

Héraðsdómur Vesturlands

Úrskurður 28. janúar 2025

Mál nr. T-287/2024:

Kristín Jónsdóttir

(Fjölner Ólafsson lögmaður)

gegn

sýslumanninum á Vesturlandi (Porvaldur Hauksson lögmaður)

og **Jóni Ægissyni** (Inga Kristín Kjartansdóttir lögmaður)

Úrskurður

- Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 20. janúar 2025, barst Héraðsdómi Vesturlands 11. nóvember 2024, með málskotstilkynningu sóknaraðila, dags. 6. nóvember 2024 og mótttekinni af sýslumanninum á Vesturlandi sama dag.
- Sóknaraðili, Kristín Jónsdóttir, ..., ..., krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Vesturlandi 10. október 2024 um að hafna þinglýsingu skjals nr. 442-A-0011549/2024, sem hefur að geyma afsal á 50% eignarhlut í fasteigninni Gillastöðum 2, fasteignanúmer F2272986, frá Skúla Jónssyni til sóknaraðila, og að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Þá er þess krafist að lagt verði fyrir sýslumann að þinglýsa afsalinu. Loks er krafist málskostnaðar úr hendi beggja varnaraðila.
- Varnaraðilinn Jón Ægisson, ..., ..., krefst þess aðallega að dómkröfum sóknaraðila verði vísað frá dómi, en til vara að þeim verði hafnað. Í báðum tilfellum er krafist málskostnaðar.
- Skilja verður kröfugerð varnaraðilans sýslumannsins á Vesturlandi svo að þess sé krafist að öllum dómkröfum sóknaraðila, þ.m.t. um málskostnað, verði hafnað, verði á annað borð talið að embættið eigi varnaraðild að málinu.
- Málið var þingfest 10. desember 2024 og var þá sótt þing af hálfu sóknaraðila og beggja varnaraðila. Lagði sóknaraðili fram bókun þar sem aðild Jóns Ægissonar var mótmælt en dómari taldi ekki ástæðu til að breyta ákvörðun sinni um að gefa honum kost á aðild að málinu.
- Með úrskurði 23. desember 2024 vék dómstjóri Héraðsdóms Vesturlands sæti í málinu, án kröfu. Með bréfi dómstólasýslunnar 7. janúar 2025 var undirrituðum héraðsdómara

falið að fara með málið, sbr. 6. mgr. 30. gr. laga nr. 50/2016 um dómstóla, en fyrir þann tíma hafði dómari ekki haft nein afskipti af málinu.

7. Í þinghaldi 14. janúar 2025 lagði sýslumaðurinn á Vesturlandi fram skriflegar athugasemdir sínar um málefnið, sbr. 4. másl. 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, og eru þar hafðar uppi þær kröfur sem að framan greinir. Í sama þinghaldi lagði varnaraðilinn Jón Ægisson fram greinargerð sína, ásamt fylgiskjölum. Var þá fært til bókar að málskostnaðarkrafa sóknaraðila beindist að báðum varnaraðilum sem tekið hefðu til varna í málinu. Að ósk sóknaraðila, sem varnaraðilar lögðust ekki gegn, var ákveðið að málið yrði munnlega flutt, í samræmi við heimild í lokamálslið 4. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Fór málflytingur fram 20. sama mánaðar og var málið tekið til úrskurðar að því loknu.

I. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

8. Við lýsingu helstu málsatvika verður stuðst við málavaxtalýsingu í málskotstilkynningu sóknaraðila að því leyti sem hún telst hlutlæg og samrýmist gögnum málsins.
9. Með afsali, sem undirritað var 2. nóvember 2023, afsalaði Skúli Jónsson 50% eignarhlut sínum í fasteigninni að Gillastöðum 2 í Dalabyggð, fasteignanúmer F2272986 og landeignanúmer L198164, til systur sinnar, sóknaraðila þessa máls. Varnaraðilinn Jón Ægisson er þinglýstur eigandi 50% eignarhluta í fasteigninni. Tekið er fram í afsalinu að salan sé undanþegin forkaupsréttarákvæðum þar sem kaupandinn sé systir seljanda, með vísan til 1. tölul. [1. mgr.] 31. gr. jarðalaga nr. 81/2004.
10. Afsalið var mótttekið til þinglýsingar og dagbókarfært 3. sama mánaðar hjá þinglýsingarstjóra, sýslumanninum á Vesturlandi, en skjalið fékk þinglýsingarnúmerið 442-A-001679/2023. Var það innfært í fasteignabók 6. sama mánaðar.
11. Með bréfi til sýslumannsins á Vesturlandi, dags. 10. janúar 2024, krafðist Jón Ægisson þess að þinglýsingarstjóri beitti heimild sinni samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga til að leiðrétta þinglýsingarmistök er orðið hefðu við þinglýsingu afsalsins, enda hefði honum ekki verið boðið að neyta forkaupsréttar sameiganda samkvæmt 7. gr. d jarðalaga. Var vísað til þess að samkvæmt skýru ákvæði 5. mgr. þeirrar greinar gildi ekki sú undanþága frá forkaupsrétti sem vísað væri til í afsalinu.
12. Með ákvörðun þinglýsingarstjóra 5. apríl 2024, sem m.a. var beint til sóknaraðila, var fallist á að um þinglýsingarmistök hefði verið að ræða sem bæri að leiðrétta með vísan til 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga, þar sem sameiganda að jörðinni hefði ekki verið

boðinn forkaupsréttur á grundvelli 7. gr. d jarðalaga nr. 81/2004. Var þinglýsing afsalsins því felld úr gildi og eigendaskráning fasteignarinnar færð aftur í það horf sem hún var áður en afsalinu var þinglýst. Þessi ákvörðun þinglýsingarstjóra var ekki borin undir héraðsdóm.

13. Afsalið var á ný mótttekið af þinglýsingarstjóra og dagbókarfært 11. september 2024 sem skjal nr. 442-A-001549/2024, en með því fylgdi erindi, dags. 10. september sama ár, þar sem sóknaraðili fór á ný fram á að afsalinu yrði þinglýst. Lýsti sóknaraðili sig þar ósamála þeirri afstöðu þinglýsingarstjóra, sem fram kæmi í ákvörðun hans frá 5. apríl sama ár, að skilyrði til þinglýsingar afsalsins hefðu ekki verið uppfyllt vegna ætlaðs forkaupsréttar Jóns Ægissonar. Hvað sem því liði væri málshöfðunarfrestur ætlaðs forkaupsréttarhafa samkvæmt 32. gr. jarðalaga liðinn, án þess að mál hefði verið höfðað til ógildingar á viðkomandi ráðstöfun. Af því leiddi að ráðstöfunin stæði óhöggð og yrði henni ekki hnekk.
14. Með ákvörðun embættisins 10. október 2024 var afsalinu vísað frá þinglýsingu samkvæmt 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga. Var sú niðurstaða reist á því að skjalið væri enn haldið þeim ágalla að ekki hefði verið gætt að því að veita sameiganda fasteignarinnar lögboðinn forkaupsrétt, sbr. 7. gr. d jarðalaga. Í ákvörðun þinglýsingarstjóra er einnig vísað til fyrri úrlausnar embættisins frá 5. apríl 2024 og tekið fram að röksemdahluti hennar teljist hluti af ákvörðun („úrskurði“) þinglýsingarstjóra. Þessa ákvörðun bar sóknaraðili undir héraðsdóm 6. nóvember 2024 eins og áður sagði.

II. Málsástæður og lagarök sóknaraðila

15. Hér verður fyrst vikið að málsástæðum sóknaraðila varðandi aðild málsins sem raktar eru í skriflegri bókun sem lögð var fram við þingfestingu málsins, áður en vikið verður að málsástæðum sem lýst er í málskotstilkynningu lögmanns hennar.
16. Sóknaraðili mótmælir því, með vísan til 1. og 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga, að Jón Ægisson eigi aðild til varnar að máli þessu. Þegar þinglýsingarbeiðandi beri úrlausn þinglýsingarstjóra undir dóm sé þinglýsingarstjóra heimilt að senda héraðsdómara athugasemdir sínar um málefni, en þinglýsingalög geri ekki ráð fyrir því að aðrir eigi aðild að slíku máli, hvorki til sóknar né varnar, gagnstætt því þegar „annar en þinglýsingarbeiðandi“ ber úrlausn um þinglýsingu undir dóm, sbr. 4. mgr. sömu lagagreinar. Þá byggir sóknaraðili á því að Jón Ægisson eigi ekki sérstaka hagsmuni af úrlausn um það hvort umræddu afsali verði þinglýst, enda hafi þinglýsing ekki áhrif á

gildi ráðstöfunarinnar og það liggi fyrir að hann hafi verið grandsamur um þá ráðstöfun frá því að afsalinu var upphaflega þinglýst 6. nóvember 2023 eða í síðasta lagi 31. desember sama ár, sbr. málskot hans til héraðsdóms 10. janúar 2024.

17. Sóknaraðili byggir á því að umrætt afsal á 50% eignarhlut í fasteigninni Gillastöðum 2, dags. 2. nóvember 2023, hafi uppfyllt öll skilyrði þinglýsingar og hafi sýslumanninum á Vesturlandi því borið að þinglýsa skjalinu. Kærandi mótmælir þeirri afstöðu þinglýsingarstjóra að skjalið hafi ekki verið tækt til þinglýsingar þar sem sameiganda að jörðinni hafi ekki verið boðinn forkaupsréttur samkvæmt 7. gr. d jarðalaga. Sóknaraðili bendir á að í bréfi varnaraðilans Jóns Ægissonar til sýslumannsins á Vesturlandi, dags. 10. janúar 2024, komi fram að honum hafi orðið kunnugt um afsal Skúla Jónssonar á 50% eignarhlut í fasteigninni Gillastöðum 2 til sóknaraðila á gamlaársdag 2023. Hafi forkaupsréttur á annað borð verið fyrir hendi samkvæmt 7. gr. d jarðalaga liggi fyrir að málshöfðunarfrestur samkvæmt 32. gr. sömu laga sé liðinn, án þess að mál hafi verið höfðað af hálfu hans sem sameiganda til ógildingar á afsalinu eða til viðurkenningar á forkaupsrétti. Ætlaður forkaupsréttur sameiganda að hinum afsalaða eignarhluta hafi þannig verið fallinn niður þegar beiðni um þinglýsingu afsalsins barst sýslumanni þann 10. september 2024. Af því leiði að sú ráðstöfun sem fólst í afsali eignarinnar til kæranda sé endanleg að lögum og verði afsalinu ekki hnekkt. Við úrlausn á beiðni kæranda um þinglýsingu afsalsins í október 2024 hafi sýslumaður haft undir höndum umrætt bréf frá lögmanni Jóns Ægissonar. Hafi því legið fyrir þinglýsingarstjóra skýrar upplýsingar um að frestur til að höfða mál um forkaupsrétt að þeim eignarhluta sem afsalað var til sóknaraðila þann 2. nóvember 2023 væri liðinn undir lok. Hafi þinglýsingarstjóra því borið að þinglýsa afsalinu, enda hafi engir þeir gallar verið á skjalinu sem leitt gætu til þess að heimilt væri að vísa því frá þinglýsingu.
18. Þá byggir sóknaraðili á því að óvissa um hvort mál hafi verið höfðað um ætlaðan forkaupsrétt innan hins sex mánaða málshöfðunarfrests geti ekki staðið í vegi fyrir þinglýsingu afsalsins, enda geti vafi um gildi ráðstöfunar ekki leitt til þess að synjað verði um þinglýsingu. Þinglýsingarstjóri hafi þannig ekki mátt synja um þinglýsingu afsalsins nema fyrir honum hefðu legið skýrar upplýsingar um að mál um ógildingu afsalsins eða til viðurkenningar á ætluðum forkaupsrétti sameiganda hefði verið höfðað. Hvorki stefnu né útdrætti úr stefnu hafi hins vegar verið þinglýst á fasteignina í samræmi við heimild í 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga. Þinglýsingarstjóra beri að taka ákvörðun um þinglýsingu út frá þeim gögnum sem fyrir liggi við úrlausn hans og geti hann ekki vísað skjali frá

þinglýsingu vegna óvissu um hugsanlega ytri atburði. Slík óvissa leiði ekki til þess að verulegur galli teljist vera á skjali í skilningi 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga.

19. Sóknaraðili mótmælir því að þinglýsingarstjóri geti ekki tekið afstöðu til þess hvort ákvæði 32. gr. jarðalaga eigi við í málinu. Ef fallist yrði á þau rök sé erfitt að sjá hvernig hann geti tekið afstöðu til þess hvort ákvæðið um forkaupsrétt í 7. gr. d jarðalaga eigi við, enda sé slíkt einnig háð ákveðinni sönnunarfærslu, t.d. um það hverjir séu sameigendur að jörð og hvort þeir hafi hafnað forkaupsrétti sínum.
20. Þá bendir sóknaraðili á að hin kærða úrlausn feli í sér að henni sé ómögulegt að afla eignarrétti sínum réttarverndar, þrátt fyrir að ráðstöfunin sé endanleg að lögum. Slík niðurstaða fái bersýnilega ekki staðist.
21. Sóknaraðili vísar enn fremur til úrskurðar Héraðsdóms Reykjaness frá 14. febrúar 2024 í máli nr. T-232/2024, sem orðið hafi endanlegur með úrskurði Landsréttar 23. apríl 2024 í máli nr. 158/2024 um frávísun málsins frá réttinum. Þar hafi héraðsdómur komist að þeirri niðurstöðu að ákvæði jarðalaga um forkaupsrétt sameigenda að jörð væru svo óskýr að ekki væri á þeim byggjandi um höfnun þinglýsingar og hafi verið lagt fyrir þinglýsingarstjóra að þinglýsa skiptayfirlýsingu.
22. Loks byggir sóknaraðili á því að lagafyrirmæli um forkaupsrétt feli í sér íþyngjandi takmörkun á ráðstöfunarrétti eiganda, sem njóti verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar. Verði að skýra slík ákvæði þröngt og á þann veg að þau séu í sem bestu samræmi við stjórnarskrárvernd eignarréttar. Sé þinglýsingarstjóra því einnig af þeirri ástæðu ekki stætt á að synja um þinglýsingu afsalsins.
23. Við munnlegan málflutning mótmælti sóknaraðili frávísunarkröfu varnaraðilans Jóns Ægissonar og þeirri málsástæðu hans að málskotsfrestur 3. gr. þinglýsingalaga sé liðinn. Ákvörðun þinglýsingarstjóra frá 10. október 2024 hafi verið borin undir dóm 6. nóvember sama ár, innan þess fjögurra vikna frests sem greinir í lagagreininni. Um sjálfstæða úrlausn þinglýsingarstjóra sé að ræða sem byggt hafi á öðrum grunni en fyrri úrlausn hans frá 5. apríl 2024. Takmarkanir á rétti til aðgangs að dómstólum skuli túlka þröngt, sbr. 1. mgr. 70. gr. stjórnarskrárinnar.

III. Skriflegar athugasemdir þinglýsingarstjóra

24. Í skriflegum athugasemdum sýslumannsins á Vesturlandi kemur fram að embættið telji Jón Ægisson réttilega eiga varnaraðild að máli þessu, enda hafi þinglýsingarstjóri áður orðið við kröfu hans um leiðréttingu þinglýsingarmistaka vegna þinglýsingar sama

skjals, sem þá var merkt sem skjal nr. 442-A-001679/2023, sökum þess að gengið hafði verið fram hjá forkaupsrétti hans. Hann hljóti því einnig að eiga hagsmuna að gæta af þeirri ákvörðun sem til umfjöllunar er í máli þessi, frávísun skjals nr. 442-A-001549/2024 frá þinglýsingu. Embættið telji þinglýsingarstjóra hins vegar ekki þurfa að eiga varnaraðild að málinu við hlið Jóns Ægissonar enda þótt embættið hafi heimild til að senda héraðsdómara athugasemdir sínar um málefnið samkvæmt lokamálslið 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Er kröfugerð sýslumanns orðuð þannig að aðalkrafa embættisins sé sú að það teljist ekki til varnaraðila málsins en til vara eru hafðar uppi kröfur um „sýknu“ af kröfum sóknaraðila sem skilja verður sem kröfu um að þeim dómkröfum verði hafnað, eins og fyrr sagði.

25. Þinglýsingarstjóri tekur fram að sakarefni þessa máls einskorðist við að leysa úr atriðum sem snúa að þinglýsingartæki skjala og þeim reglum sem ákvarðanir um þinglýsingar byggja á, en atriði sem snúi að efnislegum rétti, svo sem lögskiptum að baki skjali, komi ekki til skoðunar í þinglýsingarmáli. Er um það vísað til dóms Hæstaréttar í dómasafni réttarins frá 1981 á blaðsíðu 299. Þinglýsingarstjóri hafnar fullyrðingum sóknaraðila um að umrætt skjal hafi verið þinglýsingartækt og vísar þar um til 7. gr. d í jarðalögum nr. 81/2004, með síðari breytingum, sbr. lög nr. 74/2022, sem kveði á um forkaupsrétt sameigenda. Þá er vísað til 2. mgr. 54. gr. sömu laga. Mótmælt er fullyrðingum sóknaraðila um að fyrir þinglýsingarstjóra hafi legið skýrar upplýsingar um að frestur til að höfða mál um forkaupsrétt hafi verið liðinn. Það hverjir séu sameigendur að jörð sé ekki slíkt sönnunatriði, enda á opinberri skráningu að byggja.
26. Bent er á að dómendur fari með dómsvaldið samkvæmt 2. gr. stjórnarskrárinnar en ekki þinglýsingarstjóri. Úrlausn um það hvort málhöfðunarfrestur forkaupsréttarhafa samkvæmt 32. gr. jarðalaga sé liðinn eigi undir dómstóla en ekki þinglýsingarstjóra, enda geti þar reynt á sönnun. Er til hliðsjónar vísað til úrskurða Landsréttar 8. nóvember 2024 í málum nr. 766/2024 og 767/2024 þar sem reyndi á umrætt lagaákvæði.
27. Þá er því mótmælt að ákvörðun þinglýsingarstjóra um frávísun skjalsins frá þinglýsingu valdi því að sóknaraðili eigi ekki möguleika á að afla eignarrétti sínum réttarverndar. Enn fremur er mótmælt fullyrðingu sóknaraðila um að sú ráðstöfun sem fólst í afsalinu sé orðin endanleg að lögum. Þvert á móti sé hún ekki orðin endanleg fyrr en úr því hafi verið skorið fyrir dómi hver efnisréttur sóknaraðila og varnaraðila sé. Bent er á að sóknaraðili geti höfðað almennt einkamál gegn varnaraðila til staðfestingar á þeim rétti sínum sem hann telji að sé til staðar og að hægt sé að fá þinglýst stefnu á þá fasteign sem um

ræðir samkvæmt 28. gr. þinglýsingalaga.

28. Hafnað er röksemdum lögmanns sóknaraðila um að úrskurður Héraðsdóms Reykjaness frá 14. febrúar 2024 í máli þess dómstóls nr. T-232/2024 hafi fordæmisgildi í því máli sem hér sé til meðferðar. Niðurstaða Héraðsdóms Reykjaness í því máli og umfjöllun dómsins um óskýrleika jarðalaga snúi aðeins að þeirri aðstöðu þegar um sé að ræða gerninga sem heyri undir reglur um dánarbú og dánarbússkipti. Það sé ekki hlutverk þinglýsingarstjóra að útvíkka gildi slíkra dómafordæma upp á sitt eindæmi.
29. Loks er mótmælt málsástæðum sóknaraðila sem byggja á eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar og bent á að þinglýsingarstjóri geti ekki vikið sér undan settum lögum. Þá er vakin athygli á heimild sameigenda samkvæmt 6. mgr. 7. gr. d í jarðalögum til að víkja frá reglum greinarinnar, öðrum en ákvæði 2. mgr. hennar, með samningi.
30. Að öðru leyti er vísað til þeirra röksemda sem fram koma í úrlausnum embættisins 5. apríl og 10. október 2024.

IV. Málsástæður og lagarök varnaraðilans Jóns Ægissonar

Um frávísunarkröfu

31. Varnaraðili byggir á því að frestur til þess að leggja mál þetta fyrir héraðsdóm á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga sé liðinn. Það hefði þurft að gera innan fjögurra vikna frá því að úrskurður sýslumanns um að fella þinglýsingu afsalsins úr gildi lá fyrir 5. apríl 2024, sbr. 1. og 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Augljóst megi vera að sá sem beiðist þinglýsingar geti ekki fært sama skjalið ítrekað til þinglýsingar og skotið því til dómstóla í hvert sinn á grundvelli málskotsheimildar 3. gr. þinglýsingalaga. Að liðnum fresti samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga sé eina úrræði þinglýsingarbeiðanda að höfða almennt einkamál. Það hafi sóknaraðili ekki gert og beri því að vísa málinu frá dómi.

Um efnislegar kröfur

32. Varnaraðili byggir á því að þær málsástæður og lagarök sem sóknaraðili tefli fram máli sínu til stuðnings lúti öll að efnisatriðum fremur en að þeim formskilyrðum sem um skuli fjalla í málum af þessu tagi. Beri þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfu hennar.

Atriði sem lúta að málshöfðunarfresti o.fl.

33. Varnaraðili mótmælir því harðlega að frestur til málshöfðunar samkvæmt 32. gr. jarðalaga sé liðinn. Auk þess sem sú málsástæða sóknaraðila lúti að efnisatriði hljóti hún að byggjast á misskilningi eða mistúlkun á réttarreglum. Sýslumaður hafi fellt þinglýsingu afsalsins niður í öndverðu að kröfu varnaraðila og afmáð afsalið úr þinglýsingabókum.

Því hafi ekki verið ástæða fyrir varnaraðila til að aðhafast frekar. Hefði sýslumaður á hinn bóginn hafnað því að leiðrétta mistök sín og afmá afsalið úr þinglýsingabókum hefði varnaraðili þurft að höfða mál til ógildingar og á grundvelli dóms fengið afsalið afmáð úr þinglýsingabók.

34. Augljóst sé að ákvæði þinglýsingalaga, laga um stimpilgjald og jarðalaga verði að skýra saman og túlka með hliðsjón hvert af öðru. Afsöl á fasteignum séu stimpilskyld skjöl og beri að þinglýsa til þess að öðlast réttarvernd gagnvart þriðja manni. Þriðji maður, sem lögvarinna hagsmuna á að gæta, hafi sjaldnast tækifæri til þess að gæta hagsmuna sinna fyrr en eftir þinglýsingu.
35. Varnaraðili byggir á því að honum hafi engin skylda borið til þess að höfða mál til ógildingar eftir ákvæði 32. gr. jarðalaga heldur hafi honum verið jafn heimilt að neyta þeirra úrræða sem ákvæði þinglýsingalaga bjóða, þ.m.t. ákvæði 1. mgr. 27. gr. laganna. Telur varnaraðili enda augljóst að ákvæði 32. gr. jarðalaga sé einhvers konar öryggisventill í þeim tilfellum þar sem framsalsgerningum að jörðum háðum forkaupsrétti hefur verið þinglýst og sýslumaður hafnar að leiðrétta mistök sín. Krafa um leiðréttingu á þinglýsingarmistökum sé enda mun fljótlegri og hagkvæmari leið en að höfða mál til ógildingar.
36. Í máli þessu sé um jörð að ræða og um framsal slíkra fasteigna gildi m.a. jarðalög. Sé jörð háð forkaupsrétti sameiganda beri, samkvæmt 1. mgr. 29. gr., sbr. 5. mgr. 7. gr. d, jarðalaga, að bjóða sameigandanum, skriflega og með sannanlegum hætti, að neyta forkaupsréttar og skuli í slíku forkaupsréttartilboði koma fram þær upplýsingar sem tilgreindar eru í fyrirnefndu ákvæði. Varnaraðili vísar í þessu sambandi til dóms Hæstaréttar 24. janúar 2008 í máli nr. 181/2007 en af dóminum megi ráða að sé framsalsgerningi á jörð þinglýst án þess að seljandi sýni fram á að formreglum 29. gr. jarðalaga hafi verið fylgt séu það mistök sem beri að leiðrétta, jafnvel án kröfu.
37. Hvað varðar skýringu og túlkun ákvæðis 32. gr. jarðalaga um málshöfðunarfrest vísar varnaraðili til nýlegs úrskurðar Landsréttar 8. nóvember 2024 í máli nr. 767/2024 þar sem frávísunarúrskurður héraðsdóms var felldur úr gildi og málinu vísað til löglegrar umfjöllunar og dómsálagningar í héraði. Tekur varnaraðili fram að í því máli sé fjallað um sambærilegt úrlausnarefni og byggt á sömu eða sambærilegum málsástæðum og þeim sem byggt var á í úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 14. febrúar 2024 máli nr. T-232/2024 sem sóknaraðili vísar til og endanlegur varð er Landsréttur vísaði frá kæru vegna úrskurðarins 23. apríl 2024 í máli nr. 158/2024. Því séu allar líkur til þess að áfrýjunar-dómstóll eða dómstólar muni á næstunni fjalla um sambærilegt úrlausnarefni og leyst var

