

Miðvikudaginn 1. júní 1994.

Nr. 178/1994.

Sýslumaðurinn í Hafnarfirði

gegn

Húsasmiðjunni hf.

(Skúli Th. Fjeldsted hrl.)

Kærumál. Þinglýsing. Fjárnám. Fasteign.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 13. apríl 1994, sem barst réttinum 22. sama mánaðar. Kæruheimild er í 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992. Hann krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og ákvörðun sín um að vísa frá þinglýsingu endurriti fjárnáms 1. mars 1994 verði látin standa óhöguð.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Málavöxtum er lýst í úrskurði héraðsdóms.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga nr. 39/1978 verður skjali ekki þinglýst, ef útgefanda þess brestur þinglýsta heimild til að ráðstafa eign á þann veg, sem fyrir er mælt í skjalinu. Þessi meginregla sætir undantekningu, þegar aðfarargerðir eru annars vegar, sbr. 2. mgr. 24. gr. Er hún gerð með tilliti til hagsmuna skuldheimtumanna af því, að skuldunautar geti ekki skotið sér undan efndum með því að vanrækja heimildaskráningu. Eðlisrök hníga til þess, að sama regla verði látin gilda um fasteignir á byggingarstigi, sem ekki hafa enn verið skráðar í fasteignabækur þinglýsingarstjóra. Ber því að staðfesta hinn kærða úrskurð.

Sóknaraðili skal greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður á að vera óraskaður.

Sóknaraðili, sýslumaðurinn í Hafnarfirði, greiði varnaraðila, Húsasmiðjunni hf., 30.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 5. apríl 1994.

Mál þetta, sem varðar ágreining við þinglýsingu, barst Héraðsdómi Reykjaness 15. mars 1994 og var tekið til úrskurðar 21. sama mánaðar.

Sóknaraðili, Húsasmiðjan hf., kt. 520171-0299, Súðarvogi 3–5, Reykjavík, gerir þá kröfu, að hnekkkt verði þeirri ákvörðun þinglýsingarstjórans í Hafnarfirði frá 3. mars 1994 að vísa frá þinglýsingu endurriti fjárnáms, sem fram fór 1. mars 1994, og að lagt verði fyrir þinglýsingarstjóra að færa skjal-ið í þinglýsingabækur.

Samkvæmt bréfi þinglýsingarstjórans í Hafnarfirði, dags. 21. mars 1994, óskar hann ekki eftir að senda athugasemdir sínar um málefnið, sbr. 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Málavextir eru þeir, að þann 1. mars 1994 var tekin fyrir hjá sýslumanninum í Hafnarfirði krafa sóknaraðila um að gert yrði fjárnám fyrir kr. 200.903 í eignum Soffíu Völu Tryggvadóttur, kt. 081246-3009, Marargrund 2, Garðabæ. Við gerðina mætti maki gerðarþola, Vilhjálmur S. Ólafsson, kt. 291047-4089, og benti á til fjárnáms fasteign sína, Vallarbarð 21, Hafnarfirði, íbúð í tvíbýlishúsi á byggingarstigi. Skýrði málsvari gerðarþola svo frá, að kominn væri sökkull og plata og að eignin væri óveðsett að öðru leyti en því, að ógreiddar væru kr. 800.000 í gatnagerðargjöld og að gerð hefðu verið tvö fjárnám vegna hans eigin skulda. Málsvari gerðarþola kvaðst ekki vera þinglýstur eigandi, þar sem eignin hefði ekki náð tilskildu byggingarstigi, en hann væri lóðarhafi. Að fenginni þessari ábendingu málsvara gerðarþola og með samþykki sóknaraðila lýsti sýslumaður yfir fjárnámi í eigninni.

Sóknaraðili framvísaði endurriti umrædds fjárnáms til þinglýsingar þann 3. mars 1994, en samdægurs var því vísað frá þinglýsingu. Var sú ákvörðun rökstudd með vísan til fyrri ákvörðunar þinglýsingarstjóra frá 10. september 1993, þar sem fullnustugerðum í umræddri eign var vísað frá þinglýsingu með skírskotun til 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978. Í þeirri ákvörðun segir síðan: „Fasteignin er ekki skráð í þinglýsingarbók, og hvorki þinglýstur lóðarleigusamningur, skiptayfirlýsing né annað heimildarskjal staðfestir tilvist hennar, sbr. 2. mgr. 2. gr. og 3. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1976.“ Sóknaraðili bar ákvörðun þinglýsingarstjóra undir dóminn með bréfi, dags. 10. mars 1994, og samdægurs tilkynnti sóknaraðili þinglýsingarstjóra um málskotið, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978.

Sóknaraðili hefur lagt fram bréf Guðmundar Benediktssonar, bæjarlögmanns Hafnarfjarðar, dags. 7. mars 1994, þar sem staðfest er, að bæjarstjórn Hafnarfjarðar úthlutaði Vilhjálmi Ólafssyni lóð nr. 21 við Vallarbarð, Hafnarfirði, líklega fyrir um 2 árum. Þar sem lóðarleiguhafi hafi ekki staðið við byggingarskilmála og ekkert greitt af gatnagerðargjöldum, hafi lóðarúthlutun verið afturkölluð.

Af hálfu sóknaraðila er á því byggt, að þinglýsingarandlagið sé skýrt afmarkað með fram lögðum gögnum, árituðum af byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar, þar sem fram komi nákvæm staðsetning eignarinnar með hnitum. Óþarft sé að tilgreina lóðarnúmer, enda megi þinglýsingarstjóra vera ljóst að númer götunnar Vallarbarðs sé 9030 og númer lóðarinnar 0210 í samræmi við skráningarkerfi fasteigna, þannig að heildarnúmer fasteignarinnar Vallarbarðs 21 sé 90300210-00. Flestar eignir við götuna séu skráðar í fasteignabók og því sé þinglýsingarstjóra kunnugt um númer götunnar og eigi ekki að velkjast í vafa um hvaða númer fasteignin Vallarbarð 21, Hafnarfirði, ber.

Sóknaraðili telur að dráttur á þinglýsingu lóðarleigusamnings standi ekki í vegi þess að unnt sé að þinglýsa fjárnámi á eignina. Í 2. mgr. 24. gr. laga nr. 39/1978 komi skýrt fram sú sérstaða fullnustugerða, að þeim verði þinglýst, þótt gerðarpola skorti þinglýsta heimild til eignarinnar. Þá telur sóknaraðili 3. gr. laga nr. 59/1976 ekki hafa þýðingu í málinu.

Varðandi afturköllun Hafnarfjarðarbæjar á lóðarúthlutun til Vilhjálms S. Ólafssonar heldur sóknaraðili því fram, að slík ákvörðun hafi ekki verið tekin, þegar óskað var þinglýsingar, og að sóknaraðila sé ekki kunnugt um, að til þess bær aðili hafi fjallað um málið, hvað þá að formleg ákvörðun hafi verið tekin.

Niðurstaða.

Við fjárnámsgerð, sem fram fór hjá Soffíu Völu Tryggvadóttur að kröfu sóknaraðila þann 1. mars 1994, mætti maki gerðarpola, Vilhjálmur S. Ólafsson, og benti á til fjárnáms fasteignina Vallarbarð 21, Hafnarfirði. Fyrir liggur að lóðarleiguhafi þeirrar eignar er nefndur Vilhjálmur, en lóðarleigusamningi hefur ekki verið þinglýst. Í máli þessu hefur ekki þýðingu hvort lóðarúthlutun hefur síðar verið afturkölluð.

Samkvæmt ótvíræðum ákvæðum 2. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 verður fullnustugerðum í fasteignum þinglýst, þótt gerðarpola skorti þinglýsta heimild til eignarinnar. Verður því að fella umdeilda ákvörðun þinglýsingarstjórans í Hafnarfirði úr gildi og leggja fyrir hann að þinglýsa fjárnámi sóknaraðila í fasteigninni Vallarbarði 21, Hafnarfirði, með þeirri

athugasemd, að þinglýsta eignarheimild skorti, sbr. 3. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978.

Benedikt Bogason dómarafulltrúi kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Ákvörðun þinglýsingarstjórans í Hafnarfirði frá 3. mars 1994 að vísa frá þinglýsingu fjárnámi sóknaraðila, Húsasmiðjunnar hf., í fasteigninni Vallarbarði 21, Hafnarfirði, er felld úr gildi og lagt fyrir þinglýsingarstjóra að þinglýsa fjárnáminu með þeirri athugasemd, að þinglýsta eignarheimild skorti.
