

Föstudaginn 8. febrúar 1991.

Nr. 24/1991. **Samherji hf.**
 gegn
Samskipum hf.

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Bjarni K. Bjarnason og Haraldur Henrysson og Gunnar M. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 21. nóvember 1990, sem barst Hæstarétti 11. janúar 1991. Krefst hann þess, „að þinglýsing endurrits fjárnáms í húsinu nr. 6 við Seljugerði í Reykjavík, skjals nr. 022691, sem fram fór hjá borgarfégeta-embættinu í Reykjavík hinn 30. október 1990, verði úr gildi felld og skráning skjalsins afmáð úr veðmálabók“. Einnig krefst hann kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess, að þinglýsing ofangreindrar fjárnámsgerðar verði staðfest.

I.

Þinglýsingardómarinn, Ingvar Haraldsson, fulltrúi yfirborgarfégetans í Reykjavík, hefur með vísan til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 sent Hæstarétti rökstuddar ástæður fyrir úrlausn sinni. Þær hljóða svo:

„Hinn 29. október 1990 var lagt inn til þinglýsingar fjárnámsendurrit, merkt A 22691/90: Sambandið, skipadeild, gegn Magnúsi Gestsyni, þar sem gert var fjárnám þann 29. október 1990 í fasteigninni Seljugerði 6, Reykjavík. Þinglýsingarbeiðandi lét þess jafnframt getið, að hann sætti sig við, að gerðinni væri þinglýst með athugasemd.

Við athugun kom í ljós, að þann 31. ágúst 1990 hafði verið lagt inn til þinglýsingar afsal, dagsett 30. ágúst 1990, merkt A 18097/90, þar sem gerðarþoli afsalar nefndri eign til Samherja hf. Afsali þessu hafði ekki verið þinglýst að svo stöddu vegna eftirtaldrá (sic) ágalla:

1. Umrædd eign er háð ákv. laga um byggingarsamvinnufélög og skorti samþykki Byggingarsamvinnufélags stjórnarráðsins fyrir afsalinu.

2. Tveir stjórnarmenn undirrituðu afsalið, en samkvæmt upplýsingum frá Hluta félagskrá þurfti 3 stjórnarmenn til að skuldbinda Samherja hf. Var talið rétt að meiri hluti stjórnar áritaði afsalið þar sem félagið yfirtók veðskuldir.

3. Í afsalinu hafði ekki verið tekin afstaða til allra áhvílandi veðskulda sem á eigninni hvíldu.

Ekki var ljóst hvort úr nefndum ágöllum yrði bætt þegar umrætt fjárnám barst til þinglýsingar. Var því ekki talið rétt að synja beiðni um þinglýsingu fjárnámsins.

Fjárnáminu var þinglýst með athugasemd um áður nefnt afsal á grundvelli 2. mgr. 24. gr. laga nr. 39/1978. Í nefndri lagagrein kemur skýrt fram að aðfarargerðum og kyrrsetningargerðum verður þinglýst þótt gerðarþola skorti þinglýsta eignarheimild.“

II.

Lögmaður sóknaraðila hefur í greinargerð til Hæstaréttar 22. janúar 1991 meðal annars tekið fram: „... í ágúst 1990 keyptu umbj. m. húseignina Seljugerði 6 í Reykjavík af Magnúsi Gestssyni. Húseignin var mikið veðsett, og var ljóst, að einhvern tíma tæki að aflétta veðskuldum, öðrum en þeim, sem kaupandi yfirtók. Seljandi skuldbatt sig til þess að aflétta þessum skuldum öllum fyrir 15. september 1990. Afsal fyrir húsinu var lagt inn til þinglýsingar hinn 31. ágúst 1990. Á næstu dögum á eftir hafði verið gengið frá greiðslum til veðhafa með þeim hætti, að talið var að skjölin yrðu send inn til aflýsingar fyrir umsamið tímamark. Tveir aðilar létu þó hjá líða að senda inn skjölin til aflýsingar fyrr en í október. Annar þessara aðila var Landsbankinn, sem afhenti sitt skjal til aflýsingar 25. október.

Hinn 29. október 1990 gerði Kristinn Hallgrímsson hdl. fjárnám í eigninni fyrir hönd skipadeildar Sambandsins. Nokkru áður hafði hann haft samband við mig undirritaðan til þess að spyrjast fyrir um þessa eign, og þá fengið þau svör, að afsali hefði verið þinglýst og Magnús Gestsson væri ekki lengur eigandi þessarar eignar.

Fyrri hluta nóvember barst svo Magnúsi Gestssyni tilkynning um það, að gert hefði verið fjárnám í nefndri eign. Þegar vitneskja um þetta barst undirrituðum, hafði ég samband við þinglýsingardómara og fékk þau svör, að afsalinu hefði ekki verið þinglýst. Engin tilkynning hafði borist um þá afstöðu þinglýsingardómara. Eftir að

þriðji stjórnarmaður í Samherja hf. hafði undirritað skjalið hjá þinglýsingardómara og fengin hafði verið áritun Byggingarsamvinnufélags starfsmanna stjórnarráðsins, var afsalinu þinglýst með athugasemd.

Fjárnámshafi hefur reynst ófáanlegur til að afmá fjárnámið úr veðmálabókum og hefur beðið um uppbóðsmeðferð á húseigninni. Ber því brýna nauðsyn til að kæra til Hæstaréttar umrædda dómsathöfn þinglýsingardómara og krefjast þess að hún verði úr gildi felld og skjalið afmáð úr skrá embættisins.“

III.

Lögmaður varnaraðila hefur í greinargerð sinni 7. febrúar 1991 skýrt frá því, að um síðustu áramót hafi Samskip hf. tekið við rekstri skipadeildar Sambandsins, og sé því rétt, að mál þetta verði rekið í nafni Samskipa hf.

Mál þetta sætir kæru til Hæstaréttar samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978.

Afsal sóknaraðila var gefið út hinn 30. ágúst 1990 af Magnúsi Gestssyni, sem hafði þinglýsta heimild til að ráðstafa fasteigninni Seljugerði 6 í Reykjavík, sbr. 1. mgr. 24. gr. og 1. mgr. 25. gr. laga nr. 39/1978. Afsalið lá hjá þinglýsingardómara frá 31. ágúst 1990 af ástæðum, sem áður hafa verið raktar, en án þess að gætt hafi verið ákvæða 5. mgr. 7. gr. nefndra laga. Af gögnum málsins er ljóst, að varnaraðila var kunnugt um afsal sóknaraðila, er hann lagði umrætt fjárnámsendurrit inn til þinglýsingar 29. október 1990. Þinglýsingardómara bar, eins og hér stóð á, að hafna þinglýsingu fjárnámsins, enda á ákvæði 2. mgr. 24. gr. laga nr. 39/1978 ekki við hér. Samkvæmt þessu verður krafa sóknaraðila tekin til greina.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

D ó m s o r ð:

Þinglýsing framanskraðs skjals, A 22691/90, er úr gildi felld, og ber að afmá skjalið úr fasteignabók Reykjavíkur.