

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 23. apríl 2014 í máli nr. T-5/2013:

K

(Þórður Heimir Sveinsson hdl.)

gegn

Arion banka hf.

(Fura Sóley Hjálmarsdóttir hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 19. mars sl., barst dómnum með bréfi lögmanns sóknaraðila, dagsettu 4. desember 2013, en móttæknu 13. sama mánaðar.

Sóknaraðili er K.

Varnaraðili er Arion banki hf., Borgartúni 19, Reykjavík.

Kröfur sóknaraðila eru þær í fyrsta lagi að úrlausn þinglýsingarstjóra hjá sýslumanninum í Hafnarfirði frá 26. nóvember 2013, um að hafna leiðréttingu á þinglýsingu afsals 24. október 2013 á fasteignina A í Hafnarfirði, verði ógilt. Í öðru lagi krefst sóknaraðili þess að lagt verði fyrir þinglýsingarstjóra sýslumannsins í Hafnarfirði að afmá af nefndri fasteign afsal, sem þinglýst var 24. október 2013, með skjalanúmeri 436-X-5346/2013, útgefnu 15. október 2013, af skiptastjóra þrotabús sóknaraðila til varnaraðila. Og á sama tíma að þinglýsingabók verði leiðrétt þannig að áfram hvíli á fasteigninni kaupmáli, útgefinn 20. október 2004, með skjalanúmeri 436-X-5795/2004, þar sem sóknaraðili er skráður eigandi fasteignarinnar, auk annarra skjala sem á fasteigninni hvíldu. Þá krefst sóknaraðili þess enn fremur að frávísunarkröfu varnaraðila verði hrundið. Að lokum krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Kröfur varnaraðila eru þær aðallega að málinu verði vísað frá dómi. Til vara krefst varnaraðili þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og að hin kærða ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði, dagsett 26. nóvember 2013, verði staðfest. Í báðum tilvikum krefst varnaraðili þess að honum verði úrskurðaður málskostnaður úr hendi sóknaraðila.

I

Sóknaraðili var eigandi fasteignarinnar að A í Hafnarfirði samkvæmt kaupmála, dagsettum 20. október 2004, sem móttækinn var til þinglýsingar 22. sama mánaðar og hlaut skjalanúmerið 436-X-5795/2004.

Með beiðni 2. desember 2009 krafðist varnaraðili þess að bú sóknaraðila yrði tekið til gjaldþrotaskipta, mál dómsins nr. G-749/2009. Með úrskurði 21. janúar 2010 var á þá kröfu varnaraðila fallist. Samkvæmt framlagðri fundargerð skiptastjóra lauk skiptum á bú sóknaraðila 21. nóvember 2013.

Sóknaraðili sótti um greiðsluaðlögun ásamt eiginmanni sínum 30. júní 2011. Athugasemd um að sóknaraðili hefði sótt um greiðsluaðlögun var færð í fasteignabók sýslumannsins í Hafnarfirði vegna fasteignarinnar A, Hafnarfirði, fnr. 207-6968, 19. júlí 2011. Yfirlýsing um gjaldþrotaskipti á bú sóknaraðila var færð í fasteignabók vegna sömu eignar löngu síðar, eða 8. mars 2013.

Beiðni sóknaraðila og eiginmanns hennar um greiðsluaðlögun var hafnað af umboðsmanni skuldara. Samkvæmt framlögðum tölvupósti hefur sú ákvörðun verið kærð til kærunefndar greiðsluaðlögunarmála.

Á veðhafafundi í þrotabúi sóknaraðila 13. mars 2012 var tilboði varnaraðila í fasteignina að A tekið. Afsal fyrir eignina var gefið út 15. október 2013 og því þinglýst 24. sama mánaðar. Með bréfi 18. nóvember sl. fór sóknaraðili þess á leit við sýslumanninn í Hafnarfirði „... að leiðrétting fari fram þannig að nefnt afsal verði aflýst eða fellt út og fyrri eignarheimild umbjóðanda míns ásamt kvöðinni innfært á nýjan leik. Ef þinglýsingastjóri telur að þess sé ekki kostur, að þá verði þinglýst athugasemd um leiðréttingu kröfu umbjóðanda míns í þinglýsingarbók sem hafi réttaráhrif gagnvart Arion banka hf.“ Með áritun á bréf sóknaraðila 26. nóvember 2013 hafnaði sýslumaðurinn í Hafnarfirði þessu erindi sóknaraðila á þeim grunni að ekki væri „... um mistök í þinglýsingum að ræða.“

II

Sóknaraðili vísar til þess að hún hafi ásamt eiginmanni sínum sótt um greiðsluaðlögun til umboðsmanns skuldara í lok júní 2011. Umsóknin hafi enn ekki verið endanlega afgreidd. Við móttöku umsóknarinnar hafi komist á tímabundin frestun greiðslna skv. 11. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga, sbr. bráðabirgðaákvæði við nefnd lög, sem samþykkt hafi verið á Alþingi 14. október 2010. Við móttöku umsóknarinnar hafi sóknaraðili því komist í svokallað greiðsluskjól. Strax í kjölfarið hafi tilkynning um móttöku umsóknar um greiðsluaðlögun verið send frá embætti umboðsmanns skuldara til sýslumannsins í Hafnarfirði, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 101/2010, þar sem henni hafi verið þinglýst sem kvöð á fasteign sóknaraðila að A í Hafnarfirði. Í tilkynningunni hafi meðal annars komið fram að lánardrottnum, þ. á m. varnaraðila, væri óheimilt meðan á frestun greiðslna skv. 11. gr. laga nr. 101/2010 stæði að krefjast eða taka við greiðslum á kröfum sínum, sbr. a-lið, og ráðast í hvers konar aðgerðir til innheimtu kröfu, sbr. f-lið. Kvöð þessi haldi gildi sínu meðan sóknaraðili sé í greiðsluskjóli hjá umboðsmanni skuldara samkvæmt lögum nr. 101/2010, eða allt þar til umsókn sé endanlega hafnað, sbr. 29. gr. laga nr. 101/2010, en þá skuli aflýsa kvöðinni.

Af hálfu sóknaraðila er á það bent að með frumvarpi að lögum nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga hafi átt að koma til móts við knýjandi þörf á skilvirkum og raunhæfum úrræðum til að takast á við þann fjárhagsvanda sem af efnahagshruninu stafir. Markmið laganna hafi verið að gera fólki í greiðsluvanda kleift að ná tókum á fjármálum sínum. Það hafi einmitt verið slíkur vandi sem

steðjað hafi að sóknaraðila sem tekið hafi ólögmeitt gengislán hjá varnaraðila 2. maí 2005, en lánið hafi hækkað úr 26.000.000 króna á lántökudegi í 66.363.433 krónur 18. maí 2009. Sú hækkun hafi verið orsök greiðsluvanda sóknaraðila. Í frumvarpinu hafi komið fram að mikilvægt væri að lagasetningin tæki á vandanum, næði fram því sem til væri ætlast, og að lögin yrðu skilvirk og tryggðu úrræði sem hægt væri að beita á samræmdan hátt.

Í frumvarpi til laga nr. 101/2010 komi og fram að þegar umboðsmaður skuldara samþykki umsókn um heimild til að leita greiðsluaðlögunar felist í því viðurkenning eða mat stjórnvalda á því að litlar sem engar líkur séu á því að lánardrottnar fái fullar efndir krafna sinna og að nauðsynlegt sé að afskrifa þær að hluta eða í heild. Krafa sé því ekki meira virði en þær greiðslur sem skuldari geti innt af hendi. Eftir þær hamfarir sem dunið hafi á íslensku efnahagslífi sé nauðsynlegt að aðlaga virði eigna og krafna að veruleikanum og eðlilegri greiðslugetu skuldara. Markmið laganna sé jafnframt að forða fólki frá því að missa heimili sín og gera því kleift að standa undir greiðslubyrði lána. Í 3. gr. laga nr. 101/2010 sé kveðið á um að greiðsluaðlögunin skuli ná til allra fjárskuldbindinga skuldara. Undir hana falli því veðkröfur og sammingskröfur.

Á veðhafafundi í þrotabúi sóknaraðila 13. mars 2013 hafi verið samþykkt kauptilboð varnaraðila í fasteignina að A, sem ófullnægðum veðhafa, að fjárhæð 36.850.000 krónur, er greiða skyldi með yfirtöku veðskulda. Eiginmaður sóknaraðila hafi á fundinum mótmælt þessari ráðstöfun eignarinnar en þeim mótmælum verið hafnað og varnaraðila lögð eignin út þrátt fyrir að ekki væri búið að endurútreikna lán sóknaraðila á réttan og löglegan hátt. Nokkru áður, eða hinn 8. mars 2013, hafi skiptastjóri látið þinglýsa yfirlýsingu um gjaldþrotáúrskurð sóknaraðila á fasteignina, tæpum tveimur árum eftir þinglýsingu tilkynningarinnar frá umboðsmanni skuldara. Bendir sóknaraðili á að skv. 3. mgr. 25. gr. laga nr. 39/1978 hafi sú skylda hvílt á skiptastjóra við upphaf gjaldþrotaskiptanna að þinglýsa yfirlýsingu um þau. Það hafi hann hins vegar samkvæmt framansögðu ekki gert fyrr en rúmum þremur árum síðar.

Sóknaraðili segir forgangsáhrif þinglýsingar, sbr. 1. mgr. 15. gr. laga nr. 39/1978, teljast vera frá þeim degi er skjal var afhent til þinglýsingar, enda teljist skjalið tækt til þinglýsingar. Því sé ljóst að forgangsáhrif hinnar þinglýstu tilkynningar frá umboðsmanni skuldara gangi framur yfirlýsingu skiptastjóra um úrskurð um töku bús sóknaraðila til gjaldþrotaskipta.

Með ákvörðun á veðhafafundi 13. mars 2013, og í kjölfarið útgáfu afsals 15. október 2013 til varnaraðila, hafi skiptastjóra láðst að taka tillit til þeirrar þinglýstu kvaðar sem á eigninni hafi hvílt. Hafi skiptastjóra verið óheimilt að ráðstafa eigninni með þessum hætti gegn skýrum ákvæðum laga nr. 101/2010. Það hafi verið algerlega á skjön við markmið og ákvæði laga nr. 101/2010, sem séu sérlög, sett vegna erfiðra aðstæðna einstaklinga í kjölfar bankahruns, og gangi framur almennum gjaldþrotaskipta- og þinglýsingalögum.

Samkvæmt 21. gr. laga nr. 39/1978 verði afsali ekki þinglýst sem eignarheimild sé það háð öðrum skilyrðum um yfirfærslu eignarréttar en uppgjöri og greiðslu kaupverðs innan tiltekins frests. Fyrir á eigninni A í Hafnarfirði hafi verið kvöð frá umboðsmanni skuldara sem verið hafi skýr um það að ekki mætti selja eignina til lúkningar skuldheimtumönnum. Þegar þinglýsingarstjóri hafi mótttekið afsalið til

Þinglýsingar hafi hann ekki gætt að þeirri þinglýstu kvöð sem á eigninni hafi hvílt frá umboðsmanni skuldara. Telji sóknaraðili því að þinglýsingarstjóra hafi verið óheimilt að þinglýsa afsalinu, hvað þá athugasemdalaust, í andstöðu við lög nr. 101/2010 og kvöðina sem á eigninni hafi hvílt, og ekki hafi verið búið að aflýsa. Þegar af þeirri ástæðu beri að taka kröfur sóknaraðila til greina, sbr. 27. gr. laga nr. 39/1978. Þinglýsing afsalsins hafi verið röng, eins og málið lá fyrir þinglýsingarstjóra, og í henni því falist mistök.

Sóknaraðili kveðst hafa frétt af þinglýsingu afsalsins um miðjan nóvember 2013. Með tilkynningu til þinglýsingarstjóra 18. nóvember 2013 hafi sóknaraðili farið þess á leit að hann breytti þinglýsingu á afsalinu á grundvelli 27. gr. laga nr. 39/1978. Með úrlausn þinglýsingarstjóra 26. nóvember 2013 hafi erindi sóknaraðila verið hafnað.

