

Mánudaginn 29. janúar 1996.

Nr. 36/1996.

Rakel Olsen

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

gegn

Benedikt Benediktssyni og

Jónínu Gunnarsdóttur

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

Kærumál. Þinglýsing. Lóðarleiga. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 3. janúar 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 19. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 19. desember 1995, þar sem staðfest er ákvörðun sýslumannsins í Stykkishólmi 25. október 1995 um að afmá úr þinglýsingabók lóðarleigusamning frá 1. maí 1977 milli Skógræktar ríkisins og Ágústs Sigurðssonar um landspildu umhverfis sumarbústað í landi jarðarinnar Saura í Helgafellssveit, sem þinglýst var 6. júlí sama ár. Kæruheimild er í 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992. Sóknaraðili krefst þess, að umræddri ákvörðun sýslumannsins í Stykkishólmi verði hnekkt. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar svo og málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

I.

Með afsali atvinnu- og samgöngumálaráðherra 7. júní 1920 var þjóðjörðin Saurar í Helgafellssveit seld Guðjóni Guðmundssyni, ábúanda jarðarinnar. Í afsalinu er meðal annars undanskilið við söluuna „... svæði allt að 300 vallardagssláttur að flatarmáli, sem sje Langás fyrir austan veginn frá Hólum að Saurum og landið umhverfis hann allt að Eystra-Setbergi“.

Af skjölum málsins verður ráðið, að Sigurður Ágústsson, útgerðarmaður í Stykkishólmi, hafi kringum 1940 reist í Sauraskógi

sumarbústað þann, sem mál þetta snýst um. Í bréfi Sigurðar 12. nóvember 1947 til Hákonar Bjarnasonar skógræktarstjóra er vísað til þess, að við áðurnefnda sölu jarðarinnar hafi eitthvað af Sauraskógi verið undanskilið. Vekur hann athygli á því, að ekkert hafi verið hugsað um þetta land ríkisins. Í bréfi Hákonar til Sigurðar 17. sama mánaðar segir meðal annars, að hluti Sauraskógar sé eign skógræktarinnar og hafi verið „girtur fyrir mörgum árum“, jafnframt, að í veðmálabókum sýslunnar muni vera til landamerki jarðarinnar ásamt merkjum