

Ár 2007, miðvikudaginn 4. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands í málinu:

T-1/2007

Róbert G. Einarsson og

Steinunn H. Gunnarsdóttir

*(Óskar Sigurðsson hrl.)*

gegn

Sonju Arnardóttur og

Hallgrími Birkissyni

*(Brynjar Nielsson hrl.)*

kveðinn upp svofelldur

#### **úrskurður:**

Með bréfi dagsettu 14. febrúar 2007 kærði Óskar Sigurðsson hrl., fyrir hönd Róberts G. Einarssonar, kt. 000000-0000, og Steinunnar H. Gunnarsdóttur, kt. 000000-0000, til heimilis að Króki, Ásahreppi, ákvörðun sýslumannsins á Hvolsvelli frá 30. janúar 2007, þar sem hafnað var að vísa frá þinglýsingu skjals, dagsettu 27. febrúar 2003, en því var þinglýst sem yfirlýsingu án þess að tekin væri frekari afstaða til réttinda þeirra er skjalið kynni að veita. Sóknaraðilar gerðu þá dómkröfu að hinni kærðu ákvörðun verði hrundið og að lagt verði fyrir þinglýsingarstjóra að vísa frá þinglýsingu skjali nr. 89 dagsettu 27. febrúar 2003. Ennfremur er þess krafist að sýslumaður afmái greint skjal úr fasteignabók Króks, landnúmer 165302. Þá var krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar gera þá dómkröfu að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og er málskostnaðar krafist úr hendi sóknaraðila. Aðalmeðferð fór fram þann 21. júní sl. og var málið þá tekið til úrskurðar.

I.

Þann 27. febrúar 2006 undirrituðu aðilar yfirlýsingu þar sem segir:

*„Við undirrituð hjónin Róbert G. Einarsson og Steinunn H. Gunnarsdóttir ábúendur og eigendur að jörðinni Krók, Ásahrepp, 851 Hellu, ánefnum Hallgrími Birkissyni og Sonju Arnarsdótt[ur]r 40% af jörðinni Krók og rekstri hennar ásamt*

*Því sem fylgir og fylgja ber. Ein[n]ig viljum við að þau hafi rétt til að halda áfram rekstri óhindrað svo lengi sem þau vilja eftir okkar dag. Það skal tekið fram að Róbert og Steinunn eru við fulla heilsu við gerð þessa[rar] yfirlýsingar.“ Undir þessa yfirlýsingu skrifuðu sóknaraðilar og sem vitni Regína Róbertsdóttir, Ríkarður Róbertsson og Rakel Róbertsdóttir. Skjal þetta var mótttekið til þinglýsingar hjá sýslumanninum á Hvolsvelli þann 23. janúar 2007 og innfært á Krók, landnúmer 165302, þann 24. janúar 2007. Þann 23. október 2006 var afturköllun yfirlýsingar undirrituð og hljóðar svo: „Við undirrituð hjón, Róbert G. Einarsson, kt. 000000-0000, og Steinunn H. Gunnarsdóttir, kt. 000000-0000, bæði til heimilis á jörðinni Króki, Asahreppi, 851 Hellu, sem gerðum yfirlýsingu þann 27. febrúar 2003 lýsum því hér með yfir [að] sú yfirlýsing er úr gildi felld og að um arf eftir okkur fari að lögum. Afturköllun þessa undirritum við í viðurvist votta.“ Þá er afsalsvottorð undirritað af tveimur lögmönnum á yfirlýsingunni auk þess sem Regína Róbertsdóttir, Ríkarður Róbertsson og Rakel Róbertsdóttir undirrita skjalið einnig sem vottar. Er afturköllun þessi móttekin til þinglýsingar hjá sýslumanninum á Hvolsvelli 31. janúar 2007. Þann 30. janúar sl. þinglýsti sýslumaðurinn á Hvolsvelli athugasemd þess efnis að vafi léki á innihaldi skjalsins sem þinglýst var þann 24. janúar sl. og var færsla skjalsins í þinglýsingabók leiðrétt með vísan til 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978, á þann hátt að skjalinu var þinglýst sem yfirlýsingu án þess að tekin væri frekari afstaða til réttinda þeirra er skjalið kann að veita.*

## II.

Sóknaraðilar segja í kærubréfi sínu að skjal það sem deilt sé um hafi verið arfleiðsluskrá en ekki afsal á eigninni Króki. Því hafi varnaraðilar ekki þurft að undirrita skjalið á sínum tíma. Sóknaraðilar fóru strax fram á það við sýslumann að hann myndi vísa skjalinu frá þinglýsingu. Sýslumaður hefði hins vegar leiðrétt færslu skjalsins í þinglýsingabók á þann hátt að skjalinu hafi verið þinglýst sem yfirlýsingu en ekki sem eignarheimild.

Sóknaraðilar byggja á því að vísa hefði átt greindu skjali frá þinglýsingu, þar sem það hafi ekki verið tækt til þinglýsingar, mjög óljóst sé um efni og innihald skjalsins auk þess sem það uppfylli ekki skilyrði þinglýsingarlaga, sbr. d-, f- og h-lið 2. mgr. 6. gr. og 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978. Í skjalinu sé fastanúmers eignarinnar ekki getið, ekki sé ótvírætt ljóst við hvaða eign er átt í skjalinu eða hvert efni þess sé að öðru leyti og frumrit á löggiltum skjalapappír hafi ekki verið afhent til þinglýsingar. Hafi sýslumanni því samkvæmt skýlausum fyrir mælum 6. og 2. mgr. 7. gr. þinglýsingarlaga borið að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Þá byggja sóknaraðilar einnig á því að greint skjal geti ekki verið tækt til þinglýsingar, hvorki sem yfirlýsing né eignarheimild, enda um að ræða arfleiðslu eignar. Ljóst sé að með sögninni að ánafna sé átti við að arfleiða. Skjalið geti því aldrei talist ráðstöfun á fasteign eða skapað nein slík réttindi að það sé háð þinglýsingu, eins og sjá megi af orðalagi þess. Því hafi ekki átt að vera hægt að þinglýsa skjalinu frekar en erfðaskrá. Skjalið sem slíkt hafi ekki stofnað eða breytt rétti, það hafi ekki yfirfært rétt, ljúki ekki eða bindi rétt höftum. Þau réttindi sem skjalið veitti séu ekki háð þinglýsingu, sbr. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978. Þá benda sóknaraðilar á að í greindu skjali sé ekkert getið um tilhögun veðbanda, kvaða o.s.frv., sem nauðsynlegt sé ef um afsalsgerning eða ráðstöfun eigna sé að ræða. Þá segir í greinargerð sóknaraðila að þau hafi verið þinglýstir eigendur jarðarinnar Króks þegar varnaraðilar óskuðu þinglýsingar á skjalinu, sem þegar hafði verið afturkallað. Lög nr. 38/1978 heimili ekki að slíku skjali verði þinglýst, sbr. 2. mgr.

7. gr., 24. gr. og 25. gr. laganna. Átti sýslumaður því að synja um þinglýsingu þess einnig á greindum grundvelli. Þá hefði skort á skjalið samþykki tilskilinna stjórnvalda samkvæmt jarðalögum varðandi lögbundinn forkaupsrétt sveitarfélaga á þeim tíma er skjalið var undirritað og hefði af þeim ástæðum einum átt að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Þá byggir sóknaraðili á því að varnaraðili hafi ekki litið áður á sig sem eiganda 40% eignarinnar þar sem hann hefði þann 17. mars 2006 gert kauptilboð í alla jörðina Krók, eign sóknaraðila hjá fasteignasölu Arborgum. Þá keyptu sóknaraðilar einbýlishús sem er á jörð sóknaraðila af varnaraðila þann 21. júní 2006.

Varnaraðilar skýra svo frá að þeir hafi lagt yfirlýsingu fram til þinglýsingar hjá sýslumanninum á Hvolsvelli 23. janúar sl., sem færði hana í dagbók og þinglýsingarbók sem eignarheimild. Sóknaraðilar hafi mótmælt þeirri þinglýsingu með bréfi dagsettu 25. janúar sl. og hafi farið fram á það við sýslumann að yfirlýsingin yrði afmáð úr þinglýsingarbókum með vísan til 27. gr. þinglýsingarlaga. Varnaraðilar hafi mótmælt því og krafist þess að hin þinglýsta eignarheimild stæði en til vara að henni yrði þinglýst með athugasemd. Síðan hefði sýslumaður hafnað því að vísa skjalinu frá þinglýsingu en þinglýst yfirlýsingunni með athugasemd. Þá segir í greinargerð varnaraðila að ágreiningur aðila sé bæði um efni og form yfirlýsingarinnar en efnislegur ágreiningur standi um hvað felist í umræddri yfirlýsingu. Þá sé ágreiningur með aðilum hvort þinglýsing sýslumannsins á skjalinu hafi verið röng sem leiðrétta eigi samkvæmt 27. gr. þinglýsingarlaga þar sem ekki hafi verið gætt ákvæða d-, f- og h-liðar 2. mgr. 6. gr. laganna. Varnaraðilar byggja á því að upphafleg þinglýsing yfirlýsingarinnar hafi verið rétt, enda um fullgilda eignarheimild að ræða. Efni yfirlýsingarinnar sé skýrt og hún gefin í tengslum við uppgjör á milli aðila. Varnaraðilar hafi ræktað jörðina og byggt ný hús og endurnýjað önnur og þannig aukið verðmæti hennar verulega. Þá mótmæla varnaraðilar því að formsatriði d-, f- og h-liðar 2. mgr. 6. gr. þinglýsingarlaga eigi við í máli þessu. Þegar skjalið var afhent sýslumanni í einriti þá hefði þinglýsingarstjóri ljósritað skjalið gegn gjaldi til að uppfylla skilyrði laganna en ekki frávísað skjalinu. Þá telja varnaraðilar augljóst við hvaða eign skjalið eigi, enda sé eignin tilgreind í yfirlýsingunni, en það sé engin önnur eign til með sama heiti og með sömu eigendum. Þá benda varnaraðilar á að jörðin Krókur í Ásahreppi hafi ekki fengið fastanúmer og því sé ekki hægt að vísa skjalinu frá þinglýsingu á grundvelli þess ákvæðis. Breyti þar engu að landnúmer jarðarinnar hafi ekki verið tilgreint í yfirlýsingunni, enda sé það ekki skilyrði í lögnum. Réttarvenja hafi verið að vísa skjölum ekki frá þinglýsingu þótt fastanúmer eða landnúmer vanti, svo framarlega að ljóst sé við hvaða eign sé átt.

### III.

Í máli þessu er ágreiningur um bæði efni og form ofangreindar yfirlýsingar sem undirrituð var af sóknaraðilum þann 27. febrúar 2003. Þá er einnig ágreiningur um það hvort sýslumanninum á Hvolsvelli hafi borið samkvæmt þinglýsingarlögum að vísa ofangreindu skjali frá þinglýsingu þegar það var afhent honum þann 23. janúar 2007. Í máli þessu verður hvorki skorið úr um efni eða form skjalsins. Eingöngu er til meðferðar í máli þessu sá ágreiningur sem er um meðferð skjalsins hjá þinglýsingastjóra og dómkröfur aðila.

Ekki er skilyrði í þinglýsingarlögunum að eignayfirfærslur skuli bera sérstakt heiti, svo sem kauptilboð, kaupsamningur eða afsal. Þó gera lögin ráð fyrir að endanlegt heiti eignaryfirfærslu á fasteign sé afsal. Það eitt og sér að skjal skuli bera yfirskriftina „yfirlýsing“ breytir þó engu þar um ef efni skjalsins er ótvírætt og uppfyllir skilyrði laga um þinglýsingu.

Í II. kafla þinglýsingarlaga nr. 39 frá 1978 eru ákvæði um framkvæmd þinglýsinga og aflýsinga. Í 6. gr. þinglýsingarlaga koma fram skilyrði þess að skjal verði fært í dagbók. Ef einhver þau tilvik sem greind eru í 2. mgr. 6. gr. eru til staðar skal vísa skjali frá. Sóknaraðili byggir á d-, f- og h-lið 2. mgr. 6. gr. laganna. Í d-lið kemur fram að ef skjal varðar bein eða óbein eignarréttindi að fasteign og ekki er getið fastanúmers hennar skuli vísa því frá. Í f-lið kemur fram að ef ekki er ótvírætt við hvaða eign skjal eigi, hvaða aðila skjal varði eða hvert efni þess sé að öðru leyti skuli vísa því frá. Þá kemur fram í h-lið að skjali skuli vísa frá sé það aðeins afhent í einu eintaki eða samrit eða endurrit er ekki ritað á löggiltan þinglýsingarpappír. Sóknaraðilar byggja á því að d-lið sé ekki fullnægt. Ekkert fastanúmer sé tilgreint í skjalinu og því hafi borið af þeim sökum að vísa skjalinu frá. Þá byggir sóknaraðili á því að ekki sé ótvírætt við hvaða eign skjalið eigi, eins og skilyrt sé í f-lið 2. mgr. 6. gr., og lagði meðal annars fram gögn frá Fasteignamati ríkisins þar sem kemur fram að Krókur í Ásahreppi sé til með landnúmer 165302. Þá sé Krókur í Ásahreppi til með landnúmer 194326 og Krókur í Ásahreppi með landnúmer 194325, einnig sé til Krókur, land, í Ásahreppi með landnúmer 172435. Þá sé Krókur, land í Ásahreppi til með landnúmer 178061 og einnig Krókur, land, með landnúmer 208423. Þá lögðu sóknaraðilar einnig fram yfirlit frá FMR þar sem kemur fram að á eigninni Króki í Ásahreppi, landnúmer 165302, séu nokkur mannvirki sem hafa fastanúmer. Þá liggur fyrir að á jörðinni Króki í Ásahreppi með landnúmer 194432 er fasteign sem hefur fastanúmer. Á landinu Króki í Ásahreppi með landnúmer 194325 eru engin mannvirki, á landinu Krókur, land, Ásahreppi kemur ekki fram landnúmer en fastanúmer eignar ásamt landnúmeri lóðar 172435. Þá liggur fyrir að á jörðinni Króki, land, í Ásahreppi með landnúmer 174663 eru fastanúmer og á jörðinni Króki, land, landnúmer 208423, í Ásahreppi eru engin mannvirki. Varnaraðilar hafa haldið því fram að engu máli skipti að fastanúmer hafi ekki verið tilgreint í skjalinu, sóknaraðilar hafi bara átt eina jörð sem bar heitið Krókur og því hafi verið augljóst frá upphafi um hvaða eign var að ræða.

Með lögum nr. 45/2000 voru gerðar þó nokkrar breytingar á þinglýsingarlögum nr. 39/1978. Meðal annars voru sett inn með 6. gr. laganna aukin skilyrði sem uppfylla þurfti til að skjal væri tækt til þinglýsingar. Kemur þar meðal annars fram í d-lið að ef skjal varðar bein eða óbein eignarréttindi að fasteign og ekki er getið fastanúmers hennar, og ennfremur í f-lið að ef ekki er ótvírætt við hvaða eign skjal eigi þá skuli vísa skjali frá þinglýsingu. Í 20. gr. laganna voru hert ákvæði um þinglýsingu stofnskjala sem er frumheimild um tilvist fasteignar. Slíku skjali verður ekki þinglýst nema heiti landeignar samkvæmt ákvörðun sveitarfélags komi fram, landnúmer lóðar, eitt eða fleiri, landnúmer þess sem sem lóð er tekin úr, afmörkun lóðar á uppdrætti o.fl., og fastanúmer hvernar fasteignar sem hefur beina tilvísun í þá skika sem henni tilheyrir. Ekki er að sjá af lögskýringargögnum að minni kröfur hafi átt að gera um tilgreiningar á skjölum er vörðuðu aðrar fasteignir en þær sem væri verið að stofna með stofnskjali í fyrsta sinn samkvæmt 20. gr. laganna. Í framkvæmd hafa lögin verið túlkuð svo eftir að

lög nr. 45/2000 tóku gildi að jarðir hafi landnúmer og þau mannvirki sem á henni standa fastanúmer hvert og eitt fyrir sig, og skuli tilgreining eignarinnar í þinglýsingabók vera samkvæmt landnúmeri eignarinnar þar sem ekki er hægt að skilja einstök mannvirki frá landinu nema með gerð stofnskjals. Jarðir sem slíkar fá ekki fastanúmer hjá Fasteignamati ríkisins heldur eingöngu þau mannvirki sem á þeim standa.

Þeirri málsástæðu varnaraðila að þinglýsingarstjóra hafi mátt vera ljóst við móttöku skjalsins við hvaða eign var átt, og að tilvísun í fastanúmer hafi ekki haft þýðingu þar sem jörðin hafi ekki haft neitt fastanúmer, og því hafi d -lið 2. mgr. 6. gr. þinglýsingarlaga verið fullnægt, er hafnað. Eins og að ofan er rakið þá voru margar eignir með heitinu „Krókur í Ásahreppi“ til í bókum sýslumanns þegar skjalið kom til þinglýsingar. Þeirri málsástæðu varnaraðila að skilyrði f-liðar 2. mgr. 6. gr. laganna hafi verið fullnægt þar sem sóknaraðilar hafi bara átt eina fasteign með heitinu Krókur í Ásahreppi er hafnað. Það er fortakslaust skilyrði 6. gr. sbr. 20. gr. laganna að eignir séu svo nákvæmlega tilgreindar, með tilvísun í fastanúmer eða landnúmer eftir atvikum, að ljóst sé af þeirri tilvísun við hvaða eign er átt. Þegar af þessari ástæðu bar sýslumanni að vísa skjalinu frá þinglýsingu.

Verður krafa sóknaraðila því tekin til greina. Í samræmi við þessi úrslit ber að úrskurða varnaraðila til að greiða sóknaraðila 130.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

## Úrskurðarorð.

Þinglýsingarstjóra sýslumannsembættisins á Hvolsvelli er skylt að afmá úr fasteignabók yfirlýsingu dagsetta 27. febrúar 2003, skjal nr. 431-A-000089/2007, sem móttekið var til þinglýsingar þann 23. janúar 2007 og innfært á Krók, landnúmer 165302 í Ásahreppi, þann 24. janúar 2007.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 130.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir