

- Lykilorð:
- Vottur
- Þinglýsing

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra mánudaginn 5. desember 2016 í máli nr. T-1/2016:

X

(Ólafur Hvanndal Ólafsson hdl.)

gegn

Z

(Andrés Már Magnússon hdl.)

Mál þetta barst dómnum 3. ágúst sl.

Sóknaraðili er X, ... Reykjavík.

Varnaraðili er Z, ... Akureyri.

Sóknaraðili krefst þess að felld verði úr gildi úrlausn þinglýsingarstjórans á Akureyri dagsett 8. júlí 2016 og að lagt verði fyrir hann að leiðrétta þinglýsingabók þannig að skjal með þinglýsingarnúmeri/2016 verði afmáð úr þinglýsingabók og að hún verði færð til fyrra horfs með leiðréttingu og eigendaskráningu.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila að skaðlausu.

Varnaraðili krefst þess að málinu verði vísað frá dómi en til vara að dómkröfum sóknaraðila verði hafnað og málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Málavextir eru þeir að með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 3. maí 2016 í máli nr. E-..../2015 var maka varnaraðila, A, gert að greiða sóknaraðila 3.078.748 krónur ásamt nánar greindum dráttarvöxtum og 800.000 krónur í málskostnað. Að kröfu sóknaraðila var gert fjárnám í eignarhlut A í fasteigninni, Akureyri 7. júlí sl. Sama dag tók sýslumaður við afsali til þinglýsingar þar sem A afsalaði 50% eignarhlut sínum í nefndri fasteign til eiginkonu sinnar, varnaraðila. Skjalið var dagbókarfært 8. júlí 2016. Þann sama dag hugðist sóknaraðili láta þinglýsa fjárnáminu en var hafnað vegna afsalsins. Þinglýsingarstjóri sinnti í engu kröfu sóknaraðila um að afsalið yrði afmáð, en féllst á að taka fjárnámið til þinglýsingar á grundvelli 2. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga og var það fært til bókar 11. júlí sl. Afsal þetta er dagsett 28. apríl 2016, undirritað af A og varnaraðila og vottað af Andrésí Má Magnússyni héraðsdómsslögmanni.

Sóknaraðili kveðst telja að afsalið uppfylli ekki skilyrði 22. gr. þinglýsingalaga nr. 39, 1978. Byggir hann á því að lögmaðurinn hafi eingöngu staðfest dagsetningu og undirritun en ekki vottað fjárræði útgefanda, svo sem áskilið sé í 22. gr. laga nr. 39, 1978. Hefði þinglýsingarstjóri því átt að vísa því frá þinglýsingu.

Varnaraðili kveðst byggja á því að enga heimild sé að finna í þinglýsingalögum fyrir þinglýsingarstjóra til að afmá skjal eftir að því hafi verið þinglýst, án skýrrar lagaheimildar, nema réttindi eða gemingur sem að baki þinglýstu skjali standi hafi ekki stofnast réttilega eða sé liðinn undir lok, sbr. 38. gr. laganna. Þá kveðst varnaraðili byggja á því að í 27. gr. þinglýsingalaga séu fyrirrmæli um hvernig með skuli fara verði þinglýsingarstjóri þess áskynja að færsla sé röng eða mistök hafi orðið um þinglýsingu ella. Í 2. mgr. 27. gr. séu fyrirrmæli um hvernig þriðji maður skuli krefjast leiðréttingar telji hann að færsla í þinglýsingabók horfi sér til réttarspjalla og heimild honum til handa að láta þinglýsa mótbárum sínum. Ekkert hafi komið fram um að sóknaraðili hafi neytt þessara úrræða eða að öðru leyti krafist úrlausnar þinglýsingarstjóra um efni þinglýsingar enda hafi hann fallist á að þinglýsa fjárnáminu. Þá kveðst varnaraðili byggja á því að sóknaraðili eigi ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins enda hafi fjárnámi hans verið þinglýst á eignina. Þá sé óvíst og órökstutt að hvaða leyti þinglýsing afsals skerði efnisleg réttindi hans, en í

dómaframtak hafi því margsinnis verið slegið föstu að í máli sem rekið sé samkvæmt 3. gr. laga nr. 39, 1978 verði ekki leyst úr ágreiningi um efnisleg réttindi að baki þinglýstri heimild.

Þá kveðst varnaraðili byggja á því að í greinargerð með lögum nr. 39, 1978 sé tekið fram að hafi skjali verið þinglýst fyrir mistök þá sé ekki gerlegt að vísa því frá þinglýsingu á þessu stigi heldur sé unnt að gera athugasemd um þetta efni í þinglýsingabók. Sé það aðeins við þær aðstæður sem aðila brestir heimild til þess gernings sem þinglýsa eigi sem skjali sé afmáð úr þinglýsingabók eftir þinglýsingu þess, þ.e. að um efnislegan annmarka sé að ræða, sbr. 38. gr. laga nr. 39, 1978. Enginn efnislegur annmarki sé á eignatilfærslunni, enda byggir sóknaraðili ekki á því. Báðir aðilar hafi verið og séu fjárráða, enda byggir sóknaraðili ekki á því að þeir hafi ekki verið það. Breyti skortur á vottun fjárræðis þeirra í engu efni skjals eða þess gernings sem með því hafi verið gerður og hafi athugasemd um slíkt í þinglýsingabók enga breytingu í för með sér um rétt sóknaraðila um rétt þinglýsingarbeiðanda né takmarki eignarhald afsalshafa.

Þegar sóknaraðili hafi þinglýst fjárnáminu hafi varnaraðili verið afsalshafi fasteignarinnar og sé það enn. Auk þess skipti breyting á þinglýsingu afsals hans umfram breytingu á efni þess engu fyrir eftirfarandi þinglýsingu sóknaraðila, enda sé hann grandsamur um eignarhald varnaraðila eftir sem áður þar sem hann þekki efni skjalsins. Geti hann því ekki í góðri trú þinglýst fjárnáminu á eignina sbr. 29. gr. laga nr. 39, 1978.

Með vísan til þessa beri dómara að vísa málinu frá dómi.

Varnaraðili kveðst byggja kröfu um að kröfum sóknaraðila sé hafnað á sömu málsástæðum og greini hér að framan. Þá tekur hann fram að það væri verulega ósanngjarnt að afmá afsalið úr þinglýsingabók og hagsmunir varnaraðila séu mun meiri en sóknaraðila. Ef dómari fallist á að þinglýsingarstjóra hefði borið að hafna þinglýsingu í öndverðu hefði sú ákvörðun hans legið fyrir tímanlega svo varnaraðili hefði getað bætt úr ágallanum með einfaldri áritun á skjalið. Það hafi verið afhent til þinglýsingar 1. júlí 2016 og athugasemdir við greiðslu hafi borist 7. júlí 2016 og hefði verið bætt úr meintum ágalla á því tímamarki með einfaldri áritun. Sóknaraðili krefjist ekki leiðréttingar á skjalinu heldur að það verði afmáð með vísan til krafna hans. Kveðst varnaraðili byggja á því að dómara sé ekki fært að komast að þeirri niðurstöðu að þinglýsingarstjóra beri að leiðrétta skjalið enda sé það ekki krafa sem rúmist innan kröfu sóknaraðila um að skjalið sé afmáð á grundvelli 22. gr. laga nr. 39, 1978.

Sóknaraðili hefur lögvarða hagsmuni af að fá úrlausn um kröfu sína í þessu máli. Frávísunarkrafa varnaraðila er að öðru leyti ekki studd haldbærum rökum og verður henni því hafnað.

Samkvæmt 22. gr. laga nr. 39, 1978 verður afsali eða veðbréfi, sem ekki er útgefið af stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðilum, ekki þinglýst, nema undirskriftin sé staðfest af notario publico, héraðsdóms- eða hæstaréttarlögmanni eða fulltrúum þeirra, löggiltum fasteignasala, eða tveimur vitundarvottum. Það skal skýlaust tekið fram, að útgefandi hafi ritað nafn sitt eða kannast við undirskrift sína í viðurvist þess eða þeirra, er undirskriftina staðfesta, svo og að hann hafi verið fjárráða, er hann ritaði nafn sitt.

Það skjali sem hér um ræðir er vottað af héraðsdómslögmanni hvað varðar dagsetningu og undirritun, en ekki vottað af neinum um fjárræði afsalsgjafa sem bar þó skýlaust að taka fram. Samkvæmt g-lið 6. gr. laga nr. 39, 1978 bar þinglýsingarstjóra því að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Samkvæmt þessu verður fallist á kröfu sóknaraðila og lagt fyrir þinglýsingarstjóra að afmá skjalið úr þinglýsingabók.

Málskostnaður verður felldur niður.

Erlingur Sigtryggsson héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

ÚRSKURÐARORÐ

Kröfu varnaraðila, Z, um frávísun þessa máls frá dómi er hafnað.

Lagt er fyrir þinglýsingarstjórnann á Akureyri að afmá úr þinglýsingabók afsal á eignarhlut í fasteigninni, Akureyri, með þinglýsingarnúmer/2016.

Málskostnaður fellur niður.

Jón Einarsson fulltrúi
Sýslumaðurinn á Vesturlandi
þjónustuskrifstofa í Borgarnesi

REGLUR

um skrá um lögræðissvipta menn, lögráðamenn og ráðsmenn.

1. gr.

Um lögræðissviptingaskrá.

Þjóðskrá Íslands heldur skrá um lögræðissvipta menn, lögráðamenn og ráðsmenn í samræmi við ákvæði lögræðislaga nr. 71/1997, með síðari breytingum. Skráin nefnist lögræðissviptingaskrá og skal hún varðveitt með öruggum hætti þannig að upplýsingar úr henni glatist ekki og séu aðgengilegar í samræmi við reglur þessar.

Lögræðissviptingaskrá skal vera ein fyrir landið allt og aðgengileg öllum yfirlögráðendum.

Þjóðskrá Íslands og yfirlögráðendur skulu gæta þess að vinnsla og meðferð upplýsinga í skránni sé ávallt í samræmi við gildandi lög um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga nr. 77/2000, með síðari breytingum.

2. gr.

Færsla upplýsinga í lögræðissviptingaskrá.

Yfirlögráðendur færa upplýsingar í lögræðissviptingaskrá og skrá breytingar á þeim jafnóðum og tilefni er til. Eftirfarandi upplýsingar skal færa í skrána:

- a. Nafn og kennitölu hins svipta.
- b. Dagsetningu úrskurðar og heiti dómstóls.
- c. Tegund sviptingar samkvæmt II. kafla lögræðislaga.
- d. Hvenær svipting fellur úr gildi.
- e. Ef um fjárræðissviptingu er að ræða sem einungis nær til tiltekinna eigna skal það tilgreint.
- f. Niðurfellingu sviptingar eða breytingar á úrskurði um sviptingu, ef til hennar kemur.
- g. Nafn og kennitölu skipaðs lögráðamanns og breytingar sem kunna að verða á þeirri skipan, ásamt dagsetningu skipunar.

Ef fjárráða manni er skipaður ráðsmaður samkvæmt ákvæðum IV. kafla lögræðislaga skal yfirlögráðandi færa upplýsingar um ráðsmanninn og skjólstæðing hans í lögræðissviptingaskrá í samræmi við ákvæði 1. mgr. eftir því sem við á.

3. gr.

Aðgangur að lögræðissviptingaskrá og miðlun upplýsinga.

Þjóðskrá Íslands, innanríkisráðuneytið og yfirlögráðendur hafa aðgang að lögræðissviptingaskrá með þeim hætti sem tilgreindur er í 5. gr. og er þeim heimilt að nýta upplýsingar úr skránni við framkvæmd lögmaetra verkefna sinna.

Þjóðskrá Íslands annast miðlun upplýsinga úr lögræðissviptingaskrá. Miðlun getur verið með skriflegum hætti í formi vottorðs, sbr. 4. gr., eða með rafrænum uppflettiaðgangi, sbr. 5. gr.

4. gr.

Útgáfa vottorða.

Þjóðskrá Íslands er heimilt að veita eftirtöldum aðilum upplýsingar úr lögræðissviptingaskrá með útgáfu vottorða:

- a. Einstaklingi sem óskar upplýsinga um sjálfan sig eða umboðsmanni sem hann hefur veitt sérstakt umboð.
- b. Skipuðum lögráðamönnum og ráðsmönnum vegna skjólstæðinga þeirra.
- c. Opinberum aðilum eftir því sem þeir óska og nauðsynlegar eru þeim við framkvæmd lögmaetra verkefna, svo sem sjúkrahúsum og öðrum sjúkrastofnunum, dómstólum, skiptastjórum, lögreglu, handhöfum ákærvalds og félagsþjónustu sveitarfélaga eða samsvarandi fulltrúum sveitarstjórna.
- d. Öðrum aðilum en að framan greinir sýni þeir fram á lögmeta hagsmuni af því að fá upplýsingar úr skránni eða hafi sérstaka lagaheimild til slíkrar upplýsingaöflunar. Upplýsingar sem

veittar eru samkvæmt þessum staflíð takmarkast við upplýsingar um fjárræði viðkomandi einstaklings.

Eingöngu skal veita upplýsingar um tilgreindan einstakling eftir því sem óskað er hverju sinni og skal þess gætt að ekki séu veittar viðtækari upplýsingar en þörf krefur. Upplýsingagjöf skal vera rekjanleg og skal sá sem upplýsinga æskir hafa sannað á sér deili með framvísun persónuskilríkja eða rafrænni auðkenningu.

Áður en upplýsingar eru veittar á grundvelli b–d-liðar 1. mgr. skal sá sem upplýsinga æskir, eða sá sem heimild hefur til að koma fram fyrir hans hönd, undirrita yfirlýsingu þess efnis að upplýsingarnar verði aðeins notaðar við framkvæmd lögmaeltra verkefna eða í öðrum lögmaetum tilgangi og að þeim verði ekki dreift áfram til þriðja aðila.

5. gr.

Rafræn miðlun upplýsinga.

Þjóðskrá Íslands er heimilt að gera sérsamninga um rafrænan uppflettiaðgang að lögræðis-
sviptingaskrá við þá opinberu aðila sem taldir eru upp í c-lið 1. mgr. 4. gr. Rafræn miðlun upplýsinga úr lögræðis-
sviptingaskrá með þessum hætti er bundin eftirfarandi skilyrðum:

- a. Aðgangur er bundinn við tiltekna einstaklinga sem sanna á sér deili með rafrænni auðkenningu.
- b. Eingöngu eru veittar upplýsingar um einn tiltekinn einstakling í einu.
- c. Allar rafrænar uppflettingar skulu rekjanlegar til notenda og vistaðar að minnsta kosti í eitt ár.
- d. Eingöngu skal veita upplýsingar um sviptingar sem í gildi eru á hverjum tíma.

Í samningi skv. 1. mgr. skal koma fram með skýrum hætti að upplýsingar sem fást með hinni rafrænu miðlun sé einungis heimilt að nota við framkvæmd lögmaeltra verkefna eða í öðrum lögmaetum tilgangi og að þeim verði ekki dreift áfram til þriðja aðila. Þeir starfsmenn sem hafa rafrænan uppflettiaðgang fyrir hönd hinna opinberu aðila, sbr. a-lið 1. mgr., skulu jafnframt undirrita yfirlýsingu þess efnis áður en aðgangur er veittur.

Við alla rafræna vinnslu samkvæmt þessari grein skal gætt að því að kröfum um dulkóðun og upplýsingaöryggi sé fullnægt miðað við staðla á hverjum tíma.

6. gr.

Gildistaka.

Reglur þessar eru settar samkvæmt 6. mgr. 14. gr., 3. mgr. 40. gr. og 2. mgr. 57. gr. lögræðis-
laga, nr. 71/1997, sbr. b-lið 5. gr., 19. gr. og 21. gr. laga nr. 84/2015, sbr. einnig 1. gr., 3. tölul. 3. gr. og 19. gr. laga um þjóðskrá og almannaskráningu nr. 54/1962, með síðari breytingum, og öðlast þegar gildi.

Innanríkisráðuneytinu, 18. júlí 2016.

Ólöf Nordal.

Ragnhildur Hjaltadóttir.