

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Vesturlands 25. janúar 2017 í máli nr. T-3/2016:

**Jóhanna Gísladóttir og
Helga Fríður Gísladóttir**
(Kristján Stefánsson hrl.)

gegn
**Jónínu Kristjánsdóttur og
Kristjáni Júlíusi Kristjánssyni**
(Jóhannes Ásgeirsson hrl.)

I.

Mál þetta, sem þingfest var 16. desember 2016 og tekið til úrskurðar 6. janúar 2017, hófst með bréfi, dags. 1. desember 2016, sem barst dóminum 8. sama mánaðar, þar sem sóknaraðilar, Jóhanna Gísladóttir, Ársölum 1, Kópavogi, og Helga Fríður Gísladóttir, Suðurhólum 35a, Reykjavík, báru undir dóminn, með vísan til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þá úrlausn þinglýsingarstjóra, sýslumannsins á Vesturlandi, frá 15. nóvember 2016 að synja um leiðréttingu þinglýsingar skv. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Varnaraðilar málsins eru Jónína Kristjánsdóttir, Blásölum 1, Kópavogi, og Kristján Júlíus Kristjánsson, Borgarflöt 5, Stykkishólmi.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að hrundið verði úrskurði sýslumannsins á Vesturlandi, dags. 15. nóvember 2015, þar sem synjað var kröfu sóknaraðila um leiðréttingu þinglýsingar skv. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, og að eignarhald Auðar og Kristjáns Kristjánsbarna á 1/3 af fasteigninni Fagurey 13679, Stykkishólmi, fastanr. 211-5634, verði afmáð og eignarhlutinn verði aftur færður og þinglýstur á dánarbú Kristjáns J. Guðmundssonar.

Varnaraðilar krefjast þess að úrskurður sýslumanns verði staðfestur og að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað. Jafnframt krefjast þeir málskostnaðar að skaðlausu.

Málið var tekið til úrskurðar á framangreindum degi, 6. janúar 2017, eftir að varnaraðilar höfðu lagt fram greinargerð sína. Áður hafði þinglýsingarstjóri nýtt heimild sína samkvæmt 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga og sent dóminum athugasemdir sínar.

II.

Auður Júlíusdóttir sat í óskiptu búi eftir eiginmann sinn, Kristján Júlíus Guðmundsson, samkvæmt búsetuleyfi útgefnu 7. júní 1999. Í leyfinu var tekið fram að meðal eigna búsins væri 1/3 hluti í Fagurey á Breiðafirði og var leyfinu þinglýst á þá eign 31. janúar 2011. Börn þeirra hjóna voru varnaraðilarnir Jónína K. Kristjánsdóttir og Kristján Júlíus Kristjánsson, auk Gísla Kristjánssonar, sem lést á árinu 1993, og Erlars Jóns Kristjánssonar, sem lést árið 2009. Sóknaraðilar eru dætur Gísla.

Með afsali, dags. 5. febrúar 2010, afsalaði Auður Júlíusdóttir fyrrgreindum eignarhluta búsins í Fagurey til varnaraðilanna Jónínu og Kristjáns. Var afsalið stimplað mótttekið til þinglýsingar hjá sýslumanni Snæfellinga 10. sama mánaðar og innfært daginn eftir.

Með bréfi lögmanns sóknaraðila til sýslumanns Vesturlands, dags. 23. september 2016, var þess krafist að „sýslumaður viðurkenni hér mistök og að þessi rangfærsla verði leiðrétt með því að aflýsa skjali og eignin verði eftir áfram þinglýst eign dánarbús Kristjáns Guðmundssonar“. Var í því sambandi vísað til ákvæða IV. kafla, sbr. 27. gr., þinglýsingalaga. Jafnframt var tekið fram að Auður Júlíusdóttir hefði látist í september 2013 og að skiptum í dánarbúi hennar væri lokið.

Með úrlausn sýslumanns, dags. 15. nóvember 2016, var kröfu sóknaraðila hafnað. Var niðurstaðan rökstudd á þann veg að þegar umræddu afsali hafi verið þinglýst hafi Auður farið með eignarráð búsins í krafti leyfis síns til setu í óskiptu búi, dags. 7. júní 1999, sbr. 12. gr. erfðalaga nr. 8/1962. Enda þótt ekki hafi verið búið að þinglýsa leyfinu þegar afsalinu hafi verið þinglýst hafi starfsmönnum sýslumannsembættisins verið kunnugt um leyfið og því þinglýst leyfinu á þeim grundvelli. Var í því sambandi vísað til ákv. 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga, um að þinglýsta eignarheimild hafi sá er þinglýsingabók nefni eiganda á hverjum tíma og það sama gildi um þann er færi sönnur á að eignarréttur hafi flust til sín vegna andláts eiganda. Væri það mat embættisins að vitneskja starfsmanna þess um búsetuleyfið hefði jafngilt sönnun um eignarráð í skilningi II. kafla erfðalaga um óskipt bú og þannig fullnægt því skilyrði tilvitnaðrar 25. gr.

III.

Sóknaraðilar byggja kröfu sína á því að sýslumanni hafi ekki verið heimilt að þinglýsa umræddu afsali þar sem ekki hafi þá verið búið að þinglýsa leyfi Auðar til setu í óskiptu búi. Hafi hún því á þeim tíma ekki haft formlega heimild til

ráðstöfunar þinglýstra eigna búans, sbr. 2. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Jafnframt sé á því byggt að afsalið beri með sér að afsalsgjafi hafi verið að afsala eignarhluta sínum en ekki eignarhlut dánarbúsins í krafti setu í óskiptu búi. Loks sé gerð athugasemd við túlkun sýslumanns á 25. gr. þinglýsingalaga, en hún standist ekki einfalda samanburðarskýringu við önnur ákvæði sömu laga. Þannig sé í 2. mgr. sömu lagagreinar sérstaklega vikið að þinglýstum heimildum þeirra er sitji í óskiptu búi. Komi þar fram að eftirlifandi maka nægi að þinglýsa leyfi sínu til setu í óskiptu búi til að öðlast formlega heimild til ráðstöfunar á þinglýstum eignum búans. Sé það og algjört skilyrði fyrir því að hann fái slíka heimild.

Varnaraðilar vísa til þess að Auður Júlíusdóttir hafi haft fulla heimild til að ráðstafa eignum dánarbúsins ein síns liðs með bindandi hætti á grundvelli leyfis sýslumanns til setu í óskiptu búi, dags. 7. júní 1999. Miðist sú heimild við framangreinda dagsetningu, en umrætt afsal hafi verið útgefið eftir þann útgáfudag. Heimilt sé að þinglýsa slíku leyfi en það sé ekki skilyrði fyrir gildi þess.

Í athugasemdum sem þinglýsingarstjóri sendi dóminum á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga, dags. 3. janúar 2017, er vísað til sömu sjónarmiða og fram koma í framangreindri úrlausn hans. Búsetuleyfi Auðar hafi falið í sér heimild til ráðstöfunar á eignum búans. Það að í afsalinu komi fram að afsalað sé „... eignarhluta mínum ...“ breyti ekki niðurstöðu málsins. Hún hafi haft ráðstöfunarheimildina og því hefði enga þýðingu í þessu tilliti hvort orðalag afsalsins sé þannig að hún ráðstafi sínum eignarhlut eða eignarhlut dánarbúsins. Mótmælt sé og fullyrðingum sóknaraðila um túlkun embættisins á 25. gr. þinglýsingalaga. Ákvæði lokamálsliðar 2. mgr. 25. gr. feli samkvæmt almennri orðskýringu í sér tilgreiningu á einni af þeim aðferðum sem hægt sé að beita en útiloki ekki aðrar aðferðir við að færa sönnur á að eignarréttur hafi flust til aðila vegna andláts fyrri eiganda, sbr. 1. mgr. 25. gr.

IV.

Niðurstaða

Í 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 kemur fram sú grundvallarregla að skjali verði einungis þinglýst svo fremi útgefandinn hafi þinglýsta eignarheimild eða hafi skriflegt samþykki þess sem njóti slíkrar heimildar. Nú hvílir skjal á löggerningi og verður það þá eigi fært í fasteignabók ef útgefanda þess brestur þinglýsta heimild til að ráðstafa eign þann veg er í skjali greinir eða hann skortir skriflegt samþykki þess er slíkrar heimildar nýtur. Þá segir í 1. mgr. 25. gr. að

Þinglýsta eignarheimild hafi sá er þinglýsingabók nefni eiganda á hverjum tíma. Sama sé um þann er færi sönnur á að eignarréttur hafi flust til sín vegna andláts eiganda. Segir síðan í 2. málslíð 2. mgr. að sitji maki í óskiptu búi sé nægilegt að þinglýsa leyfi sýslumanns til búsetu. Þykir verða að skýra ákvæði þetta svo að þinglýsing búsetuleyfis sé skilyrði þess að ráðstöfun maka á þinglýstri eign verði þinglýst og sé í því efni ekki nægilegt að þinglýsingarstjóra sé kunnugt um að slíkt leyfi hafi verið útgefið.

Eins og fyrr segir sat Auður Júlíusdóttir í óskiptu búi eftir eiginmann sinn, Kristján J. Guðmundsson, á grundvelli búsetuleyfis, útg. 7. júní 1999, þegar hún afsalaði umræddum þriðjungs eignarhluta í Fagurey á Breiðafirði til varnaraðila þessa máls hinn 5. febrúar 2010. Því leyfi hafði hins vegar ekki verið þinglýst þegar afsalið var afhent þinglýsingarstjóra til þinglýsingar hinn 10. febrúar 2010. Þar þinglýsingarstjóra því á þeim forsendum að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Þar sem hins vegar fyrir liggur að umræddu afsali var eigi að síður þinglýst, og þar sem einnig liggur fyrir að bætt var úr framangreindum annmörkum með því að búsetuleyfi afsalsgjafa var móttakið til þinglýsingar 31. janúar 2011 og innfært í þinglýsingabók daginn eftir, verður að telja að þinglýsingarstjóra hafi verið rétt að hafna kröfu sóknaraðila um að þinglýsing á afsalinu yrði leiðrétt, sbr. 27. gr. þinglýsingalaga. Verður ekki talið að neinu breyti í þessu tilliti þótt fram komi í afsalinu að afsalsgjafinn Auður sé að afsala eignarhlut sínum en ekki eignarhlut dánarbúsins í umræddri eign, enda hafði hún eftir þinglýsingu búsetuleyfisins þinglýsta eignarheimild að hinu selda. Með vísan til þessa verður að hafna kröfum sóknaraðila, eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Sóknaraðilar greiði varnaraðilum óskipt 200.000 krónur í málskostnað.

Úrskurð þennan kveður upp Ásgeir Magnússon dómstjóri.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfum sóknaraðila, Jóhönnu Gísladóttur og Helgu Fríðar Gísladóttur, um að hrundið verði úrskurði sýslumannsins á Vesturlandi frá 15. nóvember 2016 um synjun á leiðréttingu þinglýsingar skv. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og að eignarhald varnaraðila, Jónínu Kristjánsdóttur og Kristjáns Kristjánssonar, á 1/3 af fasteigninni Fagurey 13679, Stykkishólmi, fastanr. 211-5634, verði afmáð og eignarhlutinn verði aftur færður og þinglýstur á dánarbú Kristjáns J. Guðmundssonar.

Sóknaraðilar greiði varnaraðilum óskipt 200.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon