

# Ú R S K U R Ð U R

## Héraðsdóms Norðurlands eystra 23. júní 2006 í máli

nr. T-6/2006:

**Hömlur hf**

*(Ásgeir Þór Arnason hrl.)*

**gegn**

**Sýslumanninum á Akureyri**

*(Sigurður Eiríksson fulltrúi)*

Mál þetta barst dómnum 18. maí 2006 með bréfi Ásgeirs Þórs Arnasonar hrl. dags. 17. maí 2006. Málið var þingfest þann 29. f.m. og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi þann 14. þ.m.

Sóknaraðilji málsins er Hömlur hf., kt. 630992-2149, Austurstræti 11, Reykjavík.

Varnaraðilji er Sýslumaðurinn á Akureyri, kt. 490169-4749, Hafnarstræti 107, Akureyri.

Sóknaraðilji krefst úrskurðar dómsins um að hnekk't verði þeirri ákvörðun sýslumannsins á Akureyri frá 24. apríl 2006, að vísa frá þinglýsingu afsali sóknaraðilja, dags. 4. apríl 2006, fyrir fasteigninni Dalsbraut 1K, fastanúmer 215-1369, til Þorvaldar Lúðvíks Sigurjónssonar, kt. 150671-4779, Ásvallagötu 4, Reykjavík, og lagt verði fyrir sýslumann að færa skjalið í þinglýsingarbækur. Þá gerir sóknaraðili kröfu til þess að, að sýslumanninum á Akureyri verði gert að greiða honum málskostnað eftir mati dómsins.

Varnaraðilji krefst þess að ákvörðun um frávisun nefndra skjala frá þinglýsingu verði staðfest. Þá krefst hann málskostnaðar.

**I.**

Málavextir eru þeir að sóknaraðilji, sem er þinglýstur eigandi eignarinnar Dalsbraut 1K, samkvæmt afsali dagsettu 6. apríl 1999, seldi eignina til Stefnu ehf. með kaupsamningi dagsettum 20. apríl 2004 og var samningnum þinglýst þann 8. júní sama ár. Stefna ehf. seldi síðan eignina til Þorvaldar L. Sigurjónssonar og var samkomulag með aðilum að sóknaraðilji afsalaði sér eigninni beint til hans. Var afsal sent til sýslumannsins á Akureyri til þinglýsingar, en með bréfi dagsettu 24. apríl 2006 var sóknaraðilja tilkynnt að afsalinu væri vísað frá þinglýsingu þar sem lóðarleigu- og eignaskiptasamning skorti, sbr. 4. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignahús. Þann 10. f.m. tilkynnti lögmaður sóknaraðilja sýslumanni að úrlausn hans yrði borin undir héraðsdóm, með vísan í 1. mgr. 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

## II.

Kröfu sína byggir sóknaraðili á því að umrætt “Verslunarhús Álafoss hf.”, svo sem byggingin á lóðinni Dalsbraut 1K sé nefnd, standi á sjálfstæðri lóð, sem samkvæmt þinglýstum gögnum var skipt út úr heildarlóðinni að Dalsbraut 1, Akureyri, hinn 12. desember 1989, samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu áritaðri af lóðarskráritaranum á Akureyri og Fasteignamati ríkisins, sem ekki verði betur séð en þinglýst hafi verið athugasemdalaust enda hafi fasteignin fengið sérstakt blað í fasteignabók sýslumannsembættisins á Akureyri. Þá sé lóðin sérstaklega tilgreind á afstöðuupprætti Akureyrarbæjar-Hönnunardeildar, dagsettum 3. júní 1996 er fylgdi yfirlýsingu, dagsettri í nóvember 1999. Hvorki þinglýsingarvottorð né önnur gögn beri með sér neinar takmarkanir á eignaréttindum sóknaraðilja og þar með heimild hans til þess að afsala húsinu og tilheyrandi lóðaréttindum og með því að afsalið sé þannig útgefið af þinglýstum eiganda, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 og engin þau atriði er upp séu talin í 2. mgr. 6. gr. sömu laga verði talin varða frávísun þess frá þinglýsingu, beri að fallast á þinglýsingu þess.

Sóknaraðilji mótmælir þeirri afstöðu þinglýsingarstjóra, að þýðingu hafi, að í yfirlýsingu dagsettri í nóvember 1999, sé vísað til þess, að ráðagerðir séu uppi um að gera nýja lóðarleigusamninga. Slík yfirlýsing geti ekki komið í veg fyrir rétt eiganda til að fá þinglýst afsali sínu fyrir fasteign enda liggi fyrir að afsalshafi geti ekki öðlast betri rétt en afsalsgjafi hafi og taki því við fasteigninni með þeim skilmála að ganga inn í þau sömu réttindi sem afsalsgjafi hafði til lóðarinnar, meðal annars hugsanlegar lögfylgjur þess, að hann hafi á sinum tíma ritað undir framangreinda yfirlýsingu.

Þá telur sóknaraðilji að höfnun þinglýsingar á greindu afsali með vísan til fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, geti ekki staðist. Skv. 1. mgr. 1. gr. laganna gildi þau um fjöleignarhús, en fjöleignarhús teljist vera: “...hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem getur bæði verið allra og sumra”. Lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 geti því ekki átt við fasteignina að Dalsbraut 1K, hvorki með beinum hætti né fyrir lögjöfnun. Fasteignin sé skýrt afmörkuð og þinglýst eign í eigu eins aðila, húsið sem á lóðinni standi hafi enga tengingu við aðrar eignir í grenndinni og fjöleignarhúsalögin gildi því ekki um eignina.