úr í máli nr. T-232/2024 á réttum vettvangi, þ.e. í almennu einkamáli.

Atriði sem lúta að stjórnskipunarlegu gildi jarðalaga

38. Varnaraðili mótmælir því enn fremur að úrskurður Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. T-232/2024 hafi fordæmisgildi í máli þessu. Byggir varnaraðili á því að dóminum hafi verið óheimilt að byggja niðurstöðu í þinglýsingarmáli á atriðum sem lútu að stjórnskipunarlegu gildi jarðalaga, auk þess sem varnaraðili kveðst ósammála efnislegru niðurstöðu dómsins um óskýrleika laganna og telja forkaupsréttarákvæði jarðalaga, eins og þeim var breytt með lögum nr. 74/2022, afar skýr, þegar lögskýringargögn séu skoðuð. Þá sé mál það sem hér sé til úrlausnar ólíkt, enda fjalli það um kaup milli lifenda en ekki ráðstöfun með arfi.
39. Varnaraðili mótmælir því sem röngu, sem fram kemur í greinargerð sóknaraðila, að forkaupsréttarákvæði jarðalaga brjóti gegn 72. gr. stjórnarskrárinnar. Forkaupsréttur sé, eðli máls samkvæmt, réttur þriðja manns til þess að ganga inn í samning sem þegar hafi verið gerður milli kaupanda og seljanda. Seljandi hafi þannig þegar tekið ákvörðun um að ráðstafa eign sinni gegn verði þegar forkaupsréttur verði virkur. Forkaupsréttur sé þannig takmörkun á samningafrelsi, sem undir ákveðnum kringumstæðum hafi verið talin réttlætanagerleg, eins og í því tilfelli sem hér er til umfjöllunar, frekar en hrein skerðing eignarréttar. Varnaraðili tekur þó fram að forkaupsréttur hans feli í sér eignarréttindi sem njóti verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar.
40. Hvernig svo sem á málið sé litið sé ágreiningslaust með aðilum að varnaraðila hafi ekki verið boðið að neyta lögbundins forkaupsréttar síns í bága við skýran lagaáskilnað þar um. Séu því slíkir ágallar á skjalinu (afsalinu) að sýslumanni hafi borið að vísa því frá þinglýsingu. Að öðru leyti er vísað til hins kærða úrskurðar um röksemdir fyrir kröfugerð.
41. Um lagarök vísar varnaraðili kröfum sínum til stuðnings til ákvæða þinglýsingalaga, einkum 3., 6., 7., 20., 21. og 27. gr. Einnig er vísað til ákvæða laga um stimpilgjald varðandi gjaldskyldu afsalsgerninga. Þá er vísað til ákvæða jarðalaga, einkum 7. gr. d og 28., 29., 30., 31. og 32. gr. laganna. Varðandi kröfu um málskostnað er vísað til 129., 130. og 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

V. Niðurstæða

42. Mál þetta er rekið á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Því hefur margsinnis verið slegið föstu í dómaframkvæmd að við meðferð slíkra mála verður ekki skorið úr

öðrum álitaeftum en þeim er varða úrlausn þinglýsingarstjóra um þinglýsinguna, þ.e. ekki verður leyst úr ágreiningi um efnisleg réttindi að baki þinglýstri heimild.

