Föstudaginn 11. mars 1988.

Nr. 38/1988. **Helga M. Thors**
Jóna Íris Thors og
Richard R. Thors
gegn
hreppsnefnd Eyjahrepps
hreppsnefnd Kolbeinsstaðahrepps og
þinglýsingardómaranum
í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu
Jóhannesi Árnasyni sýslumanni

Kærumál. Synjun þinglýsingar staðfest.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Benedikt Blöndal og Guðmundur Skaftason.

Jón S. Magnússon fulltrúi sýslumannsins í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu hefur verið þinglýsingardómari í máli þessu.

Sóknaraðilar kærðu 26. janúar 1988 með heimild í 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 synjun þinglýsingardómarans í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu á þinglýsingu á afsali sem sóknaraðilinn Helga M. Thors gaf út 14. september 1987 til sóknaraðilanna Jónu Íris Thors og Richards R. Thors. Synjunin kom fram í bréfi dómarans 15. janúar 1988. Sóknaraðilar krefjast þess, að synjunin verði felld úr gildi og að lagt verði fyrir þinglýsingardómarann að þinglýsa afsalinu. Þá krefjast sóknaraðilar kærumálskostnaðar.

Þegar kæra þessi barst Hæstarétti 1. febrúar sl. voru ekki aðrir varnaraðilar en þinglýsingardómarinn. Í greinargerð Jóns S. Magnússonar til Hæstaréttar eru ekki gerðar kröfur en kærumálskostnaðarkröfu sóknaraðila sérstaklega mótmælt.

Hæstarétti hefur borist bréf Jóhanns H. Níelssonar hæsatréttarlögmanns vegna hreppsnefnda Eyjahrepps og Kolbeinsstaðahrepps í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu. Bréfið er dagsett 5. febrúar 1988. Í bréfi þessu er hvorki krafist aðildar að kærumálinu berum orðum né settar fram kröfur, en Hæstarétti er kynnt bréf frá lögmanninum til Jóns Steinars Gunnlaugssonar hæstaréttarlögmanns, lögmanns sóknaraðila. Segir þar, að dómsmál verði höfðað til ógild-

ingar á afsali því, sem hér er um fjallað. Skilja verður bréf Jóhanns H. Níelssonar hæstaréttarlögmanns til Hæstaréttar sem mótmæli gegn kröfu sóknaraðila um þinglýsingu og ber því að telja hreppsnefndirnar, sem eru umbjóðendur hans, varnaraðila hér fyrir dómi.

Hinn 14. september 1987 gaf sóknaraðilinn Helga M. Thors út afsal, þar sem meðal annars segir:

„Ég undirrituð, Helga M. Thors ... sem sit í óskiptu búi eftir eiginmann minn, Thor R. Thors, sel hér með og afsala systkinum Thors heitins, þeim Jónu Írisi Thors ... og Richard R. Thors ... neðangreindum eignum dánar- og félagsbúsins:

1. Jörðinni Höfða, Eyjahreppi, Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu.

2. Jörðinni Ytri-Rauðamel, Eyjahreppi, Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu.

3. Jörðinni Ölviskrossi, Kolbeinsstaðahreppi, Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu.

4. Fjórðahluta — 25 hundruðustu — fasteignarinnar Haffjarðará, Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu, þ.m.t. hlutdeild í veiðihúsum á Geiteyri og við Kvörn svo og hlutdeild í Oddastaðavatni ásamt hólmum...

Kaupendur, sem eru systkin Thors R. Thors heitins, keyptu framangreindar eignir á grundvelli forkaupsréttar, sem stofnaður var þeim til handa af föður þeirra, Richard Thors, með yfirlýsingum um fyrirframgreiðslu arfs og dags. eru 28. jan. 1953 og 31. des. 1955, en á þeim tíma höfðu ekki tekið gildi lagaákvæði um forkaupsrétt sveitarstjórna við sölu jarða milli systkina, sbr. l. 40/1948, 1. mgr. 4. gr.“

Í málinu hafa verið lagðar fram yfirlýsingar Unnar Briem Thors og Þórðar Thors, systkina kaupenda, um að þau hafi afsalað sér forkaupsrétti.

Afsalið var sent til þinglýsingar til sýslumannsins í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu. Hinn 15. janúar sendi Jón S. Magnússon lögmanni sóknaraðila bréf og sagði þar m.a.:

„Samkvæmt ákvæðum jarðalaga verður að líta svo á, að þinglýsing á skjali þessu geti ekki farið fram, nema fyrir liggi höfnun forkaupsréttar og samþykki jarðanefndar og sveitarstjórnar á sölunni,

sbr. 30. og 35. gr. (áður 21. og 26. gr.), sbr. og 6. gr. laga nr. 65/1976 sbr. lög nr. 90/1984.

Skjalið endursendist ásamt umboðum og tékka að fjárhæð kr. 570."

Í kæru sinni sem stíluð er til þinglýsingardómarans bendir lögmaður sóknaraðila m.a. á, að í heimildarskjölum sóknaraðila og systkina þeirra er þeim áskilinn forkaupsréttur, ef einhver úr þeirra hópi vill selja sinn hlut. Þá segir lögmaðurinn:

„Þegar þessi afsöl voru gefin höfðu ekki tekið gildi þau ákvæði jarðalaga nr. 65/1976, er þér nefnið í bréfi yðar. Í gildi voru lög nr. 40/1948 um kauprétt á jörðum. Í þeim lögum var að vísu í 2. gr. kveðið á um forkaupsrétt sveitarstjórna á þeim jörðum innan hrepps, sem gengju kaupum og sölum. Hins vegar var á það kveðið í 1. mgr. 4. gr. laganna, að forkaupsréttarákvæði þeirra skyldu ekki ná til þess, er jarðeigandi seldi jörð barni sínu, kjörbarni, fósturbarni, systkini eða foreldri.

Samkvæmt þessu er ljóst, að á tímum löggerninganna 1953 og 1955 var unnt að stofna til forkaupsréttar milli systkina sem gekk framar lögmæltum forkaupsrétti sveitarstjórnar. Var slíkur réttur því réttilega stofnaður systkinunum til handa með fyrrnefndum löggerningum föður þeirra.

Með jarðalögum nr. 65/1976 urðu efnislegar breytingar á lagaákvæðunum um forkaupsrétt sveitarfélaga að jörðum. M.a. var réttur þessi gerður víðtækari við sölu eða afhendingu milli systkina. Var í 26. gr. laganna (nú 35. gr.) kveðið á, að ákvæðin um forkaupsrétt skyldu ekki koma til framkvæmda við afhendingu til systkinis, „enda taki viðtakandi jörðina til ábúðar og fullra nytja".

Þér virðist vera á þeirri skoðun að með þessum breytingum hafi bótalaust verið vikið til hliðar forkaupsréttindum, sem löglega höfðu verið stofnuð fyrir gildistöku laganna þannig að framar gengju forkaupsrétti sveitarfélaga. Þessu er harðlega mótmælt af umbj. mínum. Forkaupsréttur sá sem systkinin áttu hvert gagnvart öðru fyrir gildistöku jarðalaga var meðal verðmætra eignarréttinda þeirra. Er enginn vafi á, að þessi réttindi nutu (og njóta) verndar eignarnámsákvæðis 67. gr. stjórnarskrárinnar. Þau urðu því ekki felld niður eða skert nema gegn fullum bótum...

Tilvitnun yðar til 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976 fær hér ekki staðist,

þar sem um er að ræða lögmæta afhendingu milli systkina sbr. 1. tl. 4. mgr. 6. gr. Ákvæði 9. gr. laganna stendur því ekki í vegi fyrir þinglýsingunni...“

Í áðurnefndu bréfi lögmanns hreppsnefnda Kolbeinsstaðahrepps og Eyjahrepps frá 14. desember 1987 er sagt, að í dómsmáli því, sem höfðað verði, muni verða byggt á 33. gr. jarðalaga. Hafi þegar verið óskað eftir mati skv. 34. gr. laganna að fengnu leyfi jarðanefndar.

Afsal það, sem um ræðir í máli þessu, er um fasteignir, sem jarðalög nr. 65/1976 taka til. Eins og málið lá fyrir þinglýsingardómara, var honum ekki heimilt að þinglýsa afsalinu vegna ákvæðis 9. gr. laganna. Um ágreining þann um gildi ákvæðisins sem lýst er hér að framan, verður ekki skorið í þinglýsingarmáli. Ber að staðfesta synjun þinglýsingardómarans.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Dómsorð:

Hin kærða úrlausn þinglýsingardómara í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu á að vera óröskuð.

Kærumálskostnaður fellur niður.