

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness 1. febrúar 2008 í máli nr. E-2278/2007:

**Hilmar Sigurpálsson**

*(Daði Ólafsson hdl.)*

**gegn**

**Hermanni R Herbertssyni**

**Eddu Petrínu Olsen**

*(Halldór Þorsteinn Birgisson hrl.)*

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar um frávísunarkröfu stefndu og kröfu stefnanda um þinglýsingu stefnu 25. þ.m., er höfðað 12. október 2007 af Hilmarí Sigurpálssyni, Leyningi, Eyjafjarðarsveitsveit, á hendur Hermanni R. Herbertssyni, Sigríðarstöðum, Þingeyjarsveit, og Eddu Petrínu Olsen, Skólagerði 61, Kópavogi.

Í málinu gerir stefnandi nú eftirfarandi dómkröfur.

„Að viðurkennt verði með dómi að með samþykki stefnda Hermanns á kauptilboði stefnanda í fasteignina Sigríðarstaði í Þingeyjarsveit, landnúmer 153-327, þann 7. júní 2007, sé kominn á gildur og skuldbindandi samningur milli stefnda Hermanns og stefnanda um kaup og sölu fasteignarinnar.

Að stefndu verði með dómi, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 50.000 krónur á dag frá uppkvaðningu dóms, þar til skyldunni er fullnægt, gert skylt að afhenda fasteignina Sigríðarstaði í Þingeyjarsveit, landnúmer 153-327, og að gefa út afsal til stefnanda, gegn greiðslu kaupverðs og yfirtöku veðskulda, allt í samræmi við samþykkt kauptilboð, dags. 7. júní 2007.“

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu óskipt.

Stefndu krefjast þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi og að stefnanda verði gert að greiða þeim málskostnað. Til vara krefjast þau sýknu og málskostnaðar.

Stefnandi gerir þá kröfu að frávísunarkröfu stefndu verði hrundið. Þá er krafist málskostnaðar í þessum þætti málsins.

Í stefnu er höfð uppi sú krafa að dómurinn mæli fyrir um það með úrskurði að stefnu eða útdrætti úr henni megi þinglýsa á framangreinda fasteign. Stefndu andmæla þessari kröfu.

## I.

Hinn 7. júní 2007 gerði stefnandi skriflegt kautilboð í jörðina Sigríðarstaði í Þingeyjarsveit, þinglesna eign stefndu, ásamt vélum og tækjum og öllum mannvirkjum sem á jörðinni eru, en án fullvirðisréttar og bústofns. Hljóðaði tilboðið upp á 48.000.000 krónur. Skyldi haga greiðslu kaupverðs með þeim hætti að við undirskrift kaupsamnings átti að inna af hendi 5.000.000 króna, 10.000.000 króna við afhendingu jarðarinnar, 5.166.484 krónur við útgáfu afsals og 27.833.526 krónur með yfirtöku áhvílandi veðskulda. Lá fyrir áætlun um fjárhæð áhvílandi veðskulda þá er kautilboðið var undirritað og út frá því gengið að fjárhæð eftirstöðva við útgáfu afsals tæki breytingum til samræmis við raunverulega stöðu veðskulda á kaupsamningsdegi og að teknu tilliti til greiðslustöðu fasteignagjalda. Stefndi Hermann samþykkti tilboðið með undirritun sinni á það þennan sama dag. Formlegur kaupsamningur hefur hins vegar ekki verið undirritaður. Hafa stefndu lýst því yfir að þau séu af ástæðum, sem síðar verða raktar, ekki bundin af hinu samþykktu kautilboði. Á þetta hefur stefnandi ekki fallist og gerir í málinu kröfu um að viðurkennt verði að í gildi sé samningur um kaup hans á jörðinni Sigríðarstöðum og að stefndu verði gert að efna hann.

