

Föstudaginn 19. febrúar 1999.

Nr. 49/1999.

Pétur Hansson

(Brynjar Níelsson hrl.)

gegn

Haflíða Bárði Harðarsyni

Jóni Eiríkssyni og

Guðlaugi Þórðarsyni

(enginn)

Kærumál. Þinglýsing.

Með tveimur kaupsamningum árið 1990 seldi P sonum sínum, I og A, hvorum sína hæð í húsi við Mjölnisholt í Reykjavík. Í báðum kaupsamningum sagði að ris eignarinnar og yfirbyggingarréttur væri undanskilinn og yrði áfram óskoruð eign P. Kaupsamningunum var þinglýst án athugasemda en eignarréttur P að risinu var ekki færður inn í þinglýsingabók. Hæðirnar voru seldar nauðungarsölu 1994 og 1995. Árið 1998 krafðist P þess við þinglýsingarstjóra að hann yrði skráður í þinglýsingabók sem eigandi rissins. Talið var að eignarréttur P að umræddu risi yrði ekki ótvírætt leiddur af ákvæðum í kaupsamningum hans við I og A, en P stýddi eignarrétt sinn ekki við önnur skjöl. Þá gæti úrlausn um eignarrétt P jafnframt verið háð atvikum sem síðar gerðust en úr þeim yrði ekki leyst í máli sem rekið væri samkvæmt 3. gr. þinglýsingalaga. Var niðurstaða héraðsdóms um að hafna kröfu P um að hann yrði skráður eigandi rissins í þinglýsingabók staðfest.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 3. febrúar 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 10. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. janúar 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að þinglýsingarstjóra yrði gert að skrá hann í þinglýsingabók sem eiganda rishæðar hússins að Mjölnisholti 4 í Reykjavík. Kæruheimild er í 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992. Sóknaraðili krefst þess að framangreind

krafa verði tekin til greina. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærúmálskostnaðar.

Varnaraðilar hafa ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt gögnum málsins eignaðist sóknaraðili húsið við Mjólnisholt 4 með afsölum 1979 og 1985. Með tveimur kaupsamningum 1990 keyptu synir hans, Indriði og Albert, hvor sína hæð í húsinu. Í báðum kaupsamningum sagði að ris eignarinnar og yfirbyggingarréttur væri undanskilinn og yrði áfram óskoruð eign seljanda. Kaupsamningarnir voru færðir í þinglýsingabók 20. september 1990 án athugasemda. Efri hæð hússins var seld nauðungarsölu 10. maí 1994 og afsalað til Húsnæðisstofnunar ríkisins 31. október sama árs. Neðri hæðin var seld nauðungarsölu 14. nóvember 1995 og afsalað til Húsnæðisstofnunar 19. desember sama árs. Húsnæðisstofnun seldi varnaraðilum alla húseignina og gaf út afsal handa þeim 28. apríl 1998. Afsalið var fært í þinglýsingabók með athugasemd um að ekki væri tekin afstaða til réttinda varðandi ris og yfirbyggingarrétt, þar sem þeim hefði ekki verið þinglýst og væru þar af leiðandi ekki til í þinglýsingabókum. Sóknaraðili ritaði bréf 28. júlí 1998 til þinglýsingarstjóra, þar sem lýst var því álitu að mistök hafi verið gerð við þinglýsingu skjala varðandi umrædda fasteign með því að „ris eignarinnar var þurrkað út úr þinglýsingarbókum“. Krafðist sóknaraðili þess að hann yrði skráður sem eigandi rishæðarinnar í þinglýsingabók. Þinglýsingarstjóri hafnaði þessari kröfu með bréfi 15. september 1998 og er mál þetta rekið um þá ákvörðun.

Í málinu er ekki fram komið að sóknaraðili hafi nýtt sér úrræði 27. gr. þinglýsingalaga til þess að leitast við að fá leiðrétt ætluð mistök þinglýsingarstjóra við þinglýsingu framangreindra kaupsamninga. Þess í stað krafðist sóknaraðili þess fyrir þinglýsingarstjóra að hann yrði skráður eigandi rissins í þinglýsingabók. Eignarréttur sóknaraðila að umræddu risi verður ekki ótvírætt leiddur af ákvæðum í kaupsamningunum, sem þinglýst var 1990, en hann styður kröfu sína um þinglýsingu ekki við önnur skjöl. Þá getur úrlausn um eignarrétt sóknaraðila jafnframt verið háð atvikum, sem síðar hafa gerst, en ekki er unnt að leysa úr um afleiðingar þeirra í máli, sem rekið er samkvæmt 3. gr. þinglýsingalaga. Þegar af þessari ástæðu verður niðurstaða hins kærða úrskurðar staðfest.

Kærúmálskostnaður verður ekki dæmdur.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.