43. Áður en frávísunarkrafa sú sem höfð er uppi í málinu verður tekin til umfjöllunar er rétt að fjalla um ágreining aðila um varnaraðild málsins.
44. Það leiðir af ákvæðum 3. gr. þinglýsingalaga að aðild máls, sem borið verður undir dómstóla á grundvelli þeirra, er ekki á forræði málshefjanda og ber héraðsdómara að gæta að því af sjálfsdáðum hvort þeim sem hagsmuna kunna að eiga hafi verið gert viðvart og gefinn kostur á að láta málið til sín taka, sbr. til hliðsjónar úrskurð Landsréttar 13. júní 2019 í máli nr. 374/2019. Verður ekki séð í þessu efni að í dómaframkvæmd hafi verið gerður greinarmunur á því hvort þinglýsingarbeiðandi eða annar sem hagsmuna kann að eiga skýtur málinu til úrlausnar héraðsdóms, en í þessu tilviki er sóknaraðili afsalshafi og þinglýsingarbeiðandi.
45. Jón Ægisson er þinglýstur sameigandi að fasteigninni Gillastöðum 2 sem það afsal varðar sem sóknaraðili leitast við að fá þinglýst og var það að kröfu hans sem þinglýsingarstjóri tók ákvörðun 5. apríl 2024 um að leiðrétta þinglýsingarmistök og fella úr gildi þinglýsingu afsalsins sem þá hafði verið merkt skjálnúmerinu 442-A-001679/2023. Er vísað til þeirrar ákvörðunar í ákvörðun þinglýsingarstjóra frá 10. október 2024 sem hér hefur verið borin undir dóm og röksemdarfærsla þeirrar ákvörðunar gerð hluti af síðarnefndri ákvörðun hans. Verður því ekki annað séð en að Jón Ægisson eigi lögvarða hagsmuni af úrlausn þessa dómsmáls, eins og fyrra málsins hjá þinglýsingarstjóra, og telst hann réttur aðili máls þessa til varnar.
46. Í dómaframkvæmd æðri dómstóla hefur almennt ekki verið fundið að því þótt embætti þinglýsingarstjóra sé ásamt fleirum talið meðal varnaraðila í héraði, þótt algengara sé að þinglýsingarstjóri sé ekki talinn meðal aðila við slíkar aðstæður. Þinglýsingarstjóra er þó ávallt heimilt, samkvæmt 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga, að láta mál til sín taka með þeim hætti að senda héraðsdómara skriflegar athugasemdir sínar um málefni. Þinglýsingarstjórum hefur ekki verið játuð heimild til að kæra úrskurði til æðri réttar, jafnvel í málum sem þeir hafa einir átt varnaraðild að í héraði, enda eiga þeir ekki til þess lögvarða hagsmuni, sbr. t.d. úrskurð Landsréttar 23. apríl 2024 í máli nr. 158/2024 og dóm Hæstaréttar 30. september 2014 í máli nr. 560/2014.
47. Í máli þessu hefur þinglýsingarstjóri kosið að láta mál þetta til sín taka, ekki aðeins með því að senda dóminum skriflegar athugasemdir sínar, heldur með því að sækja þing, hafa uppi kröfur um úrslit málsins og flytja málið munnlega, þrátt fyrir varnaraðild Jóns

Ægissonar að málinu. Beinir sóknaraðili málskostnaðarkröfu sinni því að báðum varnaraðilum. Í ljósi þessa og þeirra sjónarmiða sem rakin hafa verið hér að framan er ekki ástæða til að hrófla við þeirri ákvörðun um aðild málsins sem tekin var af fyrri dómara, þótt almennt verði ekki talin nein réttarfarsleg nauðsyn til þess að þinglýsingarstjóri eigi aðild til varnar að máli sem borið er undir dóm á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga, samhliða öðrum varnaraðila. Má hér til hliðsjónar vísa til úrskurðar Landsréttar 6. febrúar 2024 í máli nr. 894/2023.

48. Málsástæður fyrir frávisunarkröfu varnaraðilans Jóns Ægissonar og mótmæli sóknaraðila við þeirri kröfu eru rakin hér að framan. Upphaf fjögurra vikna málskotsfrests 3. gr. þinglýsingalaga miðast við dagsetningu þeirrar úrlausnar sem borin er undir dóm, ef þinglýsingarbeiðandi eða umboðsmaður hans var við hana staddur, en ella við það tíma- mark er hinir sömu fengu vitneskju um úrlausnina. Með því að þinglýsingarstjóri tók nýja ákvörðun 10. október 2024, í tilefni af endurtekinni beiðni sóknaraðila um þinglýsingu umrædds afsals, og tók þá afstöðu til frekari málsástæðna sóknaraðila en til umfjöllunar voru þegar fallist var á kröfu Jóns Ægissonar um leiðréttingu þinglýsingar afsalsins 5. apríl sama ár, hlýtur málskotsfresturinn að miðast við þá ákvörðun sem var tekin 10. október sl. Þar sem málskot sóknaraðila er fram komið innan fjögurra vikna frá dagsetningu hinnar síðari úrlausnar verður frávisunarkröfunni hafnað.
49. Eins og fram er komið greinir aðila á um það hvort þinglýsingarstjóra hafi verið rétt að vísa umræddu afsali frá þinglýsingu, svo sem hann gerði, á grundvelli þess að ekki hefði verið sýnt fram á að sameiganda jarðarinnar Gillastaða 2, varnaraðilanum Jóni Ægissyni, hefði verið boðið að neyta forkaupsréttar, í samræmi við 7. gr. d jarðalaga nr. 81/2004. Verður hér fyrst tekin til umfjöllunar sú meginmálsástæða sóknaraðila að málshöfðunarfrestur forkaupsréttarhafa samkvæmt 32. gr. jarðalaga hafi verið liðinn þegar krafa um þinglýsingu afsalsins barst sýslumanninum á Vesturlandi 11. september 2024, þannig að hugsanlegur forkaupsréttur Jóns Ægissonar hafi þá verið fallinn niður, hafi hann á annað borð verið fyrir hendi.
50. Markmið þinglýsingar er að afla skjali réttarverndar gagnvart þriðja manni. Samkvæmt 2. mgr. 54. gr. jarðalaga er óheimilt að þinglýsa skjölum um aðilaskipti að fasteignum sem lögin gilda um nema fyrir liggja að ákvæða laganna hafi verið gætt. Hvílir því sú skylda á þinglýsingarstjóra að kanna hvort forkaupsréttur hafi verið boðinn, í samræmi við ákvæði laganna. Rannsóknarskylda þinglýsingarstjóra miðast hins vegar fyrst og fremst við að kanna þinglýstar heimildir og þau gögn sem hann hefur undir höndum. Það

