

Miðvikudaginn 1. júlí 1981.

Nr. 136/1981. Sigurbjörn Eiríksson

gegn

Ólafi Jónssyni.

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili hefur með kæru 10. júní 1981, sem barst Hæstarétti 18. s. m., kært synjun þinglýsingardómarans í Rangárvallasýslu 5. s. m. um að þinglýsa afsali varnaraðilja til sóknaraðilja um jörðina Oddhól í Rangárvallahreppi, dagsettu í „ágúst 1975“. Krefst sóknaraðili þess, að hrundið verði ákvörðun þinglýsingardómarans og að krafa sóknaraðilja um þinglýsingu skjalsins verði tekin til greina. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að hin kærða dómsathöfn verði staðfest. Enn fremur er krafist kærumálskostnaðar.

Kæra þessi er heimil samkvæmt 1. málsg. 3. gr. laga nr. 39/1978.

I.

Þinglýsingardómarinn, Eggert Óskarsson, fulltrúi sýslumannsins í Rangárvallasýslu, hefur samkvæmt 1. málsg. 3. gr. laga nr. 39/1978 sent Hæstarétti úrlausn sína um hina kærðu dómsathöfn. Segir þar m. a. svo:

„Með bréfi, dags. 20. maí s.l., hefur Ingi Ingimundarson hrl. f. h. Sigurbjörns Eiríkssonar, Stóra-Hofi, Rangárvallahreppi, sent þessu embætti til þinglýsingar afsal, útgefið í ágúst 1975 af Ólafi Jónssyni til Sigurbjörns Eiríkssonar fyrir jörðinni Oddhóli í Rangárvallahreppi.

Í béli þessu segir svo:

„Af hálfu Sigurbjörns Eiríkssonar, sem nú hefur afhent þinglýsingardómara lögformlegt afsal fyrir jörðinni Oddhól til þinglesturs, er kröfum Ólafs Jónssonar í bréfi, dags. 19. f. m., eindregið mótmælt.

Ólafur Jónsson hafði gengið svo freklega á rétt umbj. m. í skjóli þess, að hann var óþinglesinn, að ekki varð við unað. Þótti rétt að stöðva frekari veðsetningar og aðrar hugsanlegar ráðstafanir af hálfu Ólafs, meðan afsalið var borið undir hreppsnefnd og jarðanefnd.“

Þinglýstum eiganda jarðarinnar, Ólafi Jónssyni, hefur verið tilkynnt um þinglýsingarbeiðni þessa. Hefur hann með símskeyti, dags. 3. júní s.l., mótmælt þinglýsingu afsalsins harðlega.

Svo sem fram er komið, hafa lögaðilar, hreppsnefnd Rangárvallahrepps og jarðanefnd Rangárvallasýslu, fengið afsal þetta til umfjöllunar í samræmi við ákvæði jarðalaga nr. 65/1976.

Í bókun hreppsnefndar Rangárvallahrepps frá 23. mars s.l. segir svo: „Þar sem fyrir liggur, að ágreiningur er milli samningsaðila um gildi samningsins og að því máli hafi verið vísað til dómstóla, vísar hreppsnefndin forkaupsréttarmálinu frá.“

Í bókun jarðanefndar Rangárvallasýslu frá 18. apríl s.l. segir svo: „Vegna ágreinings, sem upp hefur komið um afsalið og er til meðferðar hjá dómstólum, telur jarðanefnd Rangárvallasýslu ekki tímabært að taka endanlega afstöðu til samningsins.“

Með yfirlýsingu, dags. 16. maí 1979 og þinglýstri 18. maí s. á., hefur Ólafur Jónsson lýst því yfir, að kaupsamningur og afsal, dags. í ágúst 1975, til Sigurbjörns Eiríkssonar fyrir jörðinni Oddhóli í Rangárvallahreppi hafi verið pro forma gerningur og aldrei ætlað að hafa gildi samkvæmt efni sínu. Hinn 10. apríl 1981 var þingfest fyrir aukadómþingi Rangárvallasýslu mál, sem Ólafur Jónsson hefur höfðað á hendur Sigurbirni Eiríkssyni til ógildingar eða riftunar á greindu afsali.

Málavöxtum er þannig lýst í stefnu:

„Sumarið 1975 hafði stefndi fengið stefnanda og maka hans til þess að undirrita téða gerninga varðandi Oddhól, eignarjörð stefnanda. Þetta hafði verið málamyndagerningur (pro forma), sem aldrei hafi verið ætlað að hafa gildi

eftir efni sínu. Þessi skjalagerð hafði verið til að frumkvæði stefnda og til þess að tryggja ótilteknar skuldir stefnanda við stefnda á meðan stefnandi væri á ferðalagi erlendis. Síðan var ætlunin að ganga frá skuldaskilum aðilanna og eftir atvikum veðtryggja skuldina í jörðinni. Í maí 1979 lét stefnandi þinglýsa yfirlýsingu á jörðina í veðmálabók Rangárvallasýslu, þar sem kaupsamningurinn og afsalið er lýst marklaust og að engu hafandi. Þetta var vegna grunsemda um það, að stefndi ætlaði að gera eignarrétt sinn gildandi. Stefndi hafði sjálfur ekki undirritað téð skjöl í okt.—nóv. 1978, þegar lögmaður hans sendi lögmanni stefnanda ljósrít skjalanna.

Stefndi hefur nú leitað til hreppsnefndar um fráfali á forkaupsrétti vegna kaupsamningsins og afsalsins og sýnt aðra frekari tilburði til þess að ná eignarhaldi sínu á jörðinni. Af þessum sökum er nú nauðsynlegt að höfða mál þetta.“

Með því að skuldbindingargildi afsals þessa hefur ótvírætt verið vefengt af hálfu útgefanda þess, fyrst með þinglýstri yfirlýsingu, dags. 16. maí 1979, og nú með málshöfðun á hendur rétthafa þess, Sigurbirni Eiríkssyni, verður því ekki þinglýst að svo stöddu sem eignarheimild honum til handa, meðan ágreiningsefnið er til meðferðar fyrir dómstólum, enda verður að telja, að yfirlýsing Sigurbjörns Eiríkssonar, dags. 24. feb. 1981, veiti honum næga réttarvernd skv. 29. gr. þinglýs.laga.

Beiðni Sigurbjörns Eiríkssonar um þinglýsingu afsals þessa er synjað.“

II.

Svo sem greinir í úrlausn þinglýsingardómarans, hefur varnaraðili vefengt skuldbindingargildi afsals þess, sem sóknaraðili leitar þinglýsingar á, og hefur hann höfðað mál, þingfest 10. apríl þ. á., til ógildingar eða riftunar á afsalinu.

Afsal það, sem um er fjallað í máli þessu, fullnægir form-skilyrðum 22. gr. laga nr. 39/1978. Varnaraðili hefur þinglýsta heimild til að ráðstafa greindri fasteign með löggern-

ingi þessum, sbr. 1. málsg. 24. gr. og 1. málsg. 25. gr. sömu laga. Úrlausn um ógildi afsalsins ber ekki undir þinglýsingardómara, eins og mál þetta horfir við. Verður því eigi fallist á röksemdir þinglýsingardómara fyrir synjun hans á þinglýsingu, en bent skal á, að yfirlýsing sóknaraðilja frá 24. febrúar 1981, er greinir í úrlausn dómarsins, var eigi talin þinglýsingartæk með dómi Hæstaréttar, er gekk í dag.

III.

Sóknaraðili hefur með bréfi, dags. 24. febrúar 1981, boðið hreppsnefnd Rangárvallahrepps forkaupsrétt að jörðinni Oddhóli, sbr. III. kafla jarðalaga nr. 65/1976. Vísar hreppsnefndin „forkaupsréttarmálinu frá“ með þeim rökstuðningi, að ágreiningur sé milli samningsaðilja um gildi samningsins og að því máli hafi verið skotið til dómstóla. Þá óskaði sóknaraðili einnig með bréfi 1. apríl 1981 samþykkis jarðanefndar á afsalinu, sbr. II. kafla jarðalaga. Afgreiddi jarðanefnd málið á fundi sínum 15. apríl sl. á þeim grundvelli, að ekki væri „tímabært að taka endanlega afstöðu til samningsins“ vegna ágreinings þess, sem upp hefði komið um afsalið og væri til meðferðar hjá dómstólum.

Samkvæmt gögnum málsins lágu fyrir hreppsnefnd Rangárvallahrepps fullnægjandi upplýsingar um sölu jarðarinnar Oddhóls til þess, að hún gæti tekið afstöðu til þess, hvort hún neytti forkaupsréttar. Bar hreppsnefndinni að taka eindregna afstöðu til þessa innan lögmæltis frests án tillits til ágreinings málsaðiljanna um gildi afsalsins, en mál af því efni hafði raunar ekki verið höfðað, þegar hreppsnefndin afgreiddi erindið. Að svo vöxnu máli þykir afstaða hreppsnefndarinnar ekki standa því í vegi, að afsalinu sé þinglýst.

Jarðanefnd Rangárvallasýslu fékk einnig í hendur viðhlítandi gögn um sölu jarðarinnar Oddhóls. Átti nefndin á grundvelli þeirra gagna að taka af skarið um, hvort salan yrði samþykkt eða ekki innan þess frests, er lög mæla. Af þessum sökum er afgreiðsla nefndarinnar ekki því til fyrirstöðu, að afsalið sé þinglýsingartækt.

IV.

Í framangreindu afsali áskilur varnaraðili sér ábúðarrétt á jörðinni Oddhóli ævilangt „og að hafa á henni þann bústofn, sem ég þarf á hverjum tíma fyrir mig og fjölskyldu mína“. Ákvæði þetta í afsalinu er eigi þess efnis, að það girði fyrir þinglýsingu samkvæmt 21. gr. laga nr. 39/1978. Rétt þykir að taka fram, að varnaraðilja er fært að fara þá leið, sem í 28. gr. sömu laga greinir í sambandi við dómsmál það, sem hann hefur höfðað og greint er hér að framan.

Samkvæmt framanrituðu á sóknaraðili kröfu á, að afsal það, sem mál þetta varðar, verði fært í þinglýsingabók Rangárvallasýslu.

Rétt þykir, að kærumálskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð:

Sóknaraðili, Sigurbjörn Eiríksson, á kröfu á, að framangreint afsal verði fært í þinglýsingabók Rangárvallasýslu.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Fimmtudaginn 2. júlí 1981.

Nr. 138/1981. Ákærvaldið

gegn

Edvard Lövdahl

og

Sigurði Erni Ingólfssyni.

Kærumál. Úrskurður dómara um að víkja sæti felldur úr gildi.

Dómur Hæstaréttar.

Má þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörns-son, Ármann Snævarr og Benedikt Sigurjónsson.

Ríkissaksóknari hefur samkvæmt heimild í 1. tölulið 171.