

Héraðsdómur Vestfjarða

Úrskurður 9. maí 2022

Mál nr. T-4/2022:

Þórir Hvanndal Ólafsson
(Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður)
gegn
Sýslumanninum á Vestfjörðum
(enginn)

Úrskurður

Mál þetta sem er þinglýsingarmál, sbr. 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 barst dómnum 25. janúar 2022.

Sóknaraðili er Þórir Hvanndal Ólafsson, [kennitala og heimilisfang] en varnaraðili er Sýslumaðurinn á Vestfjörðum.

Sóknaraðili krefst þess að hrundið verði með úrskurði þeirri úrlausn þinglýsingarstjóra, sýslumannsins á Vestfjörðum að vísa frá þinglýsingu afsali sem dagsett er 15. júlí 2020, um að sóknaraðili sé réttur og löglegur eigandi að eignarhluta Sesselju Jónu Ólafsdóttur, kt. 201268-4869, í jörðinni Rauðumýri, landnúmer 141637, fastanúmer 212-7633, sem er 50% af 1/7 hluta af jörðinni, og að lagt verði fyrir sýslumanninn á Vestfjörðum að þinglýsa afsalinu. Þá er krafist málskostnaðar.

Varnaraðili hefur ekki nýtt sér heimild sína til að leggja fram athugasemdir og hefur ekki látið málið til sín taka.

Í tilkynningu er ranglega talið að varnaraðili sé Atli Árdal Ólafsson, en í samræmi við reglur 3. gr. þinglýsingarlaga er sýslumaður varnaraðili mála af þessu tagi.

Sóknaraðili kveður hann og Atla Árdal Ólafsson vera sameigendur að jörðinni Rauðumýri, en eigendur séu alls fimm en þar af eigi sóknaraðili 4/7 hluta jarðarinnar en Atli Árdal 50% af 1/7 hluta jarðarinnar á móti fyrrverandi eiginkonu sinni, Sesselju Jónu Ólafsdóttur. Byggi eignarhlutur Sesselju á fjárskiptasamningi sem staðfestur hafi verið af sýslumanninum á Suðurlandi 18. maí 2016 og þinglýst í fasteignabók hjá sýslumanninum á Vestfjörðum 2. september 2019.

Árið 2020 hafi sóknaraðili keypt hluta Sesselju í jörðinni og hafi afsalið verið gefið út vegna kaupanna 15. júlí 2020 og staðfest af báðum aðilum. Þegar sóknaraðili

hafi ætlað að fá afsalinu þinglýst hafi sýslumaður hafnað því á þeim grundvelli að Sesselja væri ekki þinglýstur afsalshafi og henni sem útgefanda brysti því heimild til eignar á þann veg er skjalið greini, sbr. 1. málslíð 2. mgr. 7. gr., sbr. þó 24. 25. og 3. mgr. 51. gr. þinglýsingarlaga.

Sóknaraðili kveðst byggja á því að hann hafi keypt eignarhluta Sesselju og fengið fyrir honum afsal. Enginn vafi sé á því að hún hafi verið réttur eigandi að helmingshlut í 1/7 hluta jarðarinnar á móti fyrrum eiginmanni sínum, samkvæmt áður nefndu samkomulagi um fjárskipti sem staðfest hafi verið af sýslumanninum á Suðurlandi og hafi ekki verið háð neinum skilyrðum. Hafi samkomulagið því verið ígildi kaupsamnings eða afsals líkt og efni þess hafi staðið til. Hafi Sesselja því haft fulla heimild til að ráðstafa eignarhlut sínum til sóknaraðila enda hafi fjárskiptasamningnum verið þinglýst með réttum hætti og hún skráð sem þinglýstur eigandi en eins og áður segi hafi skiptasamningurinn verið færður inn í þinglýsingarbók 2. september 2019. Sé sóknaraðila því rétt að fá afsalinu þinglýst hjá sýslumanninum á Vestfjörðum.

Atli Árdal Ólafsson hefi ekki verið fánlegur til að veita atbeina sinn til að réttilega verði gengið frá þinglýsingu skilnaðarsamningsins.

Sóknaraðili kveður þinglýsingarstjóra hafa sent sér úrlausn sína 30. september 2021 og miðist fjögurra vikna frestur til að bera þinglýsinguna undir héraðsdóm við það tímamark, sbr. 1. mgr. 3. gr. þinglýsingarlaga.

Um lagarök vísar sóknaraðili til meginreglna samningaréttar og eignaréttar, sem og þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

Eins og fyrr er greint hefur varnaraðili ekki látið málið til sín taka.

Niðurstaða dómsins

Fallist er á með sóknaraðila að mál þetta hafi verið borið undir dóminn innan þeirra tímamarka sem 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 áskilur.

Í niðurstöðu sinni um frávísun ofangreinds afsals frá þinglýsingu vísar varnaraðili einungis til þess að útgefanda þess bresti heimild til eignar á þann veg sem skjalið greini, sbr. 1. málslíð 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. þó 24., 25. og 3. mgr. 51. gr. sömu laga.

Framangreindar lagatilvísanir varnaraðila vísa til þeirrar tilgreiningar eignarheimilda sem birtist í þinglýsingabók og verður þess ekki krafist af

Þinglýsingarstjóra á grundvelli þeirra að leyst sé úr efnislegum réttindum sem að baki skráningunni kunna að liggja.

Í 1. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaga greinir: Nú verður [þinglýsingarstjóri] 1) þess áskynja, að færsla í fasteignabók er röng eða mistök hafa orðið um þinglýsinguna ella, og skal hann þá bæta úr. Ef ætla má, að tilteknir aðilar hafi hlotið rangar upplýsingar um eign sakir mistakanna, skal [þinglýsingarstjórinn] 1) skýra þeim frá málavöxtum, ef gerlegt er, í ábyrgðarbréfi eða með jafntryggilegum hætti.

Þá segir í 2. mgr. sömu lagagreinar: Nú staðhæfir maður, að færsla í fasteignabók sé efnislega röng og horfi sér til réttarspjalla, og er honum þá kostur að fá þinglýst kröfu sinni um leiðréttingu, ef hann færir veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni, að mati [þinglýsingarstjóra], 1) eða setur tryggingu eftir því, sem [þinglýsingarstjóri] 1) kveður á um. Ef hann færir ekki sönnur fyrir staðhæfingu sinni innan frests, sem [þinglýsingarstjóri] 1) setur honum, skal athugasemdin strikuð út í fasteignabókinni. Í 1. mgr. að ef þinglýsingarstjóri verði þess var að skráning í þinglýsingarbók sé röng

Í máli þessu liggur fyrir að þinglýsingarstjóri beitti ekki þeirri heimild sem kveðið er á um í 1. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaga til að hafa frumkvæði að leiðréttingu þeirrar tilgreiningar eiganda sem um er deilt í málinu. Þá verður ekki séð að sóknaraðili hafi leitast eftir leiðréttingu á grundvelli 2. mgr. sömu lagagreinar. Þá hefur sóknaraðili ekki byggt málalíbúnað sinn fyrir dómi þannig að unnt sé að byggja úrlausn dómsins á tilvísun til þeirrar lagagreinar eða málsástæðum sem á henni gætu byggst, sbr. meginreglu þá sem fram kemur m.a. í 2. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Með vísan til framangreinds er kröfu sóknaraðila hafnað.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka og verður honum því þegar af þeirri ástæðu ekki úrskurðaður málskostnaður.

Halldór Björnsson dómstjóri kveður upp úrskurð þennan. Úrlausn málsins hefur tafist úr hömlu vegna þrálátra veikinda dómara og í kjölfarið vegna mistaka hans.

Úrskurðarorð:

Ofangreindri kröfu sóknaraðila, Þóris Hvanndal Ólafssonar, er hafnað.

Málskostnaður verður ekki úrskurðaður.

Halldór Björnsson

Rétt endurrit staðfestir:
Héraðsdómi Vestfjarða 9. maí 2022