

## Ú R S K U R Ð U R

Ár 2007, miðvikudaginn 11. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands í málinu nr. T-2/2007:

Fremd ehf.

*(Skúli Bjarnason hrl.)*

gegn

sýslumanninum á Selfossi

*(Gunnar Örn Jónsson ftr.)*

kveðinn upp svofelldur

### ú r s k u r ð u r :

Með bréfi dagsettu 25. apríl sl. kærði Skúli Bjarnason hrl., fyrir hönd Fremdar ehf., kt. 000000-0000, ákvörðun sýslumannsins á Selfossi frá 30. mars sl., þar sem vísað var frá þinglýsingu yfirlýsingu um riftun dagsettri 19. mars sl. vegna íbúða við Fossveg 8, Selfossi, með fastanúmerum íbúða frá 227-3376 til 227-3395 og 227-3397.

Sóknaraðili gerir þá dómkröfu að varnaraðila „verði gert að þinglýsa yfirlýsingu um riftun dags. 19. mars 2007 er hlotið hafði þingl.nr. A-1372/2007 vegna Fossvegar 8, Selfossi, með fastanúmerum íbúða frá 227-3376 til 227-3397“ sem var vísað frá þinglýsingu með bréfi dagsettu 30. mars sl. Þá fer sóknaraðili fram á málskostnað að mati dómsins.

Varnaraðili gerir þá dómkröfu að málinu verði vísað frá dómi.

Málið var þingfest þann 10. maí sl. og fór munnlegur málflutningur fram um frávísunarkröfu varnaraðila þann 15. júní sl. og var krafan þá tekin til úrskurðar.

### Málavextir.

Með afsöllum dagsettum 20. september 2006 afsalaði sóknaraðili fasteignum að Fossvegi 8, Selfossi, með fastanúmer 227-3376 til 227-3395 og 227-3397 til Hítarness ehf., kt. 000000-0000. Afsölin voru móttækin til þinglýsingar þann 4. október 2006 og innfærð þann 10. og 11. október 2006. Með yfirlýsingu dagsettri

19. mars sl., sem móttækin var til þinglýsingar þann 27. mars sl., lýstu sóknaraðili og Hítarnes ehf. því yfir að framangreind afsöl væru fallin niður „fyrir vanefndir og eftirfarandi riftun af þeim sökum“, og að fyrri eignarheimildir sóknaraðila röknuðu aftur við. Óskað var eftir því að yfirlýsingunni yrði þinglýst á framangreindar fasteignir og að afsölin til Hítarness ehf. yrðu jafnframt afmáð. Með bréfi dagsettu 30. mars sl. vísaði varnaraðili yfirlýsingunni frá þinglýsingu. Með bréfi dagsettu 17. apríl sl. fór sóknaraðili fram á að varnaraðili endurskoðaði afstöðu sína og með bréfi dagsettu 25. apríl sl. hafnaði varnaraðili endurskoðun ákvörðunarinnar. Með afsöllum dagsettum 14. mars sl. afsalaði Hítarnes ehf. framangreindum fasteignum til varnaraðila. Afsölin voru móttækin til þinglýsingar þann 20. apríl sl. og innfærð þann 25. apríl sl.

### **Málsástæður og lagarök sóknaraðila.**

Sóknaraðili heldur því fram að fyrir liggja, að yfirlýsing um riftun dagsett 19. mars sl., sem hlotið hafði þinglýsingarnúmerið A-1372/2007, hafi fullnægt öllum formskilyrðum þinglýsingalaga nr. 39/1978 til að hægt væri að þinglýsa henni, enda hafi henni ekki verið vísað frá á þeirri forsendu. Í 6. og 7. gr. laganna sé fjallað um hvenær skjölum skuli vísað frá þinglýsingu. Með bréfi varnaraðila dagsettu 30. mars sl. sé yfirlýsingunni vísað frá þar sem ekki sé talið mögulegt að þinglýsa yfirlýsingunni þar sem efni hennar sé ekki rétt. Varnaraðili hafi ekki heimild til að vísa skjali frá af þeirri ástæðu, enda heyri slíkt undir dómstóla. Þar sem samningsfrelsið sé ein af grundvallarreglum íslensks réttar og skjalið uppfylli öll formskilyrði til að því verði þinglýst og brjóti samkvæmt efni sínu ekki í bága við lög sé þess krafist að það verði fært inn í þinglýsingabók.

Sóknaraðili vísar til þinglýsingalaga nr. 39/1978 og til meginreglna samningaréttarins.

### **Málsástæður og lagarök varnaraðila.**

Með bréfi dagsettu 9. maí sl. kom varnaraðili athugasemdum á framfæri við dóminn. Varnaraðili byggir á því að við útgáfu afsals milli Fremdar ehf. og Hítarness ehf. þann 20. september 2006, þar sem umræddum fasteignum var afsalað til Hítarness ehf., hafi Hítarnes sem afsalshafi öðlast óafturkræfa eignarheimild yfir viðkomandi eign. Á þeim tímapunkti ætti uppgjör aðila að hafa farið fram en ella hefði ekki átt að gefa út afsal. Kaupandi eigi aðeins rétt á afsali úr hendi seljanda þegar hann hafi efnt skyldur sínar, sbr. 2. mgr. 11. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Seljandi geti því ekki rift eftir að afsal hafi verið gefið út til kaupanda nema hann hafi sérstaklega áskilið sér þann rétt, sbr. 51. gr. sömu laga, en það virðist ekki hafa verið gert í þessu tilviki. Hlutverk riftunarúrræðisins sé að hvetja aðila til að standa í skilum og við útgáfu afsals eigi aðilar að hafa innt skyldu sína af hendi og hafi riftunarréttur því ekki verið lengur til staðar þegar yfirlýsingin var afhent til þinglýsingar þann 27. mars sl. Aðilaskipti verði því að eiga sér stað með útgáfu afsals en ekki með yfirlýsingu aðila um riftun. Þá hafi verið upplýst af sóknaraðila, eftir að varnaraðili skilaði athugasemdum sínum til dómsins, að þegar væri búið að þinglýsa afsöllum yfir greindar eignir þar sem

Hítarnes ehf. afsalaði Fremd ehf. umræddar fasteignir. Því séu ekki lengur til staðar þeir hagsmunir sem þinglýsing yfirlýsingarinnar eigi að vernda. Með því að rifta kaupum í stað þess að gefa út ný afsöl megi hins vegar ætla að sóknaraðili sé að reyna að komast hjá greiðslu stimpilgjalda við eignaryfirfærsluna en þinglýsingalögin taki ekki til þess.

### **Niðurstaða.**

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 má hver sá, sem á lögvarinna hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra, bera ákvörðun hans undir héraðsdómara í lögsagnarumdæmi þinglýsingarstjóra. Í þessu máli krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að þinglýsa yfirlýsingu um riftun á afsölum sóknaraðila til Hítarnes ehf. Yfirlýsing þessi er í eðli sínu eignayfirfærsla. Í 29. gr. þinglýsingalaga segir að réttindum yfir fasteign skuli þinglýsa til þess að þau haldi gildi gegn þeim, er reisa rétt sinn á samningum um eignina, og gegn skuldeimtumönnum eiganda eða annars réttthafa að eign. Yrði krafa sóknaraðila tekin til greina myndi það leiða til þess að sóknaraðili yrði á nýjan leik þinglýstur eigandi framangreindra fasteignar. Fyrir liggur að Hítarnes ehf. afsalaði framangreindum fasteignum aftur til sóknaraðila með afsölum dagsettum 14. mars sl. og voru þau afsöl færð í þinglýsingabók 20. apríl sl. Sóknaraðili er því nú þegar þinglýstur eigandi framangreindra fasteigna. Að þessu virtu verður að telja að sóknaraðili hafi ekki lögvarða hagsmuni af því að fá úrlausn um kröfu sína og ber því að vísa henni frá dómi.

Með vísan til þessarar niðurstöðu skal sóknaraðili greiða varnaraðila málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn kr. 130.000.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Kröfu sóknaraðila, Fremdar ehf., er vísað frá dómi.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, sýslumanninum á Selfossi, kr. 130.000 í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir