

Miðvikudaginn 8. október 1986.

Nr. 210/1986. **Bjarnheiður Ragnarsdóttir**

gegn

Bjarna Ólafssyni og

Sigríði Valdísi Elíasdóttur

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Bjarni K. Bjarnson og Þór Vilhjálmsson.

Sóknaraðili hefur með kæru 26. júní 1986, sem barst Hæstarétti 4. júlí, kært synjun þinglýsingardómara í Barðastrandarsýslu 11. júní á kröfu hennar um að afmáð verði úr fasteignabók sýslunnar yfirlýsing varnaraðila 24. febrúar 1986 er varðar réttindi yfir jörðinni Neðri-Rauðsdal. Verði lagt fyrir þinglýsingardómara að afmá yfirlýsinguna. Jafnframt krefst sóknaraðili kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar, sem mótmæltu kröfu sóknaraðila við þinglýsingardómarann, hafa ekki sent Hæstarétti kröfur eða greinargerð.

Þinglýsingardómarinn, Tryggvi Bjarnason fulltrúi sýslumanns, hefur sent Hæstarétti svohljóðandi greinargerð:

„Málavextir eru þeir, að þann 4. mars 1986 barst embætti sýslumanns Barðastrandarsýslu bréf dags. 25. febrúar 1986, frá Friðjóni Erni Friðjónssyni hdl. f.h. Bjarna Ólafssonar og Sigríðar Valdísar Guðjónsdóttur (sic), Neðri-Rauðsdal, Barðastrandahreppi. Með bréfinu fylgdi yfirlýsing, sem óskað var þinglýsingar á. Yfirlýsingin var skráð í þinglýsingarbók embættisins og merkt 231/86 og færð inn í fasteigna- og veðmálabók þann 10. mars. Í yfirlýsingu þessari var mótmælt gildi afsals dags. 14. desember 1977, en með afsali þessu afsalaði Bjarni Ólafsson syni sínum Elíasi Bjarnasyni hálfu jörðina Neðri-Rauðsdal, Barðastrandahreppi, en Bjarnheiður Ragnarsdóttir situr í óskiptu búi eftir mann sinn, Elías Bjarnason, og er Bjarnheiður samkvæmt búsetuleyfi nú þinglýstur eigandi jarðarinnar. Ágreiningur mun nú vera risinn milli Bjarnheiðar Ragnarsdóttur og Bjarna Ólafssonar og Sigríðar V. Elíasdóttur um

eignarrétt og eignarheimildir að þeim hluta jarðarinnar, sem Elías eignaðist með afsalinu dags. 14. desember 1977.

Í bréfi Friðjóns Arnar Friðjónssonar hdl. segir m.a.: „Ágreiningslaust er að þann 27.06. 1965 afsala umbjóðendur mínir syni sínum Elíasi Bjarnasyni hálfri jörðinni Neðri-Rauðsdalur. Þann 18.01. 1978 var þinglýst „afsali“ dags. 14.12. '77 undirrituðu af ofangreindum aðilum. Skjali þessu er mótmælt sem ógildu og þess farið á leit að hjálagðri yfirlýsingu verði þinglýst vegna ofangreindrar eignar. Því er haldið fram af umbjóðendum mínum að umrætt skjal hafi verið undirritað á röngum forsendum þ.e. í þeirri trú að um veðleyfi til handa syni sínum Elíasi Bjarnasyni hafi verið að ræða en ekki afsal.

Rétt er að fram komi að Bjarni Ólafsson varð árið 1977 fyrir blóðtappasjúkdómi og var nýkominn heim af spítala er undirritun skjalsins fór fram. Bjarni er fæddur árið 1900, en Sigríður kona hans árið 1907.