Sóknaraðili bendir sérstaklega á að á skiptafundi 21. nóvember 2013 hafi fulltrúi skiptastjóra bókað, í tilefni af athugasemdum lögmanns sóknaraðila, að yrði þinglýsingu afsalsins hnekkt yrðu skiptin tekin upp aftur með vísan til 164. gr. laga nr. 21/1991.

Að endingu bendir sóknaraðili á að hagsmunir hennar af máli þessu séu miklir. Einnig sé það henni mikilvægt að fá bú sitt aftur til frjálsra umráða, en sóknaraðili hafi rekið dómsmál fyrir héraðsdómi og Hæstarétti um endurupptöku árangurslausrar fjárnámsgerðar, sem verið hafi grundvöllur gjaldþrotaskipta á búi hennar, en þeirri kröfu hafi verið hafnað af Hæstarétti. Sóknaraðili hafi sent endurupptökunefnd beiðni um endurupptöku málsins vegna niðurstöðu Hæstaréttar þar sem hún telji að réttlát sjónarmið hafi ekki verið viðhöfð og efnisleg niðurstaða ekki fengist í málinu.

Um rétt sinn til þess að bera úrlausn þinglýsingarstjóra undir héraðsdóm og hafa uppi framangreindar kröfur í því sambandi vísar sóknaraðili til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Til stuðnings kröfum sínum vísar sóknaraðili til 1.-12. gr. og 28. og 29. gr. laga nr. 101/2010. Einnig vísar hún til 3., 15., 21., 25. og 27. gr. laga nr. 39/1978 og 164. gr. laga nr. 21/1991.

III

Hvað atvik máls þessa varðar hefur varnaraðili sérstaklega á það bent að sóknaraðili hafi óskað eftir endurupptöku á gjaldþrotaskiptum á búi sínu en beiðninni verið hafnað með úrskurði dómsins í máli nr. X-20/2011. Sá úrskurður hafi ekki verið kærður til Hæstaréttar. Þá hafi sóknaraðili jafnframt tvívegis óskað eftir endurupptöku á fjárnámi því sem síðar hafi orðið grundvöllur töku bús hennar til gjaldþrotaskipta. Báðum þeim beiðnum hafi verið hafnað. Annars vegar með úrskurði dómsins í máli nr. Y-10/2011 og hins vegar með dómi Hæstaréttar í máli nr. xxx/2013.

Í málinu segist varnaraðili krefjast þess aðallega að öllum kröfum sóknaraðila verði vísað frá dómi þar sem ekki hafi verið sýnt fram á að hún hafi lögvarða hagsmuni af því að bera umþrætta ákvörðun sýslumanns undir dómstóla, svo sem áskilið sé í 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og meginreglum réttarfars um það efni. Óumdeilt

sé að sóknaraðili búi í fasteigninni A ásamt fjölskyldu sinni. Þrátt fyrir þá staðreynd sé ljóst að þó svo að á kröfur sóknaraðila í málinu yrði fallist hefði það engin áhrif á hagsmuni sóknaraðila eða skapaði henni nokkurn rétt. Ef fallist yrði á kröfur sóknaraðila yrði afsali fasteignar frá þrotabúi sóknaraðila til varnaraðila aflýst og þá yrði fasteignin aftur þinglýst eign þrotabúsins, ekki sóknaraðila. Samkvæmt þessu sé óhjákvæmilegt að vísa kröfum sóknaraðila frá dómi.

Verði ekki fallist á að vísa málinu frá dómi, geri varnaraðili þá kröfu til vara að kröfum sóknaraðila verði hafnað, enda hafi þinglýsing afsals þrotabús sóknaraðila 24. október 2013 ekki verið röng eða mistök gerð við þinglýsinguna, svo sem áskilið sé í 27. gr. þinglýsingalaga.

Sóknaraðili byggir á því að sýslumaður hafi ekki mátt þinglýsa umræddu afsali til varnaraðila þar sem athugasemd umboðsmanns skuldara um umsókn sóknaraðila um greiðsluaðlögun hefði verið skráð fyrir í fasteignabók vegna fasteignarinnar. Hvað þetta varði vísi sóknaraðili til 11. gr. laga nr. 101/2010. Kveðst varnaraðili hafna því að þetta eigi við í málinu. Bendir hann á að á þeim tíma sem sóknaraðili hafi lagt inn umsókn sína um greiðsluaðlögun, þ.e. hinn 30. júní 2011, hafi þegar verið búið að taka bú hennar til gjaldþrotaskipta með úrskurði dómsins í máli nr. G-749/2009, uppkveðnum 21. janúar 2010. Ný lögpersóna, þrotabúi sóknaraðila, hafi þá tekið við öllum réttindum og skyldum sóknaraðila. Sóknaraðili hafi af þeim sökum ekki haft forræði á búi sínu eftir að úrskurðurinn var kveðinn upp eða verið til þess bær að koma fram fyrir hönd búsins, sbr. ákvæði XII. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Sóknaraðili hafi því ekki verið í aðstöðu til þess að sækja um greiðsluaðlögun 30. júní 2011. Athugasemd umboðsmanns skuldara, sem færð hafi verið í fasteignabók vegna fasteignarinnar, sé því að engu hafandi og ákvörðun sýslumanns frá 24. október 2013, um þinglýsingu afsals á fasteignina A, því hvorki röng né gerð fyrir mistök. Virðist sem ákvörðun sýslumanns 26. nóvember 2013, er krafist sé ógildingar á í máli þessu, sé einmitt byggð á þessum röksemdum. Engu breyti þótt kærunefnd greiðsluaðlögunarmála sé ennþá með beiðni sóknaraðila til meðferðar, enda hafi henni frá upphafi verið ómögulegt að sækja um greiðsluaðlögun. Jafnframt skipti engu máli varðandi framangreint þótt skiptastjóri hafi ekki fært yfirlýsingu í fasteignabók fasteignarinnar um gjaldþrotaskipti á búi sóknaraðila fyrr en 8. mars 2013, þ.e. eftir að athugasemd um umsókn sóknaraðila um greiðsluaðlögun var færð í fasteignabókina, enda sé ljóst að innfærsla hinnar síðargreindu athugasemdar breyti engu um réttaráhrif gjaldþrotaskipta.

Auk framangreinds bendir varnaraðili á að umsókn sóknaraðila um greiðsluaðlögun, þegar bú hennar hafði þegar verið tekið til gjaldþrotaskipta, hafi væntanlega verið tilgangslaus, enda erfitt að sjá hvaða tilgang greiðsluaðlögun hafi fyrir aðila í þeirri stöðu. Enn fremur liggi fyrir í ljósi þeirrar aðstöðu að sóknaraðili hafi engan veginn uppfyllt skilyrði 2. gr. laga nr. 101/2010 um að fá greiðsluaðlögun, enda hafi þá verið búið að taka bú hennar til gjaldþrotaskipta. Tilgangur umsóknar sóknaraðila við þessar aðstæður geti vart hafa verið annar en sá að reyna að draga málið á langinn.

Varnaraðili segir sérstaklega á því byggt af hans hálfu að þar sem sóknaraðili hafi yfirhöfuð ekki getað sótt um greiðsluaðlögun, sbr. framangreinda umfjöllun, hafi 11. gr. laga nr. 101/2010 ekkert gildi í málinu. Jafnframt verði að horfa til þess að innheimtuaðgerðir varnaraðila á hendur sóknaraðila hafi hafist löngu áður en sóknaraðili lagði fram beiðni sína um greiðsluaðlögun 30. júní 2011, en segja megi