er ekki í höndum þinglýsingarstjóra að leysa við ákvörðun um þinglýsingu úr ágreiningi aðila um efnisleg réttindi að baki þinglýstri heimild, svo sem um það hvort forkaupsréttur sameiganda samkvæmt jarðalögum sé niður fallinn sökum þess að málshöfðunarfræstur hans samkvæmt lögnum sé liðinn.

51. Við munnlegan málflutning af hálfu sóknaraðila var staðfest að varnaraðilanum Jóni Ægissyni, sem sameiganda að jörðinni Gillastöðum 2, hafi ekki verið boðið að neyta forkaupsréttar í samræmi við ákvæði 1. mgr. 29. gr. og 7. gr. d jarðalaga, eins og þinglýsingarstjóri lagði til grundvallar ákvörðun sinni. Í 5. mgr. síðarnefndu greinarinnar er skýrt kveðið á um að ákvæði 1. tölul. [1. mgr.]. 31. gr. laganna, sem fjallar um undanþágu frá forkaupsrétti þegar jörð eða önnur fasteign er seld eða afhent til þeirra nákomnu aðila sem þar greinir, gildi ekki um forkaupsrétt sameigenda að jörð. Ákvæði afsalsins sem hér um ræðir, um að salan sé undanþegin forkaupsréttarákvæðum vegna nefnds 1. tölul. 1. mgr. 31. gr. laganna þar sem kaupandinn sé systir seljanda, virðist því ganga í berhöggi við 5. mgr. 7. gr. d sömu laga.
52. Ekki verður á það fallist með sóknaraðila að þinglýsingarstjóra hafi verið rétt að taka mið af úrskurði Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. T-232/2024 við ákvörðun sína. Eru bæði atvik og aðstæður í því máli ólík, auk þess sem niðurstaða dómsins var reist á atriðum sem ekki eiga við í máli þessu, en þar var um að ræða frávísun skiptayfirlýsingar frá þinglýsingu.
53. Þá verður að hafna þeim málsástæðum sóknaraðila sem lúta að því að henni sé ómögulegt að afla eignarrétti sínum réttarverndar og að lagafyrirmæli um forkaupsrétt feli í sér íþyngjandi takmörkun á ráðstöfunarrétti hennar sem eiganda fasteignar sem njóti verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar. Verður ekki séð að nokkuð sé því til fyrirstöðu að sóknaraðili höfði mál á hendur varnaraðilanum Jóni Ægissyni vilji hún fá úr því skorið hvort hann eigi forkaupsrétt samkvæmt ákvæðum jarðalaga. Þar á meðal girðir ákvæði 32. gr. laganna ekki fyrir slíkt enda er þar eingöngu fjallað um málshöfðunarfræstur forkaupsréttarhafa.
54. Með vísan til framanritaðs og þar sem aðrar málsástæður eru ekki hafðar uppi í máli þessu sem leitt geta til annarrar niðurstöðu ber að hafna dómkröfum sóknaraðila. Í því felst að staðfest er ákvörðun þinglýsingarstjóra frá 10. október 2024 um frávísun umrædds afsals, merkts nr. 442-A-0011549/2024, frá þinglýsingu, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga.
55. Eftir úrslitum málsins, sbr. meginreglu 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð

einkamála, verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðilanum Jóni Ægissyni málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn eins og greinir í úrskurðarorði og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

56. Af hálfu sóknaraðila flutti málið Fjölur Ólafsson lögmaður. Af hálfu varnaraðila fluttu málið Inga Kristín Kjartansdóttir lögmaður af hálfu Jóns Ægissonar en Þorvaldur Hauksson lögmaður flutti málið af hálfu embættis sýslumannsins á Vesturlandi. Hildur Briem héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Frávísunarkröfu varnaraðilans Jóns Ægissonar er hafnað.

Hafnað er öllum dómkröfum sóknaraðila, Kristínar Jónsdóttur, í máli þessu.

Sóknaraðili greiði varnaraðilanum Jóni Ægissyni 400.000 krónur í málskostnað.

Hildur Briem