

Fimmtudaginn 9. september 1993.

Nr. 309/1993. **Eyjahreppur,
Kolbeinsstaðahreppur og
jarðanefnd Hnappadalssýslu**
gegn
**Óttari Yngvasyni og
Páli G. Jónssyni.**

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Garðar Gíslason og Gunnar M. Guðmundsson.

Sóknaraðilar hafa með heimild í 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992, skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 5. júlí 1993, sem barst réttinum ásamt kærugögnum 30. sama mánaðar. Þeir gera þær dómkröfur aðallega, að úrlausn þinglýsingarstjórans í Stykkishólmi frá 24. febrúar 1993 um að færa í þinglýsingabók aðilaskipti samkvæmt afsali 9. febrúar 1993 að fasteignum þeim, sem tilgreindar eru í aðalkröfu fyrir héraðsdómi, og til vara, að fasteignum þeim, sem tilgreindar eru í varakröfu fyrir héraðsdómi, verði ógilt, að því er varðar aðilaskipti að fasteignunum, og lagt verði fyrir þinglýsingarstjóra að afmá skráningu aðilaskiptanna úr þinglýsingabókinni. Þá krefjast sóknaraðilar kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila in solidum.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

Með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann. Sóknaraðilar greiði varnaraðilum sameiginlega 50.000 krónur í kærumálskostað. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðilar, Eyjahreppur, Kolbeinsstaðahreppur og jarðanefnd Hnappadalssýslu, greiði varnaraðilum, Óttari Yngvasyni og Páli G. Jónssyni, sameiginlega 50.000 krónur í kærumálskostað.

Úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 2. júlí 1993.

I.

Í bréfi til Héraðsdóms Vesturlands, dagsettu 31. mars 1993, mótteknu 1. apríl 1993, krafðist Jóhann H. Nielsson hrl. þess aðallega f. h. Kolbeinsstaðahrepps, kt. 710177-0239, Eyjahrepps, kt. 510169-0509, og jarðanefndar Hnappadalssýslu, að úrlausn þinglýsingarstjórans í Stykkishólmi frá 24. febrúar 1993 um að færa í þinglýsingabókina aðilaskipti skv. afsali 9. febrúar 1993 skjal nr. 232/1993 að jörðunum Kolviðarnesi, Eyjahreppi, þinglýstur eigandi Þórður Thors, Akurholti, Eyjahreppi, þinglýstur eigandi Þórður Thors, Gerðubergi, Eyjahreppi, þinglýstur eigandi Þórður Thors, Ytri-Rauðamel, Eyjahreppi, þinglýstur eigandi Helga M. Thors, Höfða, Eyjahreppi, þinglýstur eigandi Helga M. Thors, Stóra-Hrauni, Kolbeinsstaðahreppi, þinglýstur eigandi Richard R. Thors, Landbroti, Kolbeinsstaðahreppi, þinglýstur eigandi Jóna Í. Thors, Skjálög, Kolbeinsstaðahreppi, þinglýstur eigandi Jóna Í. Thors, Ölvískrossi, Kolbeinsstaðahreppi, þinglýstur eigandi Helga M. Thors, veiðihúsinu Geiteyri og við Kvörn, Eyjahreppi, þinglýstur eigandi Helga M. Thors, fasteigninni Haffjarðará í Eyja- og Kolbeinsstaðahreppum, þinglýstir eigendur Helga M. Thors, Richard R. Thors, Þórður Thors, db. Unnar Th. Briem og Jóna Í. Thors, fasteigninni Oddastaðavatni ásamt hólum í sömu hreppum, þinglýstir eigendur sömu og að Haffjarðará, verði ógilt, að því er varðar aðilaskipti að fasteignunum, og lagt fyrir þinglýsingarstjórnann að afmá skráningu aðilaskiptanna úr þinglýsingabókinni.

Til vara er þess krafist, að úrlausn þinglýsingarstjórans í Stykkishólmi frá 24. febrúar 1993 um að færa í þinglýsingabókina aðilaskipti skv. afsali, dags. 9. febrúar 1993, skjal nr. 232/1993 að jörðunum Ytri-Rauðamel og Höfða í Eyjahreppi og Ölvískrossi í Kolbeinsstaðahreppi og 25% eignarhluta Helgu M. Thors í fasteigninni Haffjarðará í Eyja- og Kolbeinsstaðahreppum, fasteigninni Oddastaðavatni í sömu hreppum og veiðihúsum á Geiteyri og við Kvörn í sömu hreppum verði ógilt, að því er varðar aðilaskipti að fasteignunum, og lagt fyrir þinglýsingarstjórnann að afmá skráningu aðilaskipta þessara eigna úr þinglýsingabókinni.

Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi þinglýsingarbeiðenda in solidum að mati dómsins.

Varnaraðilar, Óttar Yngvason og Páll G. Jónsson, krefjast þess, að hafnað verði kröfum sóknaraðila og að þeir verði in solidum dæmdir til að greiða sér málskostnað skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi.

II.

Héraðsdómi Vesturlands barst krafa þessi 1. apríl sl. ásamt gögnum. Athugasemdir fulltrúa sýslumanns, Péturs Kristinssonar, bárust dóminum

15. apríl sl. ásamt afriti bréfa, sem send höfðu verið í samræmi við 3. gr. laga nr. 39/1978. Í bréfum þessum var ekki tilgreindur frestur til að skila athugasemdum til héraðsdómara. Afrit af veðbókavottorðum bárust dóm-inum í maí sl., og voru afrit af gögnum þessum síðan send varnaraðila og frestur veittur til 10. júní sl. með samþykki sóknaraðila til þess að skila athugasemdum til dómara. Í samráði við lögmenn aðila var ákveðið að flytja mál þetta munnlega 25. júní sl. Þann dag var krafan tekin til úrskurðar.

III.

Málavöxtum lýsir kærandi í bréfi til sýslumannsins í Stykkishólmi, dags. 15. mars 1993. Með kauptilboði, dagsettu 9. nóvember 1987, hafi Páll G. Jónsson og Óttar Yngvason boðist til þess að kaupa jarðirnar Stóra-Hraun, Landbrot, Skjálg, Syðri-Rauðamel og Ölviskross í Kolbeinsstaðahreppi, jarðirnar Kolviðarnes, Akurholt, Gerðuberg, Ytri-Rauðamel og Höfða í Eyjahreppi, fasteignina Haffjarðará í Hnappadalssýslu auk Oddastaðavatns með hólum og veiðihús á Geiteyri og við Kvörn. Kauptilboð þetta hafi verið samþykkt með fyrirvara um forkaupsrétt skv. jarðalögum af fjórum þinglýstum eigendum eignanna, en hins vegar hafi tilboðið ekki verið samþykkt af fimmta eigandanum, dánarbúi Thors R. Thors.

Í bréfi hreppsnefndanna til umboðsmanna Óttars og Páls, dags. 22. nóvember 1987, hafi m. a. verið vakin athygli á þessu misræmi. Hreppsnefndin hafi mótmælt því, að henni hafi ekki verið boðinn forkaupsréttur við sölu eignarhluta Thors R. Thors, er Jóna Íris Thors og Richard Thors keyptu af Helgu M. Thors eða dánarbúinu, og hygðust hreppsnefndirnar nýta sér 33. gr. (áður 24. gr.) jarðalaga og fá kaupin ógilt með málsókn.

Hreppsnefndirnar hafi síðan tilkynnt í bréfi, dags. 14. desember 1987, að þær hygðust ganga inn í þetta kauptilboð. Sölu eigna til tilboðsgjafa, er afsal Helgu M. Thors tók til, hafi verið mótmælt sem heimildarlausri að því leyti.

Beiðni um þinglýsingu afsals Helgu M. Thors vegna sölu á Ytri-Rauðamel, Ölviskrossi og 25% Haffjarðarár, Oddastaðavatns og veiðihúsa á Geiteyri og við Kvörn hafi síðan verið hafnað af sýslumanni, og sú úrlausn þinglýsingardómarans hafi með dómi Hæstaréttar 11. maí 1988 verið staðfest.

Mál þau, er hreppsnefndir beggja hreppa höfðuðu til ógildingar á sölunni, eru enn fyrir dómstólum.

IV.

Aðalkröfu sína kveðast sóknaraðilar reisa á því, að samþykki jarðanefndar Hnappadalssýslu, Kolbeinsstaðahrepps og Eyjahrepps fyrir aðila-

skiptum þessum liggi ekki fyrir, að því er varði sölu skv. kaupsamningi, dags. 9. nóvember 1987, enda hafi bréf eigenda fasteignanna, dags. 16. nóvember 1987, ekki verið skilin sem beiðni um samþykki á grundvelli 6. gr. jarðalaga. Óheimilt hafi því verið að þinglýsa aðilaskiptunum skv. 9. gr. jarðalaga.

Ef hins vegar verði litið svo á, að bréf eigenda fasteignanna frá 10. nóvember 1987 beri að skilja sem beiðni um samþykki við áformuðum aðilaskiptum og svar hafi ekki borist innan 30 daga, eins og tilskilið sé, þá sé hin áformaða ráðstöfun einungis heimil næstu sex mánuði, og hefði því þurft að leita samþykkis að nýju, til þess að ráðstöfunin og þinglýsing hennar væri nú, sbr. 7. gr. og 9. gr. jarðalaga.

Skjöl þau, sem lögð hafi verið fyrir þinglýsingarstjóra, beri ekki með sér, að afgreiðslu nefndanna hafi verið ábótavant. Hins vegar virðist ákvörðun þinglýsingarstjóra reist á þeirri umsögn þinglýsingarbeiðanda, að hreppsnefndirnar og jarðanefnd hafi ekki afgreitt beiðni um samþykki til aðilaskipta innan 30 daga frests, sem 6. gr. jarðalaga mæli fyrir um. Hefði verið rétt við þessar aðstæður að senda málið til hreppsnefndanna og jarðanefndar og gefa þeim kost á að andmæla fullyrðingu um, að erindinu hafi verið svarað.

Varakröfu sína reisir sóknaraðili á því, að hreppsnefndir beggja hreppa og jarðanefnd Hnappadalssýslu hafi synjað beiðni umboðsmanns Richards R. Thors og Írisar Thors um samþykki til þeirrar ráðstöfunar, sem í afsali Helgu M. Thors, dags. 14. desember 1987, taki til, sbr. 6. gr. jarðalaga.

Þinglýsing aðilaskipta að eignum þeim, sem afsal Helgu M. Thors taki til, hljóti að vera óheimil þvert ofan í synjun beggja hreppsnefnda og jarðanefndar, sbr. 9. gr. jarðalaga, úrskurð þáverandi þinglýsingardómara og staðfestingu Hæstaréttar. Bæði seljendum og kaupendum skv. samþykktu kauptilboði frá 9. nóvember 1987 hafi hlotið að vera þetta ljóst, og því hafi beiðni þeirra um þinglýsingu þessa ekki verið sett fram í góðri trú.

Varnaraðili reisir kröfur sínar á því, að samþykkis jarðanefndar og hreppsnefnda við aðilaskiptum í hinu samþykktu kauptilboði hafi verið leitað, sbr. fram lögð bréf. Hafi það verið gert berum orðum í bréfi til jarðanefndar, og bréf til hreppsnefndanna beri með sér, að óskað sé samþykkis. Þessum bréfum hafi sóknaraðilar svarað með bréfum, þar sem m. a. sé lýst yfir, að þeir hafi hug á að neyta forkaupsréttar. Hafi þeir tilkynnt með bréfunum, að þeir myndu óska eftir mati á eignunum skv. 34. gr. jarðalaga og ákveða síðan innan viku frá lokum matsgerðar, hvort neytt yrði forkaupsréttar skv. matsgerðinni. Slík tilkynning hafi ekki borist innan þess frests. Jafngildi það því samþykki aðilaskipta.

Í hinu samþykktu kauptilboði komi fram, að afhending eignanna miðist við 1. janúar 1988, sbr. afsal, og hafi afhending farið fram þann dag. Skil-

yrðum 7. gr. jarðalaga sé því fullnægt um, að hin áformaða ráðstöfun hafi farið fram innan sex mánaða.

Varnaraðilar styðja og mál sitt því, að framgöngu sóknaraðila, eftir að þeim hafi borist erindin 16. nóvember 1987, verði fyllilega jafnað til samþykkis við ráðstöfuninni, enda geti hreppsnefndir ekki gert hvort tveggja í senn, neytt forkaupsréttar og einnig synjað samþykkis við ráðstöfun.

Sóknaraðilar hafa ekki lagt fram nein gögn í rekstri þessa máls um það, að þeir hafi berum orðum tekið afstöðu til, hvort þeir vildu samþykkja ráðstöfunina, eða sent frá sér svör í þá veru.

Varnaraðilar mótmæla og varakröfu sóknaraðila og byggja á því, að þinglýsingalög nr. 39/1978 geri ekki ráð fyrir, að þinglýsingarstjóri flokki sundur efni skjals og þinglýsi hluta þess og öðrum ekki.

Varnaraðilar kveða aðila afsalsins frá 14. september 1987 hafa sent sóknaraðilum afsalið til samþykkis í kjölfar dóms Hæstaréttar. Eftir að synjun sóknaraðila við samþykki hafi legið fyrir, hafi sóknaraðilum með bréfi, dags. 19. maí 1988, verið tilkynnt, að unað væri við synjunina, sbr. 8. gr. jarðalaga. Afsalsgjafinn, Helga M. Thors, hafi síðan lýst sig samþykka sölunni til varnaraðila, og hafi því Jóna Íris og Richard í reynd komið fram fyrir hennar hönd við söluna til varnaraðila.

Allar nauðsynlegar athugasemdir um hinn ætlaða rétt sóknaraðila sé að finna í afsalinu sjálfu, og þinglýsing afsalsins sé því ekki nein skerðing á rétti sóknaraðila.

Kröfu um málskostnað styður varnaraðili við XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 130. gr.

V.

Í bréfi fulltrúa sýslumannsins í Stykkishólmi til héraðsdómara gerir fulltrúinn eftirfarandi athugasemdir: „Með hinu umdeilda afsali bárust til þinglýsingar afrit bréfa til viðkomandi hreppsnefnda og jarðanefndar, árituð um móttöku 16. nóvember 1987. Bréf þessi bera það með sér, að þeim hafi fylgt samþykkt kauptilboð, dags. 9. nóvember 1987, sem einnig fylgdi afsalinu til þinglýsingar.

Undirritaður lítur svo á, að með þessu hafi verið sýnt fram á, að reynt hafi verið að afla samþykkis hreppsnefnda og jarðanefndar, enda er það tekið sérstaklega fram í bréfi til jarðanefndar, þótt ekki sé það nefnt sérstaklega í bréfi til hreppsnefnda.

Hvorki veðmálabækur embættisins né þau gögn, sem afsalinu fylgdu til þinglýsingar, bera með sér, að erindum þeim, sem fram koma í bréfum, hafi verið hafnað né þau afgreidd innan 30 daga skv. 7. gr. jarðalaga nr. 65/1976. Samkvæmt þessu er það skoðun undirritaðs, að 9. gr. jarðalaga

standi því ekki í vegi, að afsalinu sé þinglýst, enda byggir það á kaup-tilboðinu.“

Samkvæmt þinglýsingalögum nr. 39/1978 og eðli máls samkvæmt verður hér einungis úr því skorið, hvort umdeild þinglýsing, sem fram fór 24. febrúar 1993, hafi verið formlega rétt, eins og málið lá fyrir þinglýsingarstjóra.

Á þinglýsingarstjóra er lögð rannsóknarskylda, sbr. 6. gr. laga nr. 39/1976.

Samkvæmt 9. gr. jarðalaga er óheimilt að ráðstafa fasteign, sem lögin taka til, nema með samþykki sveitarstjórnar og jarðanefndar. Af fram lögðum gögnum, eins og þau lágu fyrir þinglýsingarstjóra, kemur fram, að leitað var til sóknaraðila um samþykki um aðilaskipti vegna þeirra fasteigna, er afsalið nær til. Teljast fram lögð bréf nægilega skýr um það atriði. Ekki lá fyrir þinglýsingarstjóra, að sóknaraðilar hefðu synjað eða samþykkt söluna. Hins vegar verður ekki talið, að þinglýsingarstjóri hafi átt að afla svara við beiðni varnaraðila til sóknaraðila, enda þótt samþykki skv. 6. gr. hafi ekki legið fyrir, sbr. 7. gr. 1. nr. 65/1976. Var því formskilyrðum jarðalaga fullnægt.

Varakrafa varnaraðila lýtur að efnislegum ágreiningi að baki afsalinu, og verður ekki skorið úr þeim ágreiningi í máli þessu, enda hefur verið þinglýst mótmælum hreppsnefnda og jarðanefndar gegn eignarheimild þinglýstra eigenda.

Ber því að staðfesta úrlausn þinglýsingarstjóra.

Eftir þessari niðurstöðu ákveðst, að sóknaraðilar greiði in solidum varnaraðilum 50.000 kr. í málskostnað.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu hreppsnefnda Kolbeinsstaðahrepps og Eyjahrepps og jarðanefndar Hnappadalssýslu er hafnað.

Sóknaraðilar, hreppsnefndir Kolbeinsstaðahrepps og Eyjahrepps og jarðanefnd Hnappadalssýslu, greiði in solidum varnaraðilum, Óttari Yngvasyni og Páli G. Jónssyni, 50.000 kr. í málskostnað.