Verði á það fallist með þinglýsingarstjóra að lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 taki til fasteignarinnar að Dalsbraut 1K, með þeim lögfylgjum, að eiganda sé skylt að

láta gera eignaskiptasamning með eigninni og öðrum eignum í nágrenninu sé á því byggt, að ákvæði 4. mgr. 16. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 fari gegn ákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnskipunarlaga nr. 97/1995. Það leiði af stjórnarskrárvernduðum eignaréttindum, að löggjafinn geti ekki, svo gilt sé, meinað kaupanda fasteignar, að fá eignaréttindi sín tryggð gagnvart þriðja manni með þinglýsingu og þá jafnframt einnig seljanda að fá afsali sínu fyrir fasteign þinglýst.

Sóknaraðilji vísar til þeirrar meginreglu þinglýsinga, að hafi útgefandi skjals heimild til ráðstöfunar eignar samkvæmt þinglýstum heimildum, verði almennt ekki komið í veg fyrir þinglýsingu af þeirri ástæðu að ráðstöfun kunni að fara í bága við rétt einhvers aðila. Könnun þinglýsingarstjóra á því hvort skilyrði fyrir þinglýsingu skjals séu fyrir hendi eða ekki, eigi fyrst og fremst að miðast við efni þinglýstra heimilda og hann eigi almennt ekki að taka afstöðu til efnisatvika að baki skjali.

Að lokum sé málskostnaðarkrafa reist á ákvæðum XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 130. gr.

### III.

Krafa varnaraðilja byggist á því að í yfirlýsingu, sem sé skjal nr. 424-A-00015/2000, hafi verið gert samkomulag um skiptingu lóðarinnar að Dalsbraut 1 Akureyri og sé hún m.a. undirrituð af sóknaraðilja. Í yfirlýsingunni segi að gefnir verði út nýjir lóðaleigusamningar fyrir báðar lóðirnar. Þinglýst hafi verið lóðarleigusamningi fyrir Gleráreyrar 1 sem sé Glerártorg. Engum lóðarleigusamningi hafi hins vegar verið þinglýst fyrir hina lóðina og ekki eignaskiptasamningi. Beri því, samkvæmt 4. mgr. 16. gr. laga nr. 26, 1994 um fjöleignahús að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Í 1. – 3. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sé kveðið á um hugtakið fjöleignarhús. Fasteignin Dalsbraut 1K Akureyri standi á lóð sem sé sameiginleg með nokkrum öðrum húsum, að vísu ótengdum. Samkvæmt framangreindum lagaákvæðum, einkum lokamálslið 2. mgr. 3. gr. fyrrgreinda laga, fari ekkert á milli mála að lögum um fjöleignarhús gildi um þann gerning sem óskað sé þinglýsingar á. Ákvæðið sé svohljóðandi: “Sama gildir einnig ef því er að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa.”

Að því gefnu að lóðarrétturinn sé sameiginlegur beri samkvæmt fyrrgreindri 4. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús að skila eignaskiptayfirlýsingu áður en afsalinu verði þinglýst, þar sem fram komi hlutfallstala hvernar eignar fyrir sig, svo og ákvæði um umferðarrétt. Þá liggi í hlutarins eðli að gerður verði nýr lóðarleigusamningur um eignina, en samkvæmt vottorði fasteignamatís ríkisins frá 1. júní 2006 séu landeigendur lóðarinnar tilgreindir tveir og er annar eigandi að 89,91% en hinn 10,09%. Til enn frekar áréttingar er bent á bréf bæjarstjórans á Akureyri til eigenda að Dalsbraut 1 Akureyri. Í niðurlagi þessa bréfs segi: “Því er ítrekað, að ofangreind lóð er óskipt. Þeir, sem kunna að hafa selt eða keypt eignir á tæðri lóð hafa einungis afsalað sér eða eignast hlutfallslegan eignarrétt í lóðinni.”

### IV.

Álit dómsins:

Fyrir liggur í málinu að sóknaraðilji í máli þessu, Hömlur hf. er þinglýstur eigandi lóðarinnar Dalsbraut 1K er. Þar sem engin þau atriði er upp eru talin í 2. mgr. 7. gr. og 2. mgr. 6. gr. verða talin eiga við í máli þessu, hefði sýslumaður að öllu jöfnu átt að þinglýsa margnefndu afsali. Á það verður ekki fallist með sýslumanni að 4. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús standi því í vegi að skjalinu sé þinglýst. Um er að ræða skýrt afmarkaða lóð sem með eignarskiptayfirlýsingu dags. 12. desember 1989 var skipt út úr lóðinni Dalsbraut 1. Var þeim gerningi þinglýst athugasemdalaust og hefur fasteignin haft sérstakt blað í fasteignabók embættis sýslumannsins á Akureyri síðan. Ekki verður talið að unnt sé að túlka 2. mgr. 3. gr. nefndra laga það rúmt að umrædd eign falli þar undir. Samkvæmt framansögðu þykir umrætt afsal uppfylla þau skilyrði laga er við eiga. Ber því að leggja fyrir sýslumanninn á Akureyri að færa það í þinglýsingarbækur. Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Úrskurð þennan kveður upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson, héraðsdómari.

#### **Ú R S K U R Ð A R O R Ð :**

Hnekkir er ákvörðun Sýslumannsins á Akureyri um að vísa frá þinglýsingu afsali sóknaraðilja, Hamla hf., dags. 4. apríl 2006 fyrir fasteignina Dalsbraut 1K, fastanúmer 215-1369, til Þorvaldar Lúðvíks Sigurjónssonar, kt. 150671-4779, Ásvallagötu 4, Reykjavík og lagt er fyrir sýslumann að færa skjalið í þinglýsingabækur.

Málskostnaður fellur niður.