## II.

Stefnandi kveður málsatvik vera þau að stefndi Hermann hafi komið til hans í mars 2007 og tjáð honum að hann hefði í hyggju að selja jörð sína Sigríðarstaði. Hafi stefndi leitað til Búgarðs, en það er ráðgjafarþjónusta og samstarfsverkefni þriggja búnaðarssambanda á Norðausturlandi, sem lagt hafi mat á verðmæti jarðarinnar og sauðfjárrekstur stefnda. Hafi matið hljóðað upp á 60.000.000 krónur. Hafi stefndi gert stefnanda nákvæma grein fyrir niðurstöðu matsmanns og sundurliðuðu verðmati og leitað eftir því að hann keypti jörðina af honum. Stefnandi hafi í kjölfarið látið framkvæma arðsemismat á þeim sauðfjárrekstri sem stundaður hafði verið á jörðinni og hafi að því fram komnu ekki séð fram á að hann gæti látið dæmið ganga upp nema að til kæmi veruleg lækkun á kaupverði. Í maí 2007 hafi stefndi aftur haft samband við stefnanda og óskað eftir því að hann keypti jörðina. Hafi stefnandi þá látið framkvæma nýtt arðsemismat fyrir sig og þá miðað við þá forsendu að sauðfjarrækt yrði hætt á jörðinni og þar hafin nautgriparrækt. Hafi stefnandi talið að miðað við þær forsendur væri honum unnt að gefa meira fyrir jörðina. Hafi stefnandi gert stefnda munnlegt tilboð um kaup á jörðinni auk allra húsa og véla, en án greiðslumarks og bústofns, fyrir 38.000.000 krónur. Stefndi hafi ekki verið sáttur við það tilboð og hafnað því daginn eftir. Stefnandi hafi þá innt stefnda eftir því hvaða verð hann vildi fá fyrir jörðina, húsin og vélarnar. Hafi orðið úr þeim að þeir sættust á 48.000.000 krónur. Hafi stefndi óskaði eftir því að fá greiddan fyrirfram hluta af kaupverðinu og hafi stefnandi fallist á það þó svo að ekki hafi verið búið að ganga frá kaupsamningi. Til samræmis við þetta hafi stefnandi lagt 174.006 krónur inn á reikning stefnda 31. maí 2007 og hafi þeirri greiðslu verið ráðstafað inn á áhvílandi veðskuld. Í kjölfar þessa hafi stefnandi gert stefnda skriflegt tilboð í jörðina Sigríðarstaði ásamt öllum mannvirkjum og öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, án fullvirðisréttar og bústofns, en með vélum

samkvæmt tækjalista sem fylgdi tilboðinu. Hefðu stefnandi og stefndi undirritað tilboðið í votta viðurvist 7. júní 2007. Eftir undirritun kauptilboðs hafi stefndi afhent stefnanda frumeintök túnkorta, loftmyndir af jörðinni og allar húsateikningar svo að stefnandi gæti hafist handa við að láta teikna nauðsynlegar breytingar á húsum til að geta hafið nautgriparækt. Þá hafi stefndi einnig afhent stefnanda alla búreikninga og búfjármat fyrir jörðina. Stefnandi hafi í kjölfarið ítrekað óskað eftir því að gengið yrði frá kaupsamningi, en stefndi ekki verið fánlegur til þess. Hinn 13. júlí 2007 hafi stefnanda svo verið afhent afrit af afsali stefndu Eddu Petrínu á hennar hlut í jörðinni til handa stefnda Hermanni. Þar hafi Edda Petrína jafnframt staðfest að stefndi Hermann hefði fullt og óskorað umboð og heimild til að ráðstafa jörðinni með kaupsamningi og afsali. Gegn afhendingu þessa skjals og að beiðni stefnda Hermanns hafi stefnandi lagt 1.000.000 króna inn á reikning stefnda og hafi sú greiðsla verið hugsuð sem hluti útborgunar. Stefnandi hafi þessu næst reynt frá afsalinu og kauptilboði sínu þinglýst á jörðina, en beiðni hans um þinglýsingu skjalanna hafi verið hafnað af sýslumanni þar sem ekki væri um frumrit afsals að ræða. Stefnandi hafi hins vegar neitað að þinglýsa frumriti afsalsins frá meðstefndu til sín eða að afhenda stefnanda frumrit þess svo honum væri unnt að þinglýsa samþykktu kauptilboði sínu.

