefinni af Byggingasamvinnufélaginu Aðalbóli (B.S.A.B.) hinn 16. desember 1983, en til vara, að eignarheimild varnaraðilja verði þing-

lýst með athugasemd um rétt sóknaraðilja yfir íbúðinni samkvæmt byggingarsamningi. Þá er krafist málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur að öðru leyti en því, að honum verði tildæmdur málskostnaður fyrir þinglýsingardómi úr hendi kæranda. Þá krefst hann kærumálskostnaðar úr hendi kæranda.

Með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Dæma ber sóknaraðilja til þess að greiða varnaraðilja 10.000.00 krónur í kærumálskostnað.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður á að vera óraskaður.

Sóknaraðili, Guðmundur Björnsson, greiði varnaraðilja, Hrafnhildi Stellu Eyjólfsdóttur, 10.000.00 krónur í kærumálskostnað að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður þinglýsingardóms 2. apríl 1984.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 13. mars að loknum munnlegum málflutningi, sem fram fór þann dag. Því miður hefir ekki tekist að ljúka máli þessu innan þess frests, sem settur er í 5. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Kröfur þinglýsingarbeiðanda, Hrafnhildar Stellu Eyjólfsdóttur (Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.), eru þær, að eignaryfirlýsingu til hennar á rskj. nr. 2 verði þinglýst og að þinglýsingarandmælanda verði gert að greiða málskostnað.

Kröfur þinglýsingarandmælanda, Guðmundar Björnssonar (Hilmar Ingimundarson hrl.) eru þær, að synjað verði um þinglýsingu og að þinglýsingarbeiðanda verði gert að greiða málskostnað. Málavextir eru þessir: Hinn 8. janúar 1976 var undirritaður byggingarsamningur (rskj. nr. 6) um íbúð á 1. hæð t.v. að Engjaseli 84 hér í borg milli Byggingasamvinnufélags atvinnubifreiðastjóra, nú Bsf. Aðalbóls (BSAB) annarsvegar og Guðmundar Björnssonar (þingl. andm.) og Guðmundínu Sigurðardóttur, þá að Bergþórugötu 41, Rvk., hins vegar. Þinglýsingarbeiðandi, Hrafnhildur Stella Eyjólfsdóttir, móðir Guðmundínu, nú að Hóftúni 1, Hvanneyri, Borgarfjarðarsýslu, yfirtók síðar aðild Guðmundínu, — og að því er haldið er fram af hennar (Hrafnhildar) hálfu, — einnig Guðmundar, þar sem hann

hafi verið hættur að efna samninginn og réttur hans til íbúðarinnar hafi því verið niður fallinn. Af hálfu Guðmundar er því hins vegar haldið fram, að hann hafi aldrei afsalað sér rétti sínum yfir íbúðinni og að réttur hans skv. byggingarsamningnum sé í fullu gildi. Hinn 13. desember 1983 var ákveðið af BSAB að gefa út afsal til Hrafnhildar einnar, með því að Guðmundur hafi ekki staðið við skuldbindingar sínar, Hrafnhildur hafi í reynd gengið inn í samninginn og síðan staðið við allar skuldbindingar skv. honum og Guðmundi hafi verið endurgreitt framlag hans (rskj. nr. 4). Í samræmi við þetta gefur BSAB 16. desember 1983 út eignaryfirlýsingu til Hrafnhildar (rskj. nr. 2). Þessi yfirlýsing berst til þinglýsingar 20. desember 1983 og samdægurs berst bréf lögmanns Guðmundar, þar sem þinglýsingu er mótmælt (rskj. nr. 8).

Af hálfu þinglýsingarbeiðanda er krafan um þinglýsingu eignaryfirlýsingarinnar studd þeim rökum, að skjalið uppfylli öll skilyrði IV. kafla þinglýsingalaga nr. 39/1978 til að vera þinglýst, en nauðsynlegt sé að fá því þinglýst, sbr. 1. mgr. 29. gr. sömu laga. Hins vegar varði rök þinglýsingarandmælanda atriði, sem ekki beri undir þinglýsingardómara. En þeim sé þó öllum mótmælt efnislega sem fjarstæðum, Guðmundur eigi ekkert tilkall til íbúðarinnar. Hann hafi hætt að efna byggingarsamninginn strax vorið 1976. Þá hafi BSAB ráðstafað íbúðinni til Hrafnhildar og neytt þar með heimildar í 9. gr. samningsins. Muni byggingarfélagið ekkert hafa heyrt frá Guðmundi fyrr en þremur árum síðar, en hann hafi flutt til útlanda án þess að tilkynna félaginu um dvalarstað sinn. Hann hafi fengið endurgreitt fé það, sem hann hafi greitt til íbúðarinnar.

Það, sem Hrafnhildur hafi greitt til efnda á samningnum, hafi hún hins vegar eingöngu greitt vegna sjálfrar sín, en á engan hátt jafnframt í umboði Guðmundar.

Af hálfu þinglýsingarandmælanda, Guðmundar Björnssonar, síðasta þekkt heimilisfang Lillbybacken 5, 163 72 Spånga, Svíþjóð, er tekið fram, að hann hafi verið aðili ásamt Guðmundínu Sigurðardóttur að byggingu íbúðarinnar skv. áðurnefndum byggingarsamningi. Guðmundína hafi síðan afsalað rétti sínum til íbúðarinnar til þinglýsingarbeiðanda, Hrafnhildar, með yfirlýsingu, dags. 16. september 1976. Eignarréttur þinglýsingarandmælanda og Guðmundínu hafi verið óskiptur og hafi í engu breyst við yfirtöku Hrafnhildar á eignarhluta Guðmundínu, enda hafi hann aldrei samþykkt, að eignaryfirlýsing skyldi aðeins gefin út á nafn þinglýsingarbeiðanda. Andmælandi og sameigandi hans hafi að fullu staðið við greiðsluskuldbindingar sínar gagnvart BSAB. Þegar um sé að ræða óskipt réttindi sem þessi, geti BSAB ekki rift byggingarsamningi einhliða gagnvart öðrum sameiganda til hagsbóta fyrir hinn. Réttur andmælanda til íbúðarinnar sé auðvitað í réttu hlutafalli við framlag hans, en slíkt komi BSAB ekki við,

gagnvart félaginu komi sameigendur fram sem einn aðili, en það fari svo eftir samningi sameigenda, hvernig eignarhlutföll skiptist. Það sé því rangt, sem segi í samþykkt BSAB frá 13. desember 1983 (rskj. nr. 4), að andmælandi hafi ekki staðið í skilum. Það sé einnig rangt, að andmælanda hafi verið endurgreitt framlag hans. Hann hafi aldrei samþykkt skuldajafnaðarkröfu sameiganda síns. BSAB hafi því borið að gefa út sameiginlega eignaryfirlýsingu til andmælanda og þinglýsingarbeiðanda, sem síðan hafi getað ákveðið sameiginlega eða fengið úr því skorið með dómi, hvert eignarhlutfall þeirra hvors um sig ætti að vera í íbúðinni.

Þinglýsingarandmælandi kveður BSAB aldrei í raun hafa rift gagnvart sér. Ef félagið hafi talið, að andmælandi stæði ekki við skuldbindingar sínar skv. félaginu, þá hafi því borið að tilkynna honum um það og gera honum grein fyrir, hvað slíkt gæti haft í för með sér. Hafi andmælandi verið í einhverjum vanskilum við félagið á árinu 1976, þá sé allur réttur félagsins af þeim sökum niður fallinn fyrir tómlæti. Andmælandi vísar til bréfs síns til BSAB, dags. 18/7 1979 (rskj, nr. 7) þar sem hann tilkynnti því, að aðild sín að byggingarsamningnum væri óbreytt og að hann óskaði þess, að eignaryfirlýsing fyrir íbúðinni yrði ekki gefin út nema í fullu samráði við sig. Einnig var réttur andmælanda áréttaður í bréfi til þinglýsingarbeiðanda, dags. sama dag (rskj. nr. 9).

Þinglýsingarandmælandi telur því, að útgáfa eignarheimildar til þinglýsingarbeiðanda samrýmist ekki þeim samningi, sem fyrir liggi. BSAB sé aðeins sá aðili, sem annist byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna, sbr. 31. gr. laga nr. 30/1970, sbr. 7. gr. laga nr. 59/1973. Félaginu beri síðan að gefa út eignaryfirlýsingu til viðkomandi félagsmanna í byggingarflokknum þegar framkvæmdum sé lokið og allar greiðslur hafi verið inntar af hendi. Af þessum sökum beri að synja um þinglýsingu eignaryfirlýsingarinnar.

Hér liggur fyrir að kveða á um, hvort umræddri eignaryfirlýsingu verði þinglýst eða ekki. Eins og rakið hefir verið, greinir aðilja á um, hvernig mál hafi þróast, frá því að byggingarsamningur var undirritaður. Þau mál eru ekki fyllilega upplýst, og rétt þykir að telja hér vera um að ræða atriði, sem heyri undir hina almennu dómstóla, en ekki þinglýsingardómara, að dæma endanlega um. Að því er þinglýsinguna snertir þykir mestu varða, að þinglýsingarbeiðandi hefir í höndum eignaryfirlýsingu, sem fullnægir skilyrðum þinglýsingarlaga til þinglýsingar, útgefna af þinglýstum eiganda, sbr. 1. mgr. 24. gr. og 1. mgr. 25. gr. laga nr. 39/1978. Þykir þinglýsingarbeiðandi því eiga rétt á að fá heimild sinni þinglýst.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Sigurður Sveinsson borgarfógeti kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Umbeðin þinglýsing á eignarheimild er leyfð.
Málskostnaður fellur niður.