

Fimmtudaginn 5. mars 1981.

Nr. 41/1981. **Bæjarstjórn Akraness**
 gegn
hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps.

Kærumál. Þinglýsing. Jarðalög.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörns-son, Ármann Snævarr og Sigurgeir Jónsson.

Sóknaraðili hefur með kæru 21. janúar 1981, sem barst Hæstarétti 10. febrúar s. á., kært til Hæstaréttar þá ákvörðun þinglýsingardómarans í Mýra- og Borgarfjarðarsýslu hinn 30. desember 1980 að synja um þinglýsingu á afsali fyrir jörðinni Fögrubrekku í Innri-Akraneshreppi ásamt tveimur landspildum í sama hreppi. Afsal þetta var gefið út 26. nóvember 1980 af Gunnari Ásgeirssyni og Laufeyju Karlsdóttur til handa bæjarsjóði Akraness.

Sóknaraðili gerir þar dómkröfur, að sýslumanni Mýra- og Borgarfjarðarsýslu verði gert skylt að færa ofangreint afsal í þinglýsingarbók embættisins. Þá krefst hann kærumáls-kostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar á hinni kærðu dómsathöfn.

Mál þetta sætir kæru til Hæstaréttar samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978. Þinglýsingardómarinn, Ásgeir Magnússon, fulltrúi sýslumannsins í Mýra- og Borgarfjarðarsýslu, hefur samkvæmt greindu lagaákvæði sent Hæstarétti greinar-gerð sína um hina kærðu dómsathöfn. Segir þar m. a. svo:

„Málavextir eru þeir, að hinn 16. desember 1980 afhenti lögmaður kaupanda, Árni Guðjónsson hrl., nefnt afsal til innritunar í þinglýsingardagbók og síðan þinglýsingar hjá þinglýsingardómara í Mýra- og Borgarfjarðarsýslu. Afsal þetta var skráð í þinglýsingardagbók embættisins og merkt nr. 1980/1109. Í fylgd með Árna var lögmaður seljanda, Árni Grétar Finnsson hrl., og annar seljenda, Gunnar Ásgeirsson. Afhenti Árni Grétar þinglýsingardómara jafnframt afrit bréfa, dags. 16. júní 1980, er hann hafði sent til hreppsnefnd-

ar Innri-Akraneshrepps og jarðanefndar Borgarfjarðarsýslu. Í bréfum þessum er farið fram á, að þeessir aðilar samþykki kaup bæjarsjóðs Akraness á þeim fasteignum, er fyrr er getið. Með bréfum þessum fylgdi ljósrit kaupsamnings, sem undirritaður var af Gunnari Ásgeirssyni og Laufeyju Karlsdóttur annars vegar og hins vegar af bæjarstjóra Akraness, Magnúsi Oddssyni, fyrir hönd bæjarsjóðs Akraness með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar.

Samkvæmt 9. gr. jarðalaga nr. 65/1976 er óheimilt að þinglýsa skjölum varðandi ráðstöfun fasteignar, er jarðalögin taka til, nema fyrir liggi samþykki viðkomandi sveitarstjórnar og jarðanefndar, sbr. þó 6. og 7. gr. sömu laga. Í 7. gr. er aðilum þessum veittur 30 daga frestur til að afgreiða þau erindi, er þeim berast varðandi ráðstöfun fasteignar. Með hliðsjón af þessum ákvæðum jarðalaganna ákvað þinglýsingardómari að leita nánari upplýsinga hjá hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps og jarðanefnd Borgarfjarðarsýslu um það, hvort fyrrgreindum skilyrðum hefði verið fullnægt vegna sölu á þeim fasteignum, er hér um ræðir. Í framhaldi af því barst svo þinglýsingardómara bréf þ. 29/12 1980 frá oddvita hreppsnefndarinnar, þar sem þinglýsingu á umræddu afsali er mótmælt og því lýst yfir, að hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps telji sig eiga forkaupsrétt að þessum fasteignum. Hafði þinglýsingardómari þá strax símasamband við Árna Guðjónsson hrl. og tjáði honum afstöðu hreppsnefndarinnar. Var lögmanninum jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um þessa afstöðu hreppsnefndarinnar innan sólarhrings. Hinn 30/12 1980 barst svo símskeyti frá Árna Guðjónssyni hrl., þar sem hann krefst þess enn, að afsalinu verði þinglýst. Með símskeyti þennan sama dag tilkynnti þinglýsingardómari Árna Guðjónssyni hrl., að hann hefði ákveðið að synja um þinglýsingu afsalsins af þeim ástæðum, sem getið verður um hér á eftir. Jafnframt var honum sent samdægurs bréf, þar sem ákvörðun þessi er rökstudd nánar. Afrit þessa bréfs var sent Árna Grétari Finnssyni hrl., lögmanni seljanda.

Með símskeyti 21. 1. 1981 tilkynnti Árni Guðjónsson hrl. svo þinglýsingardómara, að hann kærði synjun þessa til

Hæstaréttar. Óskaði þinglýsingardómari þá eftir því við Árna Guðjónsson hrl., að hann staðfesti tilkynningu þessa með bréfi, þar sem getið væri þeirra ástæðna, er hann byggði kæru sína á. Bréf þetta barst þinglýsingardómara þann 5/2 1981, en samkvæmt póststimpli hefur það verið póstlagt 4/2 1981. Þennan sama dag barst og greinargerð frá oddvita Innri-Akraneshrepps, sem hafði óskað eftir að fá að skila greinargerð í máli þessu.

Athugasemd um kæru þessa hefur verið skráð í þinglýsingararbók.

Í niðurlagi afsals þess, sem óskað var þinglýsingar á, kemur fram yfirlýsing um, að viðkomandi sveitarstjórn og jarðanefnd hafi verið tilkynnt um kaupin og að aðilar þessir hafi ekki svarað erindinu á þeim tíma, sem afsalið var út gefið, þann 26. nóvember 1980. Hafa báðir aðilar fyrrgreinds kaupsamnings lýst yfir þeirri afstöðu sinni, að þar sem viðkomandi jarðanefnd og sveitarstjórn hafi ekki svarað erindi þessu innan tilskilins frests, sé ráðstöfun viðkomandi fasteigna heimil næstu 6 mánuði eftir að fresturinn rann út skv. 7. og 23. gr. jarðalaga.

Í bréfi því, er þinglýsingardómara barst frá hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps, mótmælir hreppsnefndin þinglýsingu á umræddu afsali og lýsir því yfir, að hún ætli sér að nýta sér forkaupsrétt þann, er hún telji sig eiga að jörðinni Fögrubrekku í Innri-Akraneshreppi. Hafi hreppsnefndin tilkynnt lögmanni seljanda þetta í bréfi, dags. 2/12 s.l., en afrit af bréfi þessu fylgdi með bréfi hreppsnefndar til þinglýsingardómara. Í bréfi sínu til lögmanns seljanda skýrði hreppsnefndin frá þeirri afstöðu sinni, að hún áliti, að ekki hafi verið um bindandi tilboð að ræða af hálfu bæjarsjóðs Akraness, þar sem bæjarstjórn hefði ekki samþykkt samninginn endanlega fyrr en 11. nóvember s.l., en samningurinn hefði verið undirritaður með fyrirvara um þetta samþykki. Hefði því ekki verið hægt að taka endanlega ákvörðun um nýtingu forkaupsréttarins fyrr en endanlega kæmi í ljós, hvort kaupin yrðu samþykkt í bæjarstjórn Akraness.

Í bréfi þessu er því og haldið fram, að oddviti hreppsnefnd-

ar hafi skýrt lögmanni seljenda frá þessari afstöðu nefndarinnar símleidis, skömmu eftir að fyrrgreind gögn bárust nefndinni í júní s.l., og hafi honum þótt sú afstaða rökrétt og eðlileg og að engar athugasemdir yrðu gerðar við það af hálfu seljenda. Skyldi oddvitinn því fylgjast með framgangi málsins og miða við þann tíma, þegar samningurinn yrði endanlega samþykktur í bæjarstjórn Akraness.

Í 21. gr. jarðalaganna er kveðið á um forkaupsrétt sveitarstjórnar þess sveitarfélags, þar sem eign er, að fasteignaréttindum, sem selja á og falla undir 3. gr. sömu laga. Í 1. mgr. 23. gr. laganna er því svo nánar lýst, hvernig standa skuli að forkaupsréttartilboði. Til þess að sveitarstjórn geti tekið endanlega afstöðu til forkaupsréttartilboðs, sýnist mikilvægt og nauðsynlegt, að í forkaupsréttartilboði sé söluverð og skilmálar kaupanna greindir nákvæmlega og jafnframt að um endanlegan og bindandi kaupsamning sé að ræða. Er forkaupsréttarhafa nauðsyn að því að geta treyst því, að ekki sé um málamyndagerning að ræða. Sýnist 23. gr. jarðalaganna renna stoðum undir þennan skilning auk þess sem hann fær á vissan hátt stoð í dómum Hæstaréttar, sbr. Hrd. 1975, 973 og 1976, 1105. Verður því að álíta, að frestur sá, sem settur er í 7. gr. og 23. gr. jarðalaga til að svara, byrji ekki að líða nema kaupsamningur sá, sem sveitarstjórn hefur borist til umfjöllunar, sé endanlega bindandi fyrir samningsaðila.

Þessu til stuðnings skal og bent á 2. mgr. 23. gr. jarðalaganna, sem segir, að afsal forkaupsréttar skuli miðast við ákveðinn kaupanda. Samkvæmt ákvæði þessu sýnist því skilyrðislaus kaupandi þurfa að vera til staðar og afsal því bundið við nafn, eigi til þess að koma.

Þegar af þeirri ástæðu, að undirritun bæjarstjóra Akraness var gerð með fyrirvara um síðara samþykki bæjarstjórnar, verður að telja kaupsamning þann, er sendur var hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps með bréfi, dags. 16. júní s.l., óskuldbindandi fyrir bæjarsjóð Akraness til þess tíma, er bæjarstjórnin samþykkti hann endanlega þann 11. nóvember s.l. Auk þessa verður ekki séð, að bæjarstjóri geti, svo gilt sé, bundið bæj-

arsjóð endanlega með undirritun sinni við svo mikilvægan gerning sem kaupsamningur um bújörð óneitanlega er.

Með hliðsjón af framansögðu telur þinglýsingardómari, að hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps hafi ekki firrt sig rétti til að nýta sér forkaupsrétt að jörðinni Fögrubrekku og þar með að synja samþykkis fyrir sölu jarðarinnar með því að svara ekki bréfi því, er lögmaður seljenda sendi til hennar í júní s.l. Þar sem hreppsnefndin hefur með bréfi þann 2. desember s.l. tilkynnt lögmönnum seljenda og kaupanda um, að hún vilji nýta sér forkaupsréttinn og samþykkir því ekki kaup bæjarsjóðs Akraness á nefndri jörð, þá verður að telja, að skv. 9. gr. jarðalaga nr. 65/1976 sé óheimilt að þinglýsa afsali því, er hér um ræðir“.

Afsal það, sem óskað var þinglýsingar á, varðar fasteign, er lýtur ákvæðum jarðalaga nr. 65/1976, sbr. 3. gr. þeirra. Ekki eru bornar bríður á, að seljendur hafi heimild til að ráðstafa fasteign þeirri, sem um ræðir, með afsali, sbr. 1. mgr. 24. gr. laga nr. 39/1978, að því tilskildu, að hreppsnefnd hafi hafnað forkaupsrétti samkvæmt III. kafla laga nr. 65/1976.

Eins og mál þetta lá fyrir þinglýsingardómara, var honum eigi heimilt að þinglýsa framangreindu afsali vegna ákvæða 9. gr. laga nr. 65/1976, en um efnisatriði, er varða skipti málsaðilja út af forkaupsrétti að öðru leyti verður eigi skorið í þinglýsingarmáli þessu. Ber samkvæmt þessu að staðfesta niðurstöðu þinglýsingardómara.

Rétt þykir, að kærumálskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð:

Hin kærða úrlausn þinglýsingardómara í Mýra- og Borgarfjarðarsýslu á að vera óröskuð.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Fimmtudaginn 5. mars 1981.

Nr. 98/1979. Björn Ólafsson

(Hrafnkell Ásgeirsson hrl.)

gegn