Þessu næst er í stefnu gerð grein fyrir frekari samskiptum aðila og því að 27. júlí 2007 hafi stefnanda borist bréf frá stefnda Hermanni þar sem óskað hafi verið eftir því að kauptilboð stefnanda yrði dregið til baka. Því hafi stefnandi hafnað með bréfi 4. ágúst 2007 og jafnframt skorað á stefnda að efna skyldur sínar samkvæmt hinu samþykktu tilboði og afhenda eignina hið fyrsta gegn greiðslu kaupverðs. Að auki hafi verið skorað á stefnda að hlutast til um þinglýsingu á framangreindu afsali Eddu Petrínu svo stefnanda væri unnt að þinglýsa samþykktu kauptilboði sínu. Þessar áskoranir hefðu síðan verið áréttaðar með bréfi stefnanda 8. ágúst 2007. Með tölvupósti sem stefnanda barst frá lögmanni stefndu 23. ágúst 2007 var honum tilkynnt að kröfu hans um að samningur aðili yrði efndur væri hafnað.

Samkvæmt framansögðu hafi stefndi Hermann í engu orðið við áskorunum stefnanda um að efna skyldur sínar samkvæmt samþykktu kauptilboði. Stefnanda sé því nauðugur sá kostur að leita réttar síns fyrir dómi.

Stefnandi byggir viðurkenningarkröfu sína aðallega á meginreglum samningaréttar um skuldbindingagildi samninga og ákvæðum fasteignakaupalaga nr. 40/2002, einkum 7. gr. þeirra.

Í fyrsta lagi byggir stefnandi á því að öll formleg og efnisleg skilyrði séu fyrir hendi til þess að kauptilboðið teljist skuldbindandi kaupsamningur um fasteign. Þannig sé kauptilboðið skriflegt, samþykkt með undirskrift stefnda Hermanns og feli í sér skuldbindingu um greiðslu kaupverðs og afhendingu fasteignarinnar.

Stefndi Hermann hafi á þeim tíma sem hann samþykkti kauptilboðið verið þinglýstur eigandi 50% jarðarinnar Sigríðarstaða. Þinglýstur afsalshafi hins hlutans var stefnda Edda Petrína. Stefnandi Hermann hafi haft umboð stefndu Eddu Petrínu til að ganga frá sölunni. Stefnanda hafi þó ekki verið afhent hið skriflega umboð strax, en stefndi hafi hlutast til um að útvega það. Með skjali sem ber yfirskriftina yfirlýsing og er dagsett 13. júlí 2007 hafi stefnda Edda Petrína afsalað eignarhlut sínum í jörðinni Sigríðarstöðum til stefnda Hermanns. Í sama skjali lýsi hún því yfir að hún sé því samþykkt að Hermann selji og ráðstafi jörðinni sem sinni eign.

Þar veiti hún honum jafnframt fullt og óskorað umboð og heimild til að ráðstafa jörðinni með kaupsamningi og afsali. Því sé formskilyrðum fasteignakaupalaga fullnægt og bindandi kaupsamningur kominn á um eignina.

Í öðru lagi byggir stefnandi á því, verði ekki fallist á að fullgilt umboð stefndu Eddu Petrínu hafi legið fyrir, að það hafi ekki áhrif á gildi kauptilboðsins. Lög um fasteignakaup séu frávikjanleg samkvæmt 5. gr. þeirra. Með því að stefnda Edda Petrína hafi veitt stefnda Hermanni umboð til að selja jörðina og afsalað henni til hans með yfirlýsingu sinni 13. júlí 2007 og þar sem stefndi Hermann hafi óskað eftir og móttakið greiðslur frá stefnanda fyrir eignina, megi ljóst vera að aðilar ákváðu í lögskiptum sínum að víkja frá þeirri reglu að umboð þyrfti að vera skuldbindandi. Það samkomulag aðila komi fram skriflega í þessari yfirlýsingu Eddu Petrínu og í yfirlýsingu stefnda Hermanns 20. sama mánaðar. Þá hafi aðilar staðfest þá ætlun sína í verki, til að mynda með því að stefndi Hermann hafi móttakið hluta af kaupsamningsgreiðslum án þess að bera fyrir sig að hann hafi ekki haft umboð til sölunnar. Þá hafi stefndi Hermann veitt stefnanda leyfi til að heyja tún Sigríðarstaða.

Stefnandi byggir á því að samkvæmt öllu framansögðu sé ljóst að aðilar hafi samið svo sín á milli og staðfest það í verki að þeir teldu það ekki valda ógildi tilboðsins að skriflegt umboð lá ekki fyrir, enda sé mönnum frjálst að haga fasteignaviðskiptum sínum svo samkvæmt 5. gr. fasteignakaupalaga.

Í þriðja lagi byggir stefnandi á því, verði ekki fallist á framangreindar málsástæður, að kauptilboðið sé engu að síður bindandi þar sem stefndi Hermann hafi staðfest skuldbindingargildi þess á ný eftir að hann var orðinn eigandi allrar jarðarinnar Sigríðarstaða. Frá og með 13. júlí 2007 hafi ekki verið til staðar nein vanheimild, enda hafi stefndi Hermann frá þeim degi einn verið eigandi allrar jarðarinnar Sigríðarstaða, þó að formleg skráning þeirrar eignarheimildar hafi enn ekki farið fram. Þegar stefndi undirritaði yfirlýsingu 20. júlí 2007 hafi hann staðfest skuldbindingargildi tilboðsins. Samkvæmt yfirlýsingunni skuldbindi stefndi Hermann sig til að virða rétt stefnanda samkvæmt kauptilboðinu og með henni ítreki hann þá ætlun sína að ganga frá formlegum kaupsamningi og afsali. Í yfirlýsingunni vísi stefndi Hermann sérstaklega til samþykktu kauptilboðsins og yfirlýsingar Eddu Petrínu Ólsen 13. júlí 2007. Stefndi Hermann hafi því staðfest gildi kauptilboðsins eftir að hann varð eigandi allrar jarðarinnar Sigríðarstaða samkvæmt afsali og umboði stefndu Eddu Petrínu. Það að umræddu afsali hefur ekki verið þinglýst hafi engin áhrif á hinn efnislega eignarrétt milli aðilanna.

Til stuðnings kröfu sinni um afhendingu og útgáfu afsals vísar stefnandi til þess sem að framan segir um að bindandi kaupsamningur hafi komist á 7. júní 2007 eða til vara 20. júlí 2007. Stefnandi byggir á því að þar sem ekki hafi verið samið um ákveðinn afhendingardag gildi sú meginregla fasteignakauparéttar að seljanda beri að afhenda eign gegn greiðslu kaupverðs. Sú regla komi nú fram í 1. mgr. 11. gr. fasteignakaupalaga. Þá sé mælt fyrir um það í 2. mgr. 11. gr. laganna að kaupandi eigi rétt á afsali þegar kaupverðið hefur að fullu verið greitt. Stefnandi hafi skorað á stefnda Hermann að afhenda hina seldu jörð gegn greiðslu kaupverðs, en því hafi ekki verið sinnt. Skylda stefnda Hermanns til afhendingar eignarinnar sé því orðin virk.

Stefnandi heldur því fram að með öllu sem að framan greinir sé ljóst að hann hafi fært nægjanleg rök fyrir tilvist réttinda sinna yfir fasteigninni Sigríðarstöðum í Þingeyjarsveit, en af því leiði að fullnægt sé skilyrðum 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 fyrir því að dómurinn úrskurði um heimild til handa stefnanda til að láta þinglýsa stefnu í málinu eða útdrætti úr henni á jörðina.

### III.

Í greinargerð er því lýst að stefndu hafi slitið samvistum í maí 2007 eftir skamman hjúskap en áralanga sambúð. Á þessum tíma eða á vormánuðum 2007 og reyndar að einhverju leyti skömmu áður hafi stefndi Hermann verið að skoða möguleika á að breyta búskaparháttum sínum með ráðstöfun af einhverju tagi á jörðinni Sigríðarstöðum. Hafi þar komið til óvissa samfara fyrirsjáanlegum samvistarlitum, þreyta eftir sauðburð, sú tilhugsun að standa einn í búskap og ákveðnar þrengingar í fjármálum. Allt hafi þetta orðið til þess að stefndi Hermann hafi verið reiðubúinn til að sjá á eftir jörðinni, en þó þannig að hann yrði þar áfram með eitthvert skepnuhald um óskilgreindan tíma. Á árinu 2007 hefðu stefndi Hermann og stefnandi rætt sín á milli um hugsanleg kaup stefnanda á jörðinni samfara því að stefndi hætti þar búskap, en á milli þeirra hafi verið náin og góð tengsl. Af málatilbúnaði stefnanda sé ljóst að þær viðræður hafi að ýmsu leyti verið sérstakar. Þannig hafi stefnandi látið gera arðsemisútreikninga á verðmæti rekstrar á jörðinni og talið að kaupverð yrði að vera mun lægra en raunverulegt verðmæti jarðarinnar og því hafi ekki orðið af kaupum eftir fyrstu viðræður stefnanda og stefnda Hermanns. Verði þetta að teljast afar óvenjuleg afstaða kaupanda í viðskiptum ótengdra aðila. Áframhaldandi viðræður hefðu þó átt sér stað á milli aðila sem um síðir hefðu leitt til þess að stefnandi mætti á heimili stefnda með tilboð sem hann hafði útbúið þar sem söluverð jarðarinnar var ákveðið 48.000.000 króna. Stefndi hafi ekki komið að samningu tilboðsins og hann hafi ekki fengið ráðrúm til að ígrunda það eða bera það undir þriðja aðila. Þennan dag hafi þinglýstir eigendur jarðarinnar Sigríðarstaða verið tveir og sé svo reyndar enn. Ekki hafi legið fyrir umboð til sölu eignarinnar til stefnanda og stefnandi hafi ekki kallað eftir því. Í tilboðinu sé að litlu leyti fjallað um réttindi og skyldur aðila og kaupsamningsdagur og afhendingardagur ekki tilgreindir. Fyrir liggi að 31. maí 2007 hafði stefnandi milligöngu um að tengdafaðir hans eða fyrirtæki hans millifærði 174.006 krónur inn á reikning stefnda Hermanns og aftur 1.000.000 króna 20. júlí 2007. Líti stefndi svo á að þar hafi verið um lán að ræða, sem þó hafi verið tengt þeim viðræðum aðila um kaup stefnanda á jörðinni Sigríðarstöðum af stefndu, enda hafi verið full ástæða til að ætla að af kaupunum yrði. Á þessu hafi þó orðið breyting og í bréfi til stefnanda 26. júlí 2007 hafi stefndi Hermann óskað eftir því „að stefnandi myndi draga tilboð sitt til baka“, eins og það sé orðað í þessu handskrifaða bréfi stefnda. Um ástæður þessa sé eftirfarandi tiltekið af hálfu stefnda: 1. Ekki liggi lengur fyrir að hann geti haft fé á jörðinni í nýja fjárhúsinu. 2. Áætlanir um kálfaeldi á jörðinni séu ekki eftir sínu höfði. 3. Ekki hafi verið staðið við að borga. 4. Ekki hafi tekist að semja um það sem ekki kom fram í tilboðinu. 5. Þvinguð hafi verið fram yfirlýsing stefndu Eddu Petrínu til að skapa stefnanda vígstöðu í málinu. Bréfið beri þess merki að vera ritað af ólöglerðum manni. Inntak þess sé þó ljóst, það er að stefndi hafi talið þegar hér var komið sögu að allar forsendur fyrir ráðstöfun jarðarinnar hafi brostið og því sé það tilboð sem hann undirritaði óskuldbindandi og ógilt eða ógildanlegt.

Frávísunarkröfu sína byggja stefndu á því að ekki hafi verið staðið réttilega að málatilbúnaði stefnanda í máli þessu. Samkvæmt fyrirliggjandi þinglýsingarvottorði, dagsettu 8. júní 2007, það er daginn eftir að kauptilboð var undirritað, liggi fyrir að stefndu voru þann dag þinglýstir eigendur jarðarinnar Sigríðarstaða í ótilgreindum hlutföllum. Enn þann dag í dag sé þessi eignaraðild óbreytt. Af þessu leiði að samkvæmt 18. gr. laga um meðferð einkamála eigi að beina málsókn að þeim báðum í máli sem varðar gildi umrædds tilboðs um kaup á jörðinni og þá sérstaklega þar sem upplýst sé að umboð til ráðstöfunar eða afsal milli stefndu hafi ekki legið fyrir á þessum tíma. Þá liggi og fyrir að sé litið svo á að sú krafa sé óþörf hafi að minnsta kosti verið rétt að stefna Eddu Petrínu til að þola dóm í málinu um sakarefnið, en það sé ekki gert. Þá sé það svo að tilvitnuð yfirlýsing stefndu Eddu Petrínu frá 13. júlí 2007 sé tilkomin vegna skilnaðar stefndu. Liggi ekki fyrir í málinu að stefndi Hermann hafi fallist á að taka við réttindum samkvæmt yfirlýsingunni. Stefndu hafi ekki skilið lögskilnaði og taki þau upp sambúð að nýju falli niður samningar sem þau hafa gert í tengslum við skilnað að borði og sæng, þar með talin framangreind yfirlýsing, enda hafi hún á sama tíma ekki haft réttaráhrif fyrir þriðja aðila.

Frávísunarkrafa er að auki á því byggð að verði kveðinn upp dómur um eignarrétt á grundvelli tilboðs stefnanda og þá þannig að hann sé fullgildur eigandi eignarinnar vegna samþykktks kauptilboðs og yfirlýsingar Eddu Petrínu 13. júlí 2007 og stefnda Hermanni sé þess vegna skylt að afsala eigninni til stefnanda að viðlögðum dagsektum, hafi ekki verið þörf á að beina kröfum að stefndu Eddu Petrínu í málinu. Henni sé á þessum grunni ranglega stefnt.

Loks færa stefndu þau rök fyrir frávísunarkröfu sinni að með því að málið sé rekið sem viðurkenningarmál á grundvelli heimildar í 2. tölulið 25. gr. laga nr. 91/1991 sé ágreiningi aðila markaður sá grundvöllur að rekið sé viðurkenningarmál um tilvist tiltekins réttarsambands í stað þess að krafist sé aðfararhæfs dóms eins og hægt hefði verið að gera. Ekki verði sé að í einu og sama máli verði hafðar uppi ólíkar viðurkenningakröfur gegn ólíkum aðilum. Verði því ekki séð að málatilbúnaður stefnanda fari að þessu leyti saman við ákvæði 19. gr. einkamálalaga. Vegna þessa beri að vísa kröfu gegn stefndu Eddu Petrínu frá dómi. Af því leiði að málið sé höfðað á röngu varnarþingi, sem einnig hafi í för með sér að vísa beri því í heild sinni frá dómi.

#### IV.

Upphaflega gerði stefnandi þá kröfu auk þeirra krafna sem hann nú hefur uppi að stefndu Eddu Petrínu yrði gert að þola að samþykktu kauptilboði stefnanda í jörðina Sigríðarstaði og afsali fyrir fasteigninni til hans yrði þinglýst á jörðina. Við munnlegan málflutning um frávísunarkröfu stefndu var fallið frá þessari kröfu. Heldur stefnandi því fram að engir þeir annmarkar séu á málatilbúnaði hans svo sem málið nú liggur fyrir og að viðurkenningarkrafa hans og krafa um útgáfu afsals eigi þannig að sæta efnislegru úrlausn hér fyrir dómi. Er sérstaklega vísað til þess af hálfu stefnanda að verði talin ástæða til að sýkna Eddu Petrínu af kröfu stefnanda um afhendingu jarðarinnar og útgáfu afsals hafi hann lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr viðurkenningarkröfu sinni.

#### V.

Krafa stefnanda um útgáfu afsals honum til handa fyrir jörðinni Sigríðarstöðum í Þingeyjarsveit og um afhendingu jarðarinnar til hans gegn greiðslu kaupverðs er reist á því að komist hafi á bindandi samningur um kaup hans á jörðinni samkvæmt kautilboði 7. júní 2007. Ekki verður leyst úr þessari kröfu án þess að tekin verði afstaða til þess hvort kaupsamningur hafi komist á. Verður ekki séð að stefnandi hafi af því hagsmuni að lögum að fá jafnframt sérstaklega leyst úr viðurkenningarkröfu sem að þessu lýtur. Samkvæmt þessu og með hliðsjón af dómi Hæstaréttar 8. mars 2007 í máli nr. 424/2006 er þessum hluta kröfugerðar stefnanda vísað frá dómi. Eftir stendur þá einvörðungu framangreind krafa um að kaupsamningur verði efndur eftir efni sínu. Má af kröfugerð samkvæmt stefnu vera ljóst að þeirri kröfu beinir stefnandi að stefndu báðum, en jörðin hefur frá 24. febrúar 2006 verið þinglesin eign þeirra beggja. Eru að svo komnu engir þeir annmarkar á málatilbúnaði stefnanda sem staðið geta því í vegi að þessi krafa hans hljóti efnislega úrlausn hér fyrir dómi. Er kröfu stefndu um frávísun hennar því hafnað.

Samkvæmt 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 getur dómari ákveðið með úrskurði að stefna í máli er varðar réttindi yfir fasteign, eða útdrætti úr stefnu í slíku máli, megi þinglýsa. Er það markmið þessarar heimildar að gera viðsemjendum þinglýsts eiganda fasteignar viðvart um ágreining sem varðar réttindi yfir henni. Veitir ákvæðið heimild til slíks án frekari skilyrða en þar greinir. Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því er varð að þinglýsingalögum kemur þó fram, að því aðeins skuli orðið við beiðni um þinglýsingu stefnu að aðstæður séu svipaðar því sem 2. mgr. 27. gr. laganna gerir ráð fyrir. Sá sem þess krefst þarf því að færa fram veigamikil rök fyrir staðhæfingu um réttindi sín yfir viðkomandi fasteign.

Kröfugerð stefnanda í málinu tekur svo sem fram er komið til ágreinings sem uppi er um skuldbindingargildi kautilboðs í jörðina Sigríðarstaði sem stefndi Hermann samþykkti, en hann er þinglesinn eigandi jarðarinnar ásamt meðstefndu. Eru rök fyrir kröfugerð stefnanda áður tíunduð. Ekki verður tekin afstaða til þessa ágreiningsefnis aðilanna við úrlausn um kröfu stefnanda um heimild til þinglýsingar á stefnu, enda bíður það dóms að undangenginni frekari málsmeðferð. Svo sem málið liggur nú fyrir er það hins vegar mat dómsins að stefnandi hafi sýnt nægilega fram á það að uppfyllt séu þau skilyrði fyrir þinglýsingu stefnu sem að framan er getið. Verður hún því tekin til greina.

Ákvörðun um málskostnað bíður dóms.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfu stefnanda, Hilmars Sigurpálssonar, um að viðurkennt verði með dómi að með samþykki stefnda Hermanns R. Herbertssonar á kautilboði stefnanda í jörðina Sigríðarstaði í Þingeyjarsveit 7. júní 2007 sé kominn á gildur og skuldbindandi samningur á milli þeirra um kaup og sölu jarðarinnar, er vísað frá

dómi.

Að öðru leyti er frávísunarkröfu stefndu hafnað.

Stefnanda er heimilað að fá stefnu í málinu þinglýst á jörðina Sigríðarstaði í Þingeyjarsveit.

Ákvörðun um málskostnað bíður dóms.

Þorgeir Ingi Njálsson