að afsal þrotabús sóknaraðila til varnaraðila á umræddri fasteign séu lokin á þeim innheimtuaðgerðum. Því fari fjarri að 11. gr. laga nr. 101/2010 hafi staðið í vegi fyrir því að þrotabú sóknaraðila afsalaði fasteigninni til varnaraðila, enda sé tæplega hægt að segja að þinglýsing afsalsins falli undir þá háttsemi sem lýst sé í 11. gr. laga nr. 101/2010, þ.e. að „krefjast eða taka við greiðslu“ eða „ráðast í hvers konar aðgerðir til innheimtu kröfu“. Eins og mál þetta sé vaxið hafi hvorki 11. gr. laga nr. 101/2010 eða athugasemd um umsókn sóknaraðila um greiðsluáðlögun í fasteignabók fyrir títtnefnda fasteign getað staðið því í vegi að framangreindu afsali væri þinglýst á fasteignina, sé það yfir höfuð einhvern tímann raunin. Ítrekar varnaraðili í þessu sambandi að óumdeilt sé í málinu að fasteignin hafi verið í eigu þrotabús sóknaraðila. Því hafi þrotabúinu verið heimilt að ráðstafa eigninni með þeim hætti sem það gerði, sbr. XIX. kafla laga nr. 21/1991.

Af hálfu varnaraðila er þeim málatilbúnaði sóknaraðila alfarið hafnað að 11. gr. laga nr. 101/2010 gildi framar ákvæðum laga um gjaldþrotaskipti. Áréttar varnaraðili að fyrrnefndu lögin gildi að engu leyti um sóknaraðila eða bú hennar. Þau geti því ekki, í því sambandi sem hér um ræði, talist sérlæg gagnvart lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. eða þinglýsingalögum. Áréttar varnaraðili einnig sérstaklega að svo virðist sem sóknaraðili hafi sótt um greiðsluáðlögun í þeim tilgangi einum að tefja eða koma í veg fyrir að varnaraðili gæti leitað fullnustu krafna sinna á hendur sóknaraðila. Annar tilgangur með umsókninni sé vandséður samkvæmt áðursögðu. Í þessu sambandi tekur varnaraðili og fram að tilgangur greiðsluáðlögunar sé sá að gera einstaklingum í greiðsluerfiðleikum kleift að endurskipu leggja fjármál sín, í samráði við kröfuhafa, og koma á jafnvægi milli skulda og greiðslugetu til að geta staðið við skuldbindingar sínar um fyrirsjáanlega framtíð, sbr. I. kafla laga nr. 101/2010.

Verði ekki fallist á framangreint byggir varnaraðili kröfur sínar á því að ekki sé ljóst að mál um ágreining aðila eigi að reka eftir reglum 3. gr. þinglýsingalaga heldur ætti frekar að reka mál um hann sem almennt einkamál. Í málinu sé ágreiningur um hvort ákvæði laga nr. 101/2010 gildi um sóknaraðila og þar með hvort heimilt hafi verið að afhenda varnaraðila umþrætta fasteign þrátt fyrir tímabundna frestun greiðslna, sbr. 11. gr. nefndra laga. Þessi ágreiningur sé efnislegur og varði það hvort fyrir hendi séu höft sem standi þinglýsingu í vegi. Varnaraðili telji að úr þessum ágreiningi verði ekki skorið í máli þessu. Af því megi vera ljóst að úr honum verði ekki leyst með málskoti á grundvelli 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Samkvæmt þessu beri að hafna öllum kröfum sóknaraðila.

Loks hafnar varnaraðili því að ákvæði 15. gr. þinglýsingalaga um forgangsáhrif og 21. gr. sömu laga um skilyrta eignarheimild eigi við í málinu en málsástæður sóknaraðila um þessi atriði séu vanreifaðar og órökstuddar með öllu.

Þá bendir varnaraðili á að daginn eftir að sóknaraðili sendi inn umsókn um greiðsluáðlögun hafi fallið úr gildi II. gr. bráðabirgðaákvæðis laga nr. 101/2010, en samkvæmt ákvæðinu hafi tímabundin frestun greiðslna, sbr. 11. gr. laganna, hafist við móttöku umsóknar. Því hafi sóknaraðili notið tímabundinnar frestunar á greiðslum fyrirvaralaust og án efnislegrar umfjöllunar af hálfu embættis umboðsmanns skuldara.

Til stuðnings kröfum sínum vísar varnaraðili til laga nr. 101/2010 um greiðsluáðlögun einstaklinga. Jafnframt vísar hann til þinglýsingalaga nr. 39/1978

og laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., svo og meginreglna réttarfars um lögvarða hagsmuni.

IV

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 má bera úrlausn þinglýsingar stjóra um þinglýsingu samkvæmt lögnum undir héraðsdómara í lögsagnarumdæmi þinglýsingarstjóra. Heimild til þess hefur hver sá sem á lögvarinna hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra.

Í málinu greinir aðila á um það hvort sú úrlausn þinglýsingarstjóra hjá sýslumanninum í Hafnarfirði frá 26. nóvember 2013, að hafna leiðréttingu á þinglýsingu afsals 24. október 2013 á fasteignina A í Hafnarfirði, hafi verið röng „... eða mistök hafa orðið um þinglýsinguna ella.“

Fyrir liggur að sóknaraðili var þinglýstur eigandi fasteignarinnar að A í Hafnarfirði samkvæmt kaupmála, útgefnum 20. október 2004, er þinglýst var tveimur dögum síðar. Þá er staðreynd að þegar hinu umdeilda afsali var þinglýst 24. október 2013 hafði athugasemd um að sóknaraðili hefði sótt um greiðsluaðlögun verið færð í fasteignabók sýslumannsins í Hafnarfirði vegna nefndrar fasteignar, en sú athugasemd var innfærð 19. júlí 2011. Þegar að þessu virtu þykja ekki efni til að fallast á kröfu varnaraðila um frávísun málsins.

Staðreynd er að þegar sóknaraðili lagði inn umsókn sína um greiðsluaðlögun 30. júní 2011 hafði bú hennar þegar verið tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði dómsins í máli nr. G-749/2009, uppkveðnum 21. janúar 2010. Við uppkvaðningu úrskurðarins tók ný lögpersóna, þrotabú sóknaraðila, við öllum fjárhagslegum réttindum og skyldum sem sóknaraðili átti eða naut við uppkvaðningu úrskurðarins, þ.m.t. eignarhaldinu á fasteigninni A, sbr. ákvæði XII. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Yfirlýsing um gjaldþrotaskipti á búi sóknaraðila var færð í fasteignabók vegna sömu eignar 8. mars 2013. Í ljósi þessa verður ekki annað séð en þinglýsingarstjóra hafi verið rétt, sbr. ákvæði 24. og 25. gr. laga nr. 39/1978, að þinglýsa hinu umdeilda afsali, enda var það undirritað af skiptastjóra í þrotabúi sóknaraðila fyrir hönd búsins. Getur hvorki umsókn sóknaraðila um greiðsluaðlögun tæplega einu og hálfu ári eftir að bú hennar var tekið til gjaldþrotaskipta né þinglýsing athugasemdar umboðsmanns skuldara vegna umsóknarinnar nokkru breytt um þessa niðurstöðu. Þegar að þessu athuguðu verður ekki á það fallist með sóknaraðila að hrófla beri við hinni umdeildu þinglýsingu á grundvelli 27. gr. þinglýsingalaga.

Samkvæmt ofangreindri niðurstöðu dómsins eru ekki efni til að taka afstöðu til annarra þeirra málsástæðna aðila, sem í málalíbúnaði þeirra kunna að felast, en þegar hefur verið vikið að hér að framan.

Eftir úrslitum málsins verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila málskostnað. Að atvikum öllum virtum, en einnig að teknu tilliti til þess ágreinings aðila sem reis undir rekstri málsins og varðaði kröfu varnaraðila þess efnis að sóknaraðila yrði gert að setja tryggingu til greiðslu málskostnaðar, en kröfunni var hafnað með úrskurði dómsins 12. febrúar sl. að undangengnum munnlegum málflutningi, þykir málskostnaður varnaraðila til handa hæfilega ákveðinn svo sem í úrskurðarorði greinir.

Úrskurð þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð:

Kröfu varnaraðila, Arion banka hf., um að máli þessu verði vísað frá dómi, er hrundið.

Kröfum sóknaraðila, K, er hafnað og staðfest sú úrlausn þinglýsingarstjóra við embætti sýslumannsins í Hafnarfirði frá 26. nóvember 2013 að hafna kröfu sóknaraðila um leiðréttingu á þinglýsingu afsals 24. október 2013 á fasteignina A í Hafnarfirði.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 150.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson