

„hrundið sé kröfu stefnanda, nema því aðeins að jafnframt verði staðfest með dómnum, að eignarrétturinn skerði ekki ítak og óbeinan eignarrétt, sem ábúendur í Biskupstungnahreppi hafa öðlast með hefð til beitar, umferðar- og upp-
rekstrarréttar með búfé“.

Fimmtudaginn 25. október 1979.

Nr. 184/1979. **Eysteinn Georgsson**

gegn

Margréti Völu Grétarsdóttur.

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson og Sigurgeir Jónsson.

Sóknaraðili hefur með kæru 10. september 1979, sem barst Hæstarétti 11. október 1979, kært til Hæstaréttar þá ákvörðun þinglýsingardómara í Keflavík 6. september 1979 að synja um þinglýsingu á kaupsamningi 10. júlí 1978 milli málsaðilja um fasteignina Kirkjuveg 47 í Keflavík. Gerir hann þær dómkröfur, að bæjarfógetanum í Keflavík verði gert skylt að færa ofangreindan kaupsamning í þinglýsingabók embættisins, að honum verði enn fremur gert skylt að færa áfrýjunarstefnu í hæstaréttarmálinu nr. 155/1979: Eysteinn Georgsson gegn Margréti Völu Grétarsdóttur í þinglýsingabók embættisins og að varnaraðilja verði gert að greiða sér kærumálskostnað.

Varnaraðili krefst þess, að hin kærða úrlausn þinglýsingardómarans verði staðfest og sóknaraðilja dæmt að greiða honum kærumálskostnað.

Þinglýsingardómarinn, Símon Ólason, fulltrúi bæjarfógetans í Keflavík, hefur samkv. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978 sent Hæstarétti greinargerð sína um hina kærðu dómsúrlausn.

Þar segir m. a. svo: „Málavextir eru þeir, að hinn 22. ágúst 1979 afhenti Guðjón Steingrímsson hrl. nefndan kaupsamning til innritunar í dagbók og síðan þinglýsingar hjá þinglýsingardómara í Keflavík. Kaupsamningurinn var skráður í þinglýsingadagbók og merktur nr. 3819/1979.

Hinn 23. 8. 1979 barst þinglýsingardómara bréf frá lögmanni seljanda, Garðari Garðarssyni hdl., þar sem þess var m. a. krafist, að synjað yrði um þinglýsingu kaupsamningsins af ástæðum, sem síðar verður vikið að. Bréfi þessu fylgdu auk þess ljósrit af útburðarbeiðni, innheimtubréfi, úrskurði fógetaréttar Keflavíkur um útburð kaupanda úr nefndri húseign og símskeyti, þar sem kaupsamningnum er rift af seljanda hálfu. . . . Var þá ákveðið að fresta þinglýsingu kaupsamningsins óákveðið og gefa þinglýsingarbeiðanda kost á að tjá sig um kröfu þessa. Færslu kaupsamningsins í dagbók var hins vegar getið á blaði fasteignarinnar í fasteignabók þeirri, er þinglýsingardómari heldur fyrir Keflavík, og jafnframt getið um kröfu Garðars Garðarssonar hdl. um synjun þinglýsingar. Hinn 4. 9. 1979 barst svo þinglýsingardómara greinargerð frá Guðjóni Steingrímssyni hrl. Í henni heldur hann fast við þá kröfu sína, að kaupsamningnum verði þinglýst af þeim ástæðum, er síðar greinir. Með bréfi dags. 6. 9. 1979 tilkynnti þinglýsingardómari Guðjóni Steingrímssyni hrl., að hann hefði ákveðið að synja um þinglýsingu kaupsamningsins af þeim ástæðum, sem nánar verða rökstuddar síðar.

Með símskeyti 7. 9. 1979 tilkynnti Guðjón Steingrímsson hrl. svo og þinglýsingardómara, að hann myndi kæra synjun þessa til Hæstaréttar Íslands og staðfesti þetta svo með bréfi dags. 10. 9. 1979, þar sem úrlausn þinglýsingardómara er formlega kærð til Hæstaréttar Íslands, sbr. 3. gr., 1. mgr., l. nr. 39/1978. Var kæru þessarar getið í þinglýsingabók, svo sem í 3. gr., 2. mgr., s. l. er boðið.

Málsástæður aðila eru þessar helstar:

Lögmaður seljanda byggir kröfu sína um synjun þinglýsingar kaupsamningsins á því m. a., að kaupsamningnum hafi verið rift vegna mikilla vanefnda kaupanda, skv. beinni

heimild í samningnum sjálfum. Riftun hans hafi ekki verið mótmælt og ennfremur hafi verið kveðinn upp úrskurður í fúgetarétti Keflavíkur um útburð á kaupanda úr húseigninni Kirkjuvegur 47 í Keflavík. Segir svo ennfremur orðrétt í bréfi hans: „Þinglýsingarbeiðandi telur ekki til neinna réttinda yfir fasteigninni og beiðnin sett fram gegn betri vitund og í þeim tilgangi einum að gera umbj. mínum ókleift að selja hús sitt aftur og baka honum þannig enn frekara tjón með vanefndum sínum en orðið er.“

Lögmaður kaupanda bendir aðallega á í greinargerð sinni, að kaupandi hafi greitt verulegar fjárhæðir upp í kaupverðið og hafi auk þess lagt í framkvæmdir við húsið um 2 milljónir króna og þurfi hann því að fá kaupsamningnum þinglýst til að hindra, að hann bíði tjón við það, að seljandi skv. honum selji hana öðrum.

Niðurstaða þinglýsingardómara varð sú, að synja bæri um þinglýsingu kaupsamningsins, og byggðist hún fyrst og fremst á því, að kaupsamningnum hafi verið rift og því hafi ei verið mótmælt. Þau ummæli lögmanns kaupanda í greinargerð, að mál vegna riftunar kaupsamnings aðila væri fyrir Hæstarétti, þóttu ekki jafngilda mótmælum vegna riftunarinnar, enda hafði aðeins úrskurði fúgetaréttar Keflavíkur um útburð kaupanda úr húseigninni Kirkjuvegur 47, Keflavík, verið áfrýjað. Í nefndum úrskurði sýnist ekki vera tekin bein afstaða til riftunar kaupsamningsins, enda ekki fram á það farið og tæpast á valdsviði fúgetaréttar að úrskurða um slíkt. Riftuninni hafði því að álitu þinglýsingardómara ekki verið mótmælt óvæfengjanlega og ætti kaupandi því ekki lengur nein þau réttindi varðandi Kirkjuveg 47, Keflavík, sem væru háð þinglýsingu, svo sem kröfu um endurgreiðslu þegar greidds kaupverðs.

Önnur niðurstaða í máli þessu kom einnig til álita, þ. e. að þinglýsa kaupsamningnum með athugasemd um riftunina og kröfu lögmanns seljanda um synjun á þinglýsingu hans. Þykir einsýnt, að sú leið hefði verið farin fyrir gildistöku laga nr. 39/1978. En við gildistöku þeirra laga var mjög takmörkuð heimild þinglýsingardómara til að þing-

lýsa skjölum með athugasemd, sbr. 7. gr., 2. mgr., og 24. gr., 1. mgr., þ. 1. Eru ummæli í greinargerð um 24. gr. þ. 1. sérlega athyglisverð í þessu sambandi. Að vísu er þar jafnan talað um heimild útgefanda skjala til að ráðstafa eign, en hiklaust má telja lögin eiga við kaupanda fasteignar í þessu sambandi. Aðili, sem byggði rétt sinn á kaupsamningi, sem rift hafi verið, sé því í sömu sporum og útgefandi veðskjals, sem skorti þinglýsta eignarheimild að fasteign. Synjun þinglýsingardómara um þinglýsingu nefnds kaupsamnings byggðist því í stuttu máli á tveim atriðum, þ. e. að kaupandi hefði ekki þau réttindi til húseignarinnar, að honum væri heimil þinglýsing kaupsamningsins, sbr. 24. gr., 1. mgr., þinglýsingalaganna, og hitt, að þau réttindi, sem hann ætti skv. kaupsamningnum, sem rift hafi verið, væru ekki háð þinglýsingu. Þinglýsing þeirra væri óþörf til verndar rétti og því bæri að vísa kaupsamningnum frá þinglýsingu, sbr. 7. gr., 2. mgr., þinglýsingalaganna.

Sömu sjónarmið og hér hafa verið rakin að framan þóttu gilda um þinglýsingu áfrýjunarstefnu þeirrar, sem lögmaður kaupanda nefnir í greinargerð sinni, og var henni því vísað frá þinglýsingu.

Ekki þykir ástæða til að dæma aðilum málskostnað vegna þessa máls . . .“.

Kaupsamningur sá, sem um ræðir í máli þessu, fullnægir formskilyrðum 22. gr. laga nr. 39/1978. Seljandi hefur þinglýsta heimild til að ráðstafa þar greindri fasteign með samningi þessum, sbr. 1. mgr. 24. gr. og 1. mgr. 25. gr. sömu laga. Af hálfu varnaraðilja er því haldið fram, að kaupsamningnum hafi verið rift, áður en leitað var þinglýsingar á honum, og sé því þinglýsing hans „bersýnilega óþörf“, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga. Sóknaraðili mótmælir, að riftun sé lögmat. Úrlausn um þetta atriði ber ekki undir þinglýsingardómara, eins og hér stendur á. Sóknaraðili þykir að svo vöxnu eiga rétt á, að framangreindum kaupsamningi málsaðiljanna sé þinglýst, sbr. 1. málsg. 29. gr. þinglýsingalaga.

Áfrýjunarstefna sú frá 29. ágúst 1979, sem sóknaraðili

leitar þinglýsingar á, varðar útburðarmál, og tengist hún eigi rétti sóknaraðilja yfir fasteigninni Kirkjuvegi 47 með þeim hætti, að honum sé þörf þinglýsingar. Var þinglýsingardómara því rétt að synja þinglýsingar á stefnu þessari, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga.

Rétt þykir, að kærumálskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð :

Krafa sóknaraðilja, Eysteins Georgssonar, um, að þinglýst verði framangreindum kaupsamningi milli hans og varnaraðilja, Margrétar Völu Grétarsdóttur, er tekin til greina.

Framangreindri kröfu sóknaraðilja um þinglýsingu á áfrýjunarstefnu 29. ágúst 1979 er hrundið.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Fimmtudaginn 25. október 1979.

Nr. 63/1975. **Bjarni Ólafsson**
 (Sigurður Ólason hrl.)
 gegn
Fróðá h/f
 (Magnús Óskarsson hrl.).

Veiðiréttindi. Landskipti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Magnús Þ. Torfason og Sigurgeir Jónsson.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 12. maí 1975, að fengnu áfrýjunarleyfi 5. s. m. Krefst hann þess,