

# Hæstaréttardómar.

Útgefandi: Hæstiréttur.

LXXIII. árgangur.

1. hefti.

1992

Nr. 477/1991. Mánudaginn 6. janúar 1992.  
**Anna Þóra Pétursdóttir,**  
**Ásrún Einarsdóttir,**  
**Daníel Pétursson,**  
**Guðný Pétursdóttir,**  
**Guðrún Ragnarsdóttir,**  
**Jón Pétursson,**  
**Kristín Sigfúsdóttir,**  
**Landsbanki Íslands,**  
**Margrét Ragnarsdóttir,**  
**Ragnar Jón Pétursson,**  
**Sigrún Gunnarsdóttir,**  
**Sigurjón Ragnarsson og**  
**Sigurveig Ragnarsdóttir**  
    gegn  
**Pétri Þór Sigurðssyni**  
og  
**Jóni Skaftasyni yfirborgarfógeta**  
**sem þinglýsingardómara í Reykjavík.**

Kærumál. Þinglýsing.

## Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Haraldur Henrysson og Hjörtur Torfason.

Sóknaraðilar kærðu 22. október 1991 þinglýsingu uppboðsafsals fyrir Pósthússtræti 11 í Reykjavík. Kæruheimild er 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Krefjast sóknaraðilar þess, að lagt verði fyrir þinglýsingardómara að þinglýsa afsalinu án athugasemda og að

afmáð verði úr veðmálabókum endurrit úr fógætabók um fjárnám, sem gert var að kröfu varnaraðila.

Varnaraðili krefst aðallega frávisunar kærumálsins frá Hæstarétti. Til vara er þess krafist, að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Til þrautavara er krafist breytingar á athugasemd þinglýsingardómara, svo að fram komi, að fjárnám það, er fyrr getur, hvíli aðeins á eignarhluta sóknaraðilans Sigurjóns Ragnarssonar. Þá krefst varnaraðili kærumálskostnaðar.

Þinglýsingardómari, sem sent hefur Hæstarétti rökstuddar ástæður fyrir úrlausnum sínum, gerir ekki dómkröfur.

Málavextir eru þeir, að fasteignin Pósthússtræti 11 í Reykjavík (Hótel Borg) var seld á nauðungaruppboði 9. janúar 1989. Hæstbjóðendur voru sóknaraðilar þessa kærumáls, sem áttu 6. veðrétt í eigninni. Bókað var, að uppboðshaldari tæki sér 14 daga frest til að taka ákvörðun um fram komin boð. Boði hæstbjóðenda var tekið utan réttar, en uppboðsafsal ekki gefið út fyrr en 3. október 1991. Í því segir m.a.: „Afmá ber af veðmálaskrá eignarinnar allar þinglýstar veðkröfur.“ Afsalið var mótttekið til þinglýsingar 9. október 1991 og innfært 17. sama mánaðar, en jafnframt gerð þessi athugasemd: „Ath. Enn er áhvilandi fjárnám Péturs Þórs Sigurðssonar, kr. 1.655.360.- d.26.03.91.“

Tílefni athugasemdar þinglýsingardómara var fjárnámssgerð, sem fram fór 26. mars 1991. Gerðarbeiðandi var varnaraðili þessa kærumáls, en gerðarþoli einn af sóknaraðilunum, Sigurjón Ragnarsson. Að kröfu umboðsmanns gerðarbeiðanda var gert fjárnám „í eignarhluta gerðarþola í Pósthússtræti 11, 7,17% hluti ...“. Endurrit úr fógætabók var mótttekið til þinglýsingar 26. mars og innfært 21. júní. Gerð var svohljóðandi athugasemd: „Ath. Gerðarþola brestur þinglýsta eignarheimild að Pósthússtræti 11 ...“.

Sóknaraðilar byggja kröfu sína annars vegar á því, að varnaraðili hafi vitað, að sóknaraðilar hefðu selt Reykjavíkurborg Pósthússtræti 11, þegar hann fékk gert fjárnám í eigninni, en hins vegar á því, að í uppboðsafsali segir, að afmá skuli af veðmálaskrá þinglýstar veðkröfur.

Frávisunarkröfu sína styður varnaraðili þeim rökum, að kæran sé óljós, að sóknaraðilar aðrir en Sigurjón Ragnarsson eigi ekki

aðild, eins og málið sé úr garði gert, og að kæran sé of seint fram komin. Varakrafa varnaraðila er á því byggð, að þinglýsing endurritsins um áðurgreint fjárnám hafi verið lögum samkvæm og að þinglýsing uppboðsafsals hafi ekki áhrif á hana. Telur hann vitneskju sína um sölu til Reykjavíkurborgar engu skipta um úrslit þessa máls, en auk þess hafi ekki legið fyrir fullgildur kaupsamningur, þegar hann fékk fjárnám gert í eigninni. Loks er þrautavarakrafan rökstudd með því, að leiðrétting sú, sem þar greinir, sé í samræmi við fjárnámið.

Eftir að kæra sóknaraðila barst Hæstarétti 27. nóvember sl., var nokkurra nýrra gagna aflað að frumkvæði dómenda. Er málið nú í því horfi, að á það má leggja dóm. Sóknaraðilar allir hafa hagsmuni af úrslitum málsins, enda er uppboðsafsalið gefið út til þeirra allra. Það var innfært í þinglýsingabók 17. október 1991, en ákvörðun þinglýsingardómara, sú sem fram kemur í athugasemd hans, var kærð 22. október, þ.e. innan þess frests, sem tilgreindur er í 3. gr. þinglýsingalaga. Frávísunarkrafa varnaraðila verður af þessum sökum ekki tekin til greina.

Ekki skiptir máli varðandi hina umdeildu þinglýsingu, hvort varnaraðili vissi um sölusamning sóknaraðila við þriðja aðila, sbr. gagnályktun frá lokaákvæði 2. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga.

Í uppboðsafsali segir, eins og áður greinir: „Afmá ber af veðmálaskrá eignarinnar allar þinglýstar veðkröfur.“ Fjárnámið, sem málið er af risið, var gert, eftir að tekið var boði því í Pósthússtræti 11, sem sóknaraðilar gerðu á nauðungaruppboði, en áður en uppboðsafsali til þeirra var þinglýst. Uppboðshaldari gat gefið fyrir-mæli um, að afmá skyldi veðbönd, sem hvíldu á eigninni og uppboðsandvirði hrökk ekki til að greiða, sbr. 1. mgr. 36. gr. laga um nauðungaruppboð nr. 57/1949. Er ekki lagagrundvöllur til að afmá hið umdeilda aðfararveð, sem ekki var til tryggingar kröfu, sem greiða skyldi af uppboðsandvirðinu.

Samkvæmt framanskráðu verður að hafna kröfu sóknaraðila. Kærumálskostnaður fellur niður.

D ó m s o r ð:

Krafa sóknaraðila í máli þessu er ekki tekin til greina.