

Miðvikudaginn 8. maí 1991.

Nr. 150/1991. **Þorsteinn Hákonarson**

gegn

bæjarsjóði Keflavíkur.

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson og Haraldur Henrysson og Gunnar M. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 27. mars sl., sem barst réttinum 5. apríl sl. Kærð er sú ákvörðun þinglýsingardómarans í Keflavík að synja um þinglýsingu á veðsetningu fasteignarinnar Hafnargötu 89 í Keflavík samkvæmt veðskuldaþréfi, útgefnu af sóknaraðila 12. mars 1991.

Frá varnaraðila hafa hvorki borist kröfur né greinargerð.

I.

Hinn 21. maí 1990 var í uppboðsrétti Keflavíkur gefið út uppboðsafsal til handa sóknaraðila fyrir 1959 fermetra lóð að Víkurbraut 29 í Keflavík. Lóð þessi var þinglesin eign Fiskiðjunnar hf. og var seld á þriðja og síðasta nauðungaruppboði 14. febrúar 1990. Sóknaraðili átti hæsta boð í eignina, og var hún slegin honum á 100.000 krónur.

Hinn 13. mars 1991 var fyrirnefnt veðskuldabréf, að fjárhæð 100.000 krónur, mótttekið til þinglýsingar hjá þinglýsingardómara í Keflavík. Í veðskuldabréfinu segir, að veðsett sé til tryggingar skuldinni samkvæmt því:

„Fasteignin Víkurbraut 29, Keflavík, ... Hin veðsetta eign, þinglýst eign útgefanda bréfsins, er nánar tiltekið fasteignarinnar (sic) Víkurbraut 29, Keflavík, og Hafnargata 89, Keflavík, skv. þinglýstum erfðafestusamningi.“

Veðskuldabréfinu var þinglýst sem skjali nr. 1036 með svofelldri athugasemd þinglýsingardómara:

„Fyrirvari: Láni þessu er þinglýst einungis á Víkurbraut 29 Keflavík sbr. bréf þinglýsingardómara 26/3'91.“

Það bréf er að loknum inngangsorðum svohljóðandi:

„Svo sem efni skuldabréfs þess, sem lagt hefur verið fram til þinglýsingar, ber með sér, þá er eignin Víkurbraut 29, Keflavík, veðsett en útgefandi bendir á að hún samanstandi (sic) nánar tiltekið af Víkurbraut 29 og Hafnargötu 89, Keflavík, skv. þinglýstum erfðafestusamningi. Hafnargata 89, Keflavík, er nú þinglýst eign bæjarsjóðs Keflavíkur skv. þinglýstu afsali, dags. 15.12.1987.

Þar sem bæjarsjóður Keflavíkur er þinglýstur eigandi að Hafnargötu 89, verður láni þessu ekki þinglýst á eignina, þar sem þinglýsingardómur hefur áður tekið afstöðu til þess máls m.a. með þinglýsingu á afsali til bæjarsjóðs frá Fiskiðjunni h.f. og með þinglýsingu á uppboðsafsali vegna Víkurbrautar 29, og hefur uppboðsréttur ráðstafað lóðinni með ákveðnum skilmálum, sem þinglýsingardómur, sem er hliðstætt dómsvald, getur ekki breytt. Þar sem fyrri þinglýsingum verður ekki breytt með leiðréttingum skv. 27.gr. laga nr. 39 frá 1978 verður að vísa skjalinu frá hvað varðar þann hluta sem snýr að veðsetningu á Hafnargötu 89, Keflavík.“

II.

Þinglýsingardómarinn, Árni Haukur Björnsson, fulltrúi bæjarfógetans í Keflavík, hefur með vísan til 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 sent Hæstarétti rökstuddar ástæður fyrir úrlausn sinni. Þar segir meðal annars:

„Forsaga þessa máls er að tilteknir eigendur að landareign Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi seldu Bræðslufélagi Keflavíkur þann 30. desember 1927 land á erfðafestu sem var alls 5.400 fm og var afsalinu þinglýst þann 27. nóvember 1968. Þann 13. desember 1969 afsalaði Bræðslufélag Keflavíkur hf. Fiskiðjunni hf. landinu, og var afsalinu þinglýst þann 9. janúar 1970. Þann 30. desember 1976 afsalaði Lifrarsamlag Suðurnesja Fiskiðjunni hf. landinu og var afsalinu þinglýst þann 31. desember 1976. Þann 30. júlí 1986 gerði Fiskiðjan hf. kaupsamning við bæjarsjóð Keflavíkur, þar sem bæjarsjóður kaupir úr lóðinni 3.441 fm, jafnframt því sem eignaskiptasamningur var gerður milli bæjarsjóðs Keflavíkur og Fiskiðjunnar. Þar voru lóðahlutarnir auðkenndir sem vesturhluti, eign bæjarsjóðs Keflavíkur, alls 3441 fm, og taldist eignarhlutinn vera 62,72%, og austurhluti, eign Fiskiðjunnar hf., alls 1959 fm, og taldist sá eignarhluti vera 37,28%. Kaupsamningi bæjarsjóðs Keflavíkur og eignaskiptasamningi var þinglýst þann 8. ágúst 1986.

Bæjarsjóður Keflavíkur fékk afsal fyrir vesturhlutanum 15. desember 1987 og var því þinglýst 15. febrúar 1988. Þann 12. mars 1987 kom tilkynning frá lóðaskrárritaranum í Keflavík um að áður-nefndur vesturhluti, eign bæjarsjóðs Keflavíkur, hefði verið auðkenndur sem Hafnargata 89, og áður-nefndur austurhluti, eign Fisk-iðjunnar hf., varð Víkurbraut 29. Tilkynningu þessari var þinglýst þann 25. ágúst 1988.“

III.

Með skírskotun til þess, sem að framan er rakið, ber að staðfesta hina kærðu úrlausn þinglýsingardómarans í Keflavík.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

Sóknaraðili er ekki löglærður. Í gögnum þinglýsingardómara kemur fram, að hann hafi leiðbeint sóknaraðila og m.a. átt með honum tvo fundi í þeim tilgangi. Þrátt fyrir það er kröfugerð sóknaraðila, sem er í 22 liðum, að langmestu leyti óviðkomandi því álitaefni, sem á reynir í kærumálinu. Ber að átelja það.

D ó m s o r ð:

Synjun þinglýsingardómarans í Keflavík á þinglýsingu framangreinds skuldabréfs, að því er tekur til fasteignarinnar Hafnargötu 89 í Keflavík, er staðfest.