Föstudaginn 18. september 1992.

Nr. 298/1992. **Kolbrún Ólafsdóttir og**
Magnús Sigurðsson
gegn
Ásgeiri Olsen,
Gísla Jóni Höskuldssyni og
þinglýsingarstjóranum í Reykjavík.

Kærumál. Þinglýsing. Frávísun frá Hæstarétti. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðilar skutu máli þessu til Hæstaréttar með kæru 12. febrúar 1992 samkvæmt heimild í 3. gr. þágildandi þinglýsingalaga nr. 39/1978. Gögn málsins bárust Hæstarétti 7. júlí 1992. Meðal þeirra eru rökstuddar ástæður þinglýsingardómara, Bergþóru Sigmundsdóttur fulltrúa, fyrir úrlausn sinni, dags. 30. júní 1992.

Sóknaraðilar krefjast þess, að felld verði úr gildi frávísun þinglýsingardómarans í Reykjavík 15. janúar 1992 á afsali fyrir Dragavegi 9, Reykjavík, skjali nr. A 21964/1991, sem gefið var út til þeirra 12. september 1991 af varnaraðilanum Gísla Jóni Höskuldssyni. Þá krefjast þeir kærumálskostnaðar úr hendi þinglýsingardómara.

Varnaraðili Ásgeir Olsen krefst þess, að hin kærða úrlausn verði staðfest og sóknaraðilum verði gert að greiða sér kærumálskostnað.

Hæstarétti hafa hvorki borist kröfur né athugasemdir frá varnaraðila Gísla Jóni Höskuldssyni.

Með kaupsamningi 24. júní 1987 seldi varnaraðili Ásgeir Olsen varnaraðila Gísla Jóni Höskuldssyni „byggingarlóðina nr. 9 við Dragaveg í Reykjavík ásamt einbýlishúsi, sem stendur á lóðinni (í veðmálabókum skráð sem Laugarásblettur 19)". Kaupsamningurinn var móttekinn til þinglýsingar 15. júlí 1987. Samkvæmt honum skyldi afsal gefið út 19. maí 1988.

Hinn 31. ágúst 1987 gerðu sóknaraðilar og varnaraðili Gísli Jón Höskuldsson með sér makaskiptasamning, þar sem hinn síðarnefndi selur sóknaraðilum „parhúsið nr. 9, merkt A, við Dragaveg í

Reykjavík (í veðmálabókum skráð sem Laugarásblettur 19) ásamt öllu því, er eigninni fylgir og fylgja ber (sjá nánar í skilalýsingu, dags. í dag, sem aðilar hafa undirritað), einnig ásamt tilheyrandi lóðarréttindum". Upp í kaupverðið skyldi varnaraðili Gísli Jón Höskuldsson taka fimm herbergja íbúð á efstu hæð hússins nr. 28 við Rauðalæk í Reykjavík. Makaskiptasamning þennan áritaði varnaraðili Ásgeir Olsen með ,,samþykki þingl. eiganda". Í framangreindri skilalýsingu, sem undirrituð var af sömu aðilum að undanskildum varnaraðila Ásgeiri Olsen, segir m.a.: ,,Seljandi er eigandi eignarinnar skv. kaupsamn., dags. 24/6 '87, og skuldbindur hann sig til að þinglýsa afsali fyrir eigninni fyrir hinn 1. júní 1988."

Vegna vanefnda varnaraðila Gísla Jóns Höskuldssonar gaf varnaraðili Ásgeir Olsen ekki út afsal fyrir hinni umræddu eign, eins og tilgreint var í kaupsamningi 24. júní 1988. Dómsmál vegna þessara viðskipta þeirra var rekið fyrir bæjarþingi Reykjavíkur á árinu 1988.

Hinn 12. september 1991 gaf varnaraðili Gísli Jón Höskuldsson út afsal til sóknaraðila fyrir húsinu ,,nr. 9 við Dragaveg í Reykjavík ásamt öllu því, er eigninni fylgir og fylgja ber, þ. m. t. tilheyrandi lóðarréttindi". Það var móttekið til þinglýsingar 1. október 1991, en vísað frá þinglýsingardómi með áritun 15. janúar 1992, ,,þar sem útgefanda brestur þinglýst afsal, sbr. 24. gr. l. nr. 39/1978".

II.

Sóknaraðilar reisa kröfur sínar einkum á því, ,,að þinglýstur eigandi að þeirri byggingarlóð, er hús þeirra stendur á, hafi á sínum tíma samþykkt með áritun á kaupsamning, að nefnt hús yrði reist, og jafnframt með árituninni gefið fyrirheit um, að lóðarréttindi myndu fylgja...". Þá telja þeir, ,,að með áritun á kaupsamninginn hafi þinglýstur lóðareigandi firrt sig rétti til þess að neita síðar um samþykki á afsali".

Af hálfu varnaraðila Ásgeirs Olsens er því haldið fram, að framangreindur makaskiptasamningur veiti sóknaraðilum ekki meiri rétt en varnaraðili Gísli Jón Höskuldsson hafði áður, og skipti áritun sín ekki máli við úrlausn þinglýsingardómara.

Í athugasemdum þinglýsingardómara til Hæstaréttar segir m. a.: ,,Aðilum mátti vera ljóst, að Ásgeir Olsen var lóðarhafi og þinglýstur eigandi eignarinnar að Dragavegi nr. 9 ... Samkv. 2. mgr.

7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 skal vísa skjali frá þinglýsingu, ef útgefanda þess brestur heimild til eignarinnar á þann veg, er skjalið greinir. Samkv. 1. mgr. 24. gr. sömu laga verður skjal eigi fært í fasteignabók, ef útgefanda þess brestur þinglýsta heimild til að ráðstafa eign á þann veg, er í skjali greinir. Gísli Jón Höskuldsson er þinglýstur kaupsamningshafi að eignunum að Dragavegi 9 og 9 A. Áritun Ásgeirs Olsens á makaskiptasamn., dags. 31. ágúst 1987, kemur ekki í stað útgáfu afsals til Gísla Jóns Höskuldssonar. Með vísan til þessa var afsali, dags. 12. september 1991, vísað frá þinglýsingu."

III.

Ágreiningur málsins snýst um það, hvort áritun varnaraðila Ásgeirs Olsens á makaskiptasamning sóknaraðila og varnaraðila Gísla Jóns Höskuldssonar frá 31. ágúst 1987 eigi að hafa þau réttaráhrif gagnvart sóknaraðilum, að afsal þeirra sé, eins og nú horfir, tækt til þinglýsingar. Af niðurstöðu þess álitaefnis leiðir, hvort vísa beri hinu umdeilda afsali frá þinglýsingu eða ekki. Úr ágreiningi um þetta verður ekki skorið í þinglýsingarmáli. Af þeim sökum er óhjákvæmilegt að vísa málinu frá Hæstarétti.

Rétt þykir, að kærumálskostnaður falli niður.

IV.

Það afsal, er mál þetta varðar, var móttekið til þinglýsingar 1. október 1991. Því var ekki vísað frá þinglýsingu fyrr en þremur og hálfum mánuði síðar, 15. janúar 1992. Þessi dráttur, sem var í andstöðu við skýr fyrirmæli 5. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, verður ekki réttlættur með önnum þinglýsingardómara eða sáttatilraunum, og ber að átelja hann.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Kærumálskostnaður fellur niður.