

# Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 2. mars 2018 í máli nr. T-3/2017:

**Byggingarsamvinnufélagið Samtök aldraðra**

*(Jón Bjarni Kristjánsson lögmaður)*

**gegn**

**Helgu Kristínu Ottósdóttur**

**Guðrúnu Eyjólfsdóttur**

**Gunnari Þórólfssyni**

**Brynjólfi Ásgeiri Guðbjörnssyni**

**Elísabetu Þórólfsdóttur**

**Meyvant Þórólfssyni og**

**Bjarna Þór Þórólfssyni**

*(Jóhannes Stefán Ólafsson lögmaður)*

Héraðsdómi Reykjavíkur barst mál þetta með kæru sem móttækin var 21. ágúst 2017. Sóknaraðili er Byggingarsamvinnufélagið Samtök aldraðra, Síðumúla 29, 108 Reykjavík. Til varnar eru Helga Kristín Ottósdóttir, Aflagranda 40, 107 Reykjavík, Guðrún Eyjólfsdóttir, Hringbraut 50, 101 Reykjavík, Gunnar Þórólfsson, Núpaland 2, 201 Kópavogi, Brynjólfur Ásgeir Guðbjörnsson, Hörðalandi 14, 108 Reykjavík, Elísabet Þórólfsdóttir, Birkimel 10a, 107 Reykjavík, Meyvant Þórólfsson, Hagamel 38, 107 Reykjavík, og Bjarni Þór Þórólfsson, Naustabryggju 55, 110 Reykjavík.

Sóknaraðili gerir þá kröfu að úrlausn þinglýsingarstjóra, dags. 26. júlí 2017, sem varðar skjal nr. E-0044959/2017, verði hrundið og skjalið afmáð úr veðmálaskrá fasteignarinnar að Aflagranda 40, 107 Reykjavík, fnr. 202-5405, íbúð 0206. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi hvers varnaraðila.

Varnaraðilar krefjast þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og sóknaraðila gert að greiða varnaraðilum óskipt málskostnað.

Málið var tekið til úrskurðar að lokinni aðalmeðferð 9. febrúar sl.

I.

Með kröfunni kveðst sóknaraðili bera undir héraðsdóm úrlausn sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 26. júlí 2017, sem sóknaraðila hafi fyrst verið kunnugt um

31. júlí 2017, og varðar fasteignina að Aflagranda 40, 107 Reykjavík, fnr. 202-5405, íbúð 0206. Sýslumaður/þinglýsingarstjóri hafi þá þinglýst kaupsamningi um eignina, frá 2. júní 2017, sem hann hafði mótttekið til þinglýsingar 6. júní 2017, í trássi við þinglýsta kvöð í yfirlýsingu nr. A-004584/1990 og afsali nr. B-005512/1990, og í trássi við réttindi sóknaraðila sem sú kvöð geymi.

Varnaraðilar kveða sóknaraðila hafa gert það sem í hans valdi standi til að synja kaupendum íbúða í húsinu við Aflagranda 40 um inngöngu í samtökin nema viðkomandi undirgangist sérstaklega skuldbindingu um takmörkun endursöluverðs.

## II.

Sóknaraðili kveður þá meginreglu sem hafi gilt fram til 1. júlí 1992, að þinglýsingarstjóri taki ekki afstöðu til efnisatvika að baki skjali, gilda enn. Þinglýsingarstjóra sé aðeins ætlað að kanna þinglýstar eignarheimildir og ráðist áreiðanleiki þinglýsingabóka einmitt af því að hinar þinglýstu, formbundu eignarheimildir séu réttar. Endurskoðun dómstóls á ákvörðun þinglýsingarstjóra sé þannig þeim takmörkunum bundin að hún taki aðeins til athugunar á því hvort úrlausn þinglýsingarstjóra hafi verið rétt eða ekki, eins og málið hafi legið fyrir honum. Dómur geti því ekki, frekar en þinglýsingarstjóri, leitast við að skera úr um efnislegan ágreining sem kunnir að ríkja um hinar þinglýstu heimildir. Ágreiningur um efnisleg réttindi verði aðeins lagður undir dóm í almennu einkamáli.

Í því máli sem hér er rekið þá takast aðilar á um aðild Helgu Kristínar Ottósdóttur að sóknaraðila enda verður kaupsamningi þá aðeins þinglýst að félagsaðild kaupanda sé mætt, sbr. þinglýsta kvöð. Sóknaraðili hefur hafnað því að Helga eigi aðild að sóknaraðila. Varnaraðilar bera við hinu gagnstæða. Þeir telja nóg að Helga hafi greitt til sóknaraðila. Sóknaraðili hafnar því að þessar greiðslur hafi verið í framhaldi og/eða í tengslum við ætlaða inngöngu Helgu í sóknaraðila og verði að leita skýringa annars staðar. Helga hafi sjálf aflað upplýsinga um reikning félagsins og greitt sjálf félagsgjöld í vondri trú. Ákvæði samþykkt félagsins áskilji mörg skilyrði fyrir félagsaðild og sé skylt að uppfylla þau öll. Greiðslur leysi menn ekki undan þessum skilyrðum, en ofgreiðslur eða greiðslur geti skapað einstaklingi rétt til endurgreiðslu. Þannig áskilji samþykktir sóknaraðila að við inngöngu skuli hver félagsmaður undirrita yfirlýsingu þess efnis að hann skuldbindi sig til félagsaðildar meðan á eignarhaldi stendur og að hann hlíti samþykktum félagsins. Helga hafi ekki fengist til slíkrar undirritunar og þá sé nafn hennar ekki að finna á félagaskrá. Ljóst megi vera af framangreindu að verulegur ágreiningur sé um efnisatvik að baki skjalinu og séu þinglýsingarstjóra engar valdheimildir fengnar til að gerast dómari í ágreiningi aðila. Þinglýsingarstjóri hafi farið langt út fyrir heimildir sínar og brotið freklega gegn rétti sóknaraðila. Með þessum rökum sé farið fram á að fallist verði á

dómkröfur sóknaraðila.

III.

Varnaraðilar telja andmæli sóknaraðila lið í tilraunum hans til að koma sér undan því að fara eftir dómafordæmum sem varði rétt eigenda fasteigna til að selja þær á eðlilegu markaðsverði. Með dómi í máli nr. 400/2002, sem varðaði íbúð í sama húsi og hér um ræðir og því bundna sömu kvöðum, hafi Hæstiréttur Íslands staðfest að þó eignin væri bundin kvöðum um aðild íbúðareigenda að sóknaraðila og minnst 63 ára aldur yrðu eigendur ekki bundnir af ákvæðum samþykktu sóknaraðila, sem takmörkuðu endursöluverð íbúða, án þess að hafa skýrlega gengist undir þá skuldbindingu. Þeir sem ekki hafi sérstaklega gengist undir slíka skuldbindingu séu því ekki bundnir af þessum takmörkunum. Þessi niðurstaða hafi síðan aftur verið staðfest með nýlegum dómi Hæstaréttar í máli nr. 20/2017.

Við þessu hafi sóknaraðili brugðist með því að synja tilvonandi kaupendum íbúða um inngöngu í samtökin nema viðkomandi undirgangist sérstaklega skuldbindingu um takmörkun endursöluverðs. Þannig hafi sóknaraðili reynt að gera rétt eigenda til að selja á markaðsverði að engu, enda erfitt að finna kaupanda sem sé tilbúinn að kaupa íbúð vitandi að við endursölu hennar muni fást fyrir hana verulega lægra verð.

Varnaraðilar fullyrða að í máli þessu sé hins vegar um að ræða kaupanda sem hafi nú þegar verið félagsmaður í samtökum sóknaraðila í rúmlega þrjú ár. Þar sem samtökin hafi í slíku tilviki ekki getað beitt sama bragði og áður hafi þau nú brugðið á það ráð að láta eins og viðkomandi hafi aldrei verið félagsmaður. Það geri sóknaraðili þó að hann hafi ávallt kafið viðkomandi um félagsgjöld og tekið við greiðslu þeirra. Gögn málsins beri með sér að kröfurnar hafi verið innheimtar af Félagaþjónustu Íslandsbanka fyrir hönd sóknaraðila, að greiddur hafi verið kostnaður vegna greiðsluseðla, að í einu tilviki hafi verið greiddir dráttarvextir, að færslurnar séu merktar með kröfunúmerum og að þær hafi allar bæði gjalddaga og greiðsludag. Það sé því alrangt sem sóknaraðili haldi ítrekað fram í málinu að um óumbeðnar millifærslur af hálfu Helgu hafi verið að ræða. Sóknaraðili neiti hins vegar að svara málsástæðum varnaraðila sem þetta varða og margsinnis hafa komið fram.

Í ljósi framangreinds og framlagðra gagna sé ekki hægt að álykta á annan veg en að sóknaraðili hafi innheimt félagsgjöld úr hendi Helgu og þar af leiðandi litið á hana sem félagsmann á þeim tíma. Nú, þegar slíkt henti ekki lengur, þá haldi sóknaraðili því fram að þar sem samtökin hafi ekki fylgt eigin reglum um útfyllingu á skjölum verði ekki litið á hana sem félagsmann. Varnaraðilar telji þetta fráleitán málatilbúnað.

Varnaraðilar telji það líklegt að sóknaraðili hafi sjaldan ef nokkurn tímann beðið nokkurn mann um að undirrita sérstaka inntökubeiðni fyrr en slíkt eyðublað hafi orðið þáttur í tilraunum samtakanna til að skerða rétt eigenda íbúða til að selja íbúðir sínar á markaðsverði. Í andmælum sóknaraðila sé vísað til þess að umsóknareyðublað hafi verið aðgengilegt á vefsíðu samtakanna um árabíl. Sé umrætt eyðublað sótt á vefsíðuna má sjá að það ber heitið „samtok-aldradra-inntökubeidni-2016.pdf“ og hafi því væntanlega verið samið á árinu 2016.

Sóknaraðili geti ekki breytt aðild Helgu afturvirkrt með endurgreiðslu félagsgjalda þó nú henti það samtökunum ekki lengur að Helga sé og hafi verið félagsmaður. Helga hefur kosið að taka ekki við endurgreiðslunni og mun hafa millifært hana aftur inn á reikning sóknaraðila. Helgu verði ekki kennt um misbresti á umsóknarferli, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 400/2002, en í því máli staðfesti Hæstiréttur að það væri alfarið á ábyrgð sóknaraðila hvort félagsmenn undirrituðu umsóknir og/eða önnur skjöl sem reglur sóknaraðila kynnu að gera kröfu um.

Þá sé því haldið fram í greinargerð sóknaraðila til dómsins að skv. þinglýsingalögum nr. 39/1978 skuli í máli sem þessu ekki leysa efnislega úr þeim réttindum sem séu að baki skjali sem er til þinglýsingar. Þetta telja varnaraðilar athyglisverðan málalíbúnað í ljósi þess að það sé sóknaraðili sjálfur sem krefjist þess að leyst verði efnislega úr ágreiningnum með málshöfðun þessari. Sú kvöð sem hvíli á fasteigninni, um skylduaðild að sóknaraðila, sé þess eðlis að ekki sé annað hægt en að leysa efnislega úr því hvort tiltekinn aðili sé félagsmaður eða ekki, þ.e.a.s. ef á annað borð er um það deilt.

Fyrir liggur að Sýslumaður hefur þegar þinglýst kaupsamningi og fallist á það að Helga sé félagsmaður í ljósi þess að hún hafi samviskusamlega greitt félagsgjöldin sem sóknaraðili sannanlega krafði hana um árum saman eftir að hún gekk í samtökin. Sóknaraðili hafi ekkert gert til að sýna fram á hið gagnstæða, nema að benda enn og aftur á meinta eigin vanrækslu við að fylgja sínum innri reglum um inngöngu félagsmanna.

Kvaðir þær sem á íbúðum að Aflagranda 40 hvíla séu þrenns konar og hafi Helga uppfyllt þær allar. Hún sé 69 ára að aldri og uppfylli því kvöðina um lágmarksaldur. Hún sé félagsmaður í sóknaraðila enda hafi hún verið krafín um árleg félagsgjöld og greitt þau í fjögur skipti. Þá hefur kvöð um forkaupsrétt sóknaraðila verið virt enda hafi sóknaraðila verið greint frá samþykktu kauptilboði þann 17. maí og boðið að nýta forkaupsrétt sinn innan 15 daga líkt og lög gera ráð fyrir. Við þessu hafi sóknaraðili brugðist þann 23. maí með bréfi þar sem gildi tilboðsins hafi verið mótmælt en hvorki lýst yfir að forkaupsréttur yrði nýttur né að fallið yrði frá honum. Hafi því verið beðið þar til lögboðni 15 daga fresturinn var liðinn og þá

gengið frá kaupsamningi við tilboðsgjafa.

IV.

Samkvæmt 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 getur sá sem telur færslu í fasteignabók ranga eða mistök hafa ella orðið við þinglýsingu beint til sýslumanns tilmælum um úrbætur. Verði sýslumaður ekki við slíkum tilmælum er þeim sem telur á sér brotið með þeirri ákvörðun sýslumanns veitt það réttarfarshagræði með 3. gr. þinglýsingalaga að geta leitað, eftir sérstökum reglum, úrlausnar dómstóla um hana og fengið eftir atvikum sýslumann þannig knúinn til úrbóta. Í slíku máli verður ekki með bindandi hætti kveðið á um efnisleg réttindi að baki þinglýstri heimild, heldur aðeins hvort sýslumaður hafi farið að lögum í ákvörðun sinni og þá með kröfu um að hann leiðrétti færslu í fasteignabók eða afmái hana. Kjósi aðilinn að neyta ekki þessa hagræðis eða fari hann á mis við það vegna frests samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga á hann þess kost að höfða einkamál eftir almennum reglum til að fá leyst úr ágreiningi um þau efnislegu réttindi sem búa að baki skráningu í fasteignabók.