Þá er enn fremur rétt að vekja athygli á efnis- og formgöllum sem umrætt skjal er haldið. Ég læt nægja að taka eftirfarandi fram í því sambandi: Skjalið er nánast eftirgerð fyrra afsals. Í því er m.a. kveðið á um að kaupverð eignarinnar sé greitt að fullu með því að afsalsþegi taki að sér að greiða ákveðnar veðskuldir að hálfu á móti afsalsgjafa. Umræddar veðskuldir sem á eigninni hvíldu og taldar eru upp í umræddu skjali voru allar að fullu greiddar þegar undirritun skjalsins fór fram. Það er því ekki um neitt endurgjald að ræða samkvæmt „afsalinu“.

Óskaði lögmaður eftir því að yfirlýsingunni yrði þinglýst og vísaði til laga nr. 39/1978, sérstaklega 2. mgr. 27. gr. laganna.

Með bréfi dags. 30. apríl 1986 mótmælti Hilmar Ingimundarson hrl. f.h. Bjarnheiðar Ragnarsdóttur þinglýsingu yfirlýsingarinnar og krafðist þess, að yfirlýsingin yrði afmáð úr fasteigna- og veðmála-bókum embættisins. Í bréfi lögmannsins segir m.a.: „Bjarni Ólafsson og Sigríður Valdís Elíasdóttir eiga engan lögvarðan rétt til jarðarinnar Neðri-Rauðsdalur og mótmæli þeirra núna við afsali dags. 14. des. 1977 eru með öllu þýðingarlaus. Þau hafa engan reka gert að því að fá afsal þetta ógilt með dómi og hafa heldur ekki sýnt fram á neinar ógildingarástæður.

Umbj.m. er einn þinglýstur eigandi jarðarinnar, Neðri-Rauðs-

dalur og hann einn getur þinglýst eða samþykkt þinglýsingu á skjölum varðandi eignina, nema þá að fyrir liggi úrskurður dómara þar að lútandi, sbr. t.d. 28. gr. 1. nr. 39. 1978.“

Með bréfi dags. 16. maí 1986 var lögmanni Bjarna Ólafssonar og Sigríðar Valdísar Elíasdóttur gefinn kostur á að tjá sig um framkomna kröfu lögmanns Bjarnheiðar Ragnarsdóttur. Í svarbréfi lögmanns þeirra, Þórólfs Kristjáns Beck hrl. dags. 5. júní 1986 segir m.a.: „Með yfirlýsingu þeirri, sem um er deilt, vakti fyrir að tryggja bráðabirgðavernd réttinda fyrri eigenda yfir eigninni, þ.e. þar til dómur er gefinn (sic) eða samningar hafa tekist um kröfu Bjarna og Sigríðar um ógildingu afsals til sonar þeirra sem nú er látinn, en eignarheimild núverandi þinglýsts eiganda er aðeins búsetuleyfi, sem stafar alls ekki frá þinglýstum eiganda. Er brýn nauðsyn á að yfirlýsingarinnar, sem stafar frá fyrri þinglýstum eiganda, verði getið í veðmálabókum til að tryggja bráðabirgðavernd gagnvart ráðstöfunum yfir eigninni og til að fyrirbyggja að þriðji maður kunni að vinna rétt yfir eigninni í góðri trú vegna ráðstafana á grundvelli búsetuleyfisins. Er tilvik þetta nánst skóladæmi um réttarspjöll, sem ætlunin er að koma í veg fyrir með þinglýsingu, kröfu samkvæmt 2. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaganna, sbr. sérstaklega yfirskrift 2. þáttar IV. kafla þinglýsingarlaga „Bráðabirgðavernd réttinda“.“

Þinglýsingardómari synjaði kröfu Hilmars Ingimundarsonar hrl. um að yfirlýsingin yrði afmáð úr fasteigna- og veðmálabókum, og var honum tilkynnt úrlausnin með bréfi dags. 11. júní 1986. Með bréfi dags. 26. júní 1986 kærði lögmaðurinn þessa synjun til Hæstaréttar.

Athugasemd um kæru þessa hefur verið skráð í þinglýsingarbók.

Í bréfi Þórólfs Kristjáns Beck hrl., dags. 5. júní 1986, er á það bent, að þinglýsing yfirlýsingarinnar hafi haft „res judicata“ áhrif gagnvart þinglýsingardómara og verði því ekki breytt nema með málskoti til æðra dóms. Ekki féllst þinglýsingardómari á þessi rök lögmannsins, og taldi hann sér heimilt að fjalla efnislega um andmæli gegn þinglýsingu yfirlýsingarinnar.

Samkvæmt 2. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 er það lagt á vald þinglýsingardómara að meta hvort aðili hafi fært veigamikil rök að því að færsla í fasteignabók sé efnislega röng og horfi sér til réttarspjalla. Hver svo sem efnisleg niðurstaða kann að verða

í ágreiningi Bjarnheiðar Ragnarsdóttur og Bjarna Ólafssonar og Sigríðar V. Elíasdóttur, þá þykir þinglýsingardómara að þau Bjarni og Sigríður hafi fært fyrir því veigamikil rök, eins og fram komu hér áður, að þau hafi réttmæta hagsmuni af því að fá hinni umdeildu yfirlýsingu þinglýst, og tryggja þannig bráðabirgðavernd þeirra réttinda, sem þau kunna að eiga. Af þessum sökum telur þinglýsingardómari, að synja eigi þeirri kröfu að yfirlýsingin, sem hér er fjallað um, verði afmáð úr fasteigna- og veðmálabókum sýslumannsins í Barðastrandarsýslu.“

Hin umdeilda yfirlýsing er sem fyrr greinir dagsett 24. febrúar 1986. Hún er undirrituð fyrir hönd varnaraðila af Friðjóni Erni Friðjónssyni hdl. Meginmál hennar er þannig:

„Fyrir hönd umbjóðenda minna Bjarna Ólafssonar, nnr. 1226-9587, og Sigríðar Valdísar Elíasdóttur, nnr. 9075-7148, til heimilis að Neðri-Rauðsdal, Barðastrandarsýslu og með vísan til ágreinings um eignarheimildir að jörðinni Neðri-Rauðsdal, er þess farið á leit við sýslumannsembættið, Barðastrandarsýslu að bréfi þessu með eftirfarandi yfirlýsingu verði þinglýst varðandi jörðina Neðri-Rauðsdal, Barðastrandarsýslu:

„Skjali, nefnt afsal, dags. 14.12. 77 og þinglýst var þann 18.01. 1978, þar sem Bjarni Ólafsson bóndi Neðri-Rauðsdal og kona hans Valdís Elíasdóttir, „afsala“ syni sínum Elíasi Bjarnasyni hálfendu jarðarinnar Neðri-Rauðsdal, er mótmælt sem ógildu. Bjarni Ólafsson og Sigríður Valdís Elíasdóttir eru eigendur hálftrar jarðarinnar Neðri-Rauðsdal ásamt öllu er henni fylgir og fylgja ber.

Viðbygging er byggð var við íbúðarhúsið á Neðri-Rauðsdal er ennfremur eign Bjarna Ólafssonar og Sigríðar Valdísar Elíasdóttur.

Bréfi þessu fylgir yfirlýsing núlifandi barna Bjarna og Sigríðar Valdísar dags. 04.02. 1986 varðandi sama skjal.“

Í kæru þeirri, sem lögmaður sóknaraðila ritaði 26. júní, segir að engin þau rök hafi komið fram sem sýni að varnaraðilar „hafi einhverja réttmæta hagsmuni af því að fá hinni umdeildu yfirlýsingu þinglýst“. Hafi þau engan reka að því gert að fá afsalið frá 1977 ógilt með dómi eða sýnt fram á ógildingarástæður. Þótt þau hafi einhvern tíma átt rétt á að fá afsalið ógilt, hafi þau glatað þeim rétti vegna tómlætis.

Þinglýsingardómara var heimilt að hafa þá aðferð, sem lýst hefur

verið, við meðferð mótmæla lögmanns sóknaraðila 30. apríl sl.

Í 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 er svofellt ákvæði: „Nú staðhæfir maður, að færsla í fasteignabók sé efnislega röng og horfi sér til réttarspjalla, og er honum þá kostur að fá þinglýst kröfu sinni um leiðréttingu, ef hann færir veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni, að mati dómara, eða setur tryggingu eftir því, sem dómari kveður á um. Ef hann færir ekki sönnur fyrir staðhæfingu sinni innan frests, sem dómari setur honum, skal athugasemdin strikuð út í fasteignabókinni.“

Í greinargerð með frumvarpinu að þinglýsingalögunum segir m.a. svo um 27. gr.: „... getur það verið brýnt hagsmunamál fyrir mann, að getið sé kröfu hans um leiðréttingu í þinglýsingabók. Er dómara heimilt að fallast á tilmæli manns um þetta, í fyrsta lagi ef hann færir veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni að mati dómara eða í öðru lagi setur tryggingu eftir því sem dómari kveður á um. Er gert ráð fyrir, að dómari setji manni frest í þessu skyni, og ber þá að má athugasemd, ef aðila tekst ekki að færa sönnur á mál sitt innan hins mæлта frests. Ef aðila auðnast að sanna staðhæfingu sína innan frestsins, ber dómara að framkvæma leiðréttingu þegar í stað.“

Samkvæmt 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 eru það meðal skilyrða þess, að maður geti fengið þinglýst kröfu um leiðréttingu í fasteignabók, „ef hann færir veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni, að mati dómara, eða setur tryggingu eftir því, sem dómari kveður á um.“ Af gögnum málsins verður ekki ráðið, að fyrri skilyrðinu hafi verið fullnægt, er varnaraðilar beiddust þinglýsingar og þar sem þinglýsingardómari kvað, að svo vöxnu, ekki á um tryggingu til handa sóknaraðila, ber að fella hina kærðu færslu dómarans úr gildi og leggja fyrir hann að afmá úr fasteignabók sýslunnar yfirlýsingu varnaraðila 24. febrúar 1986, er varðar réttindi yfir jörðinni Neðri-Rauðsdal í Barðastrandarhreppi.

Eftir þessum úrslitum verður varnaraðilum gert að greiða sóknaraðila 7.000,00 krónur í kærumálskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Krafa sóknaraðila Bjarnheiðar Ragnarsdóttur þess efnis, að yfirlýsing varnaraðila Bjarna Ólafssonar og Sigríðar Valdísar

Elíasdóttur frá 24. febrúar 1986 er varðar réttindi yfir jörðinni Neðri-Rauðsdal í Barðastrandarhreppi verði afmáð úr fasteignabók Barðastrandarsýslu, er tekin til greina.

Varnaraðilar greiði sóknaraðila 7.000,00 krónur í kærumálskostnað að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 10. október 1986.

Nr. 170/1986. **Ákærvaldið**

(Bragi Steinarsson vararíkissaksóknari)
gegn

Unnsteini Óskari Guðmundssyni

(Gísli Baldur Garðarsson hrl.)

Þjófnaður. Skilorð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Bjarni K. Bjarnason og Þór Vilhjálmsson.

Héraðsdómi í máli þessu var að ósk ákærða áfrýjað til Hæstaréttar með stefnu 17. apríl 1986. Ágrip dómsgerða barst Hæstarétti 8. september 1986. Af hálfu ákærvalds er þess krafist, að refsing ákærða verði þyngd.

Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti var því lýst yfir af hálfu ákærvalds og ákærða, að skaðabótaákvæði héraðsdóms væru ekki til endurskoðunar. Koma þau því ekki til álita, sbr. 1. mgr. 147. gr. laga nr. 74/1974.

Fallast ber á með héraðsdómara að ákærði hafi gerst sekur um þá háttsemi sem hann er borinn í ákæru að öðru leyti en því, að ósannað er, að ákærði hafi stolið meiru en 7.500,00 krónum í heilsugæslustöðinni.