

Fimmtudaginn 15. ágúst 1991.

Nr. 264/1991. **Bjarni Þ. Guðmundsson**

gegn

**Elinborgu Brynjólfsdóttur
og Guðmundi Pálma Kragh.**

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Gunnar M. Guðmundsson og Hrafn Bragason.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 25. janúar 1991, sem hingað barst 26. júní sl. Kærð er með heimild í 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 þinglýsing á skjölum nr. 3905/1990 og 3906/1990. Skjöl þessi voru móttækin til þinglýsingar hinn 3. desember 1990 og færð í þinglýsingabækur hinn 17. s.m. Hin innfærðu skjöl eru frá 15. júní 1990, og með þeim afsalar Kristinn Brynjólfsson eignarhluta sínum í jörðinni Gælti, Grímsneshreppi, að einum fjórða hluta til Elinborgar Brynjólfsdóttur og að hálfu til Guðmundar Pálma Kragh. Kristinn lést hinn 27. júní 1990.

Sóknaraðili krefst þess, að ofangreindum þinglýsingum verði hrundið og þær afmáðar úr þinglýsingabókum og honum dæmdur kærumálskostnaður.

Varnaraðilar krefjast þess. að úrlausn þinglýsingardómarans varðandi ofangreind skjöl verði staðfest. Þá krefjast þau kærumálskostnaðar.

Þinglýsingardómari hefur sent Hæstarétti athugasemdir, dagsettar 17. júní 1991. Þar kemur fram rökstuðningur fyrir úrlausn hans varðandi þinglýsingu skjalanna, sbr. 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Þar segir m.a.:

„Forsaga máls þessa er sú, að í júní á sl. ári voru afhent hér til þinglýsingar tvö afsöl fyrir hlutum úr jörðinni Gælt (sic) í Grímsneshreppi. Ég taldi áritun vottanna áfátt og vildi ekki þinglýsa skjölunum, fyrr en úr hefði verið bætt. Fyrir mistök voru þau þó færð í fasteignabók og árituð um innfærsluna. Sóknaraðili kærði þinglýsinguna til Hæstaréttar á grundvelli þess, að áritun vottanna væri ekki fullnægjandi, hæstaréttarmál nr. 344/1990.

Á grundvelli 27. gr. þinglýsingalaganna stríkaði ég nokkru síðar innfærslurnar út úr fasteignabók og felldi þinglýsingu afsalanna úr gildi.

Böðvar Pálsson, oddviti Grímsneshrepps, sem samið hafði afsölin fyrir seljanda og undirritað þau fyrir hans hönd, kom til mín og bað um leiðbeiningar til að koma áritun vottanna í lag. Ég vélritaði þá fyrir hann á frumrit afsalanna viðbótaryfirlýsingu, þar sem fram komu þau atriði, sem ég taldi vanta í upphaflega áritun vottanna, þ.e. að seljandi hefði gefið Böðvari Pálssyni umboð til að undirrita þessi tilteknu afsöl fyrir sína hönd og að vottarnir staðfestu undirskrift hans. Í 22. gr. þinglýsingalaganna er aðeins talað um, að staðfesta þurfi undirskrift útgefanda skjals, en ekki er orði vikið að því, að sá, er við rétti tekur, þurfi að undirrita skjalið líka eða að nauðsynlegt sé að votta hugsanlega undirskrift hans sérstaklega. Ég hefði ávallt litið svo á, að þegar menn afhenda til þinglýsingar skjöl, sem veita þeim ákveðin réttindi, beri að líta svo á, að þeir vilji við þeim réttindum taka, hvort sem þeir hafa áritað skjölin eða ekki.

Böðvar bað mig að vera viðstaddan, þegar vottarnir undirrituðu yfirlýsinguna, og fór ég tvívegis þeirra erinda með honum á Sjúkrahús Suðurlands, þar sem vottarnir vinna. Í bæði skiptin brýndi ég það rækilega fyrir vottunum að skrifa ekki undir annað en það, sem þeir væru vissir um, að væri rétt. Vottarnir skrifuðu báðir hikaust undir, því að þeir kváðust báðir hafa verið vitni að handsalinu og það hefði komið skýrt fram, að Kristinn Brynjólfsson vildi, að Böðvar Pálsson undirritaði umrædd afsöl fyrir sína hönd. Þá kváðust báðir vottarnir hafa horft á Böðvar undirrita skjölin.

Böðvar kvaðst hafa skýrt efni afsalanna fyrir Kristni, lesið annað þeirra fyrir hann orði til orðs og síðan þá hluta hins afsalsins, sem ekki voru orðrétt samhljóða hinu fyrra. Annar vottanna sagði enda við mig: „Kristinn gerði sér þess fulla grein, hvað um var að ræða.“

Afsölin voru síðan afhent til þinglýsingar að nýju hinn 3. desember sl. Þar sem áritun vottanna var komin í lag, taldi ég því ekkert til fyrirstöðu, að afsölunum yrði þinglýst, og afgreiddi þau á venjulegan hátt.

Í kæru sóknaraðila kemur ekki fram, á hvaða rökum hún er reist, en í síðar sendri greinargerð er vísað í rök hans í greinargerð hans

í hæstaréttarmálinu nr. 344/1990 og að auki hafi vottun skjalanna verið algerlega löglaus.

Kristinn var þinglesinn eigandi hinna seldu jarðarhluta og hafði því lögformlega heimild til að ráðstafa eign sinni á þann veg, er hann gerði.

Vottarnir staðfesta í nýrri áritun sinni, að Kristinn hafi gefið Böðvari umboð til að undirrita ákveðin skjöl, þar sem Kristinn afsalar sér tilteknum eignum sínum. Til þess þurfti hann að vita, hvert efni skjalanna var. Með áritun sinni staðfesta vottarnir, að Kristinn hafi vitað, um hvað skjölin fjölluðu. Vottarnir staðfesta einnig undirskrift Böðvars. Þar með voru skjölin orðin tæk til þinglýsingar, þar sem lögræði aðila var áður staðfest. Eignarheimild afsalsgjafa var, eins og áður sagði, í lagi, og verður því eigi séð, að nein efni hafi staðið til að vísa afsölunum frá þinglýsingu, eftir að úr ágöllum þeirra hafði verið bætt.

Ber því að hafna kröfum sóknaraðila.“

Rök sóknaraðila fyrir kröfum sínum eru þau, að skjölin séu ekki tæk til þinglýsingar samkvæmt þinglýsingalögum. Hann telur vottun afsalanna algerlega ólögmæta og að þau geti engan veginn talist lögmætur grundvöllur þinglýsingar, sbr. m.a. 7. gr. þinglýsingalaga. Að öðru leyti lúta athugasemdir hans að lögmæti yfirfærslu eignaréttar við afsölin.

Af hálfu varnaraðila er tekið undir röksemdir þinglýsingardómara og því haldið fram, að úr annmörkum þeim, sem upphaflega voru á skjölunum, hafi verið bætt, svo að taka hafi mátt þau til þinglýsingar.

Ekki verður á það fallist, að afsalsbréfin hafi verið með slíkum annmörkum, er þau voru afhent til þinglýsingar 3. desember 1990, að þinglýsingardómara hafi borið að synja um þinglýsingu þeirra.

Ágreiningur um lögmæti yfirfærslu eignaréttinda með greindum gerningum verður ekki lagður fyrir þinglýsingardómara. Ber af þessum sökum að staðfesta úrlausn þinglýsingardómara.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Dráttur á afgreiðslu kærumáls þessa til Hæstaréttar hefur ekki verið réttlættur.

D ó m s o r ð:

Hin kærða úrlausn skal vera óröskuð.