Dómurinn móttók kæru sóknaraðila „skv. 3. gr. laga nr. 39/1978“ 21. ágúst 2017, eða innan þess fjögurra vikna frests sem tilgreindur er í 1. mgr. 3. gr., hvort sem miðað er við þann dag þegar ákvörðunin var tekin eða þegar sóknaraðili fékk vitneskju um hana, að hans sögn. Rekstur málsins hefur tekið lengri tíma en ráðgert er samkvæmt 3. mgr. 3. gr. in fine, en málsaðilar hafa engar athugasemdir haft uppi vegna þess og ekki verður talið að þetta hafi komið að sök miðað við þau réttindi sem hér er tekist á um.

Það hefur verið litið svo á að til að beita ákvæðum 27. gr. og leiðréttu ranga færslu í fasteignabók verði að vera augljóst að mistök hafi verið gerð, svo sem að skjali hafi verið þinglýst í bága við áður þinglýst réttindi.

Sú yfirlýsing sem móttokin var til þinglýsingar á fasteignina 2. mars 1990 hefur að geyma þá kvöð að einungis þeir sem náð hafi 63 ára aldri og séu félagsmenn í sóknaraðila geti keypt eða selt eignir í fjölbýlishúsinu við Aflagrandu 40. Það er ekki gerður ágreiningur um að varnaraðilinn Helga keypti íbúð nr. 0206 í húsinu með kaupsamningi 2. júní 2017 af öðrum varnaraðilum, en samningurinn er það skjal sem sóknaraðili krefst aflýsingar á. Í grunninn byggir sóknaraðili í raun á því að þessi viðskipti hafi verið aðilum óheimil eins og þau fóru fram því að Helga hafi ekki mátt kaupa íbúðina þar sem hún sé ekki félagi í sóknaraðila. Krafa sóknaraðila felur það því í sér, ef fallist verður á hana, að kaupsamningur aðila, sem ekki verður betur séð en að sé að fullu efndur, sé í uppnámi, sbr. til að mynda áskilnað formanns sóknaraðila samkvæmt 6. lið í bréfi til sýslumanns vegna málsins frá 28. júní 2017. Um gildi samningsins verður hins vegar ekki fjallað í þessu máli enda

snertir hann mikla efnislega hagsmuni varnaraðila sem verður ekki leyst úr eða undið ofan af í málinu.

Það sem stendur því í vegi í þessu máli að úrskurður verði felldur á kröfu sóknaraðila er að í málinu hefur verið lagt fram veðbókarvottorð útgefið 28. september sl. Þar er þess kaupsamnings sem krafist er aflýsingar á hvergi getið. Þess í stað er eignarheimild varnaraðilans Helgu sögð afsal frá 12. september sl. en samkvæmt vottorðinu var afsalið móttakið til þinglýsingar 14. september. Þetta kemur heim og saman við efni hins umdeilda kaupsamnings en samkvæmt honum átti kaupverð eignarinnar að vera að fullu greitt 3. september og afsal skyldi útgefið 4. september.

Kaupsamningur um fasteign er í eðli sínu skilyrtur að því leiti að hann tryggir kaupsamningshafa ekki full eignarréttindi fyrr en hann hefur verið efndur. Þegar það gerist sbr. framangreint, er útgefið afsal og réttaráhrif kaupsamningsins falla í öllum meginatriðum niður.

Með vísan til framangreinds er óhjákvæmilegt að líta svo á að varnaraðili hafi ekki lengur lögvarða hagsmuni fyrir því að fá kaupsamningi um eignina frá 2. júní 2017 aflýst og meint mistök þinglýsingarstjóra leiðrétt sbr. 1. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Verður því málinu vísað frá dómi án kröfu.

Með vísan til úrslita málsins verður sóknaraðili dæmdur til að greiða varnaraðilum samtals 450.000 krónur í málskostnað en eðli máls samkvæmt verður kostnaðurinn ekki dæmdur óskipt eins og krafist er, heldur verður honum skipt eins og greinir í úrskurðarorði.

Það athugist að númer skjalsins í kröfugerð sóknaraðila er sagt vera E-0044959/2017, en það er augljós misritun en skjalið er nr. E-004959/2017.

Fyrir sóknaraðila flutti málið Jón Bjarni Kristjánsson lögmaður og fyrir varnaraðila Jóhannes S. Ólafsson lögmaður.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan. Dómarinn tók við meðferð málsins 5. janúar sl.

### **ÚRSKURÐARORÐ:**

Máli þessu er vísað frá dómi

Sóknaraðili greiði varnaraðilum, Helgu Kristínu Ottósdóttur, Guðrúnu Eyjólfsdóttur, Gunnari Þórólfssyni, Brynjólfi Ásgeiri Guðbjörnssyni, Elísabetu Þórólfsdóttur, Meyvant Þórólfssyni og Bjarna Þór Þórólfssyni, 64.286 krónur hverjum um sig.

Lárentsínus Kristjánsson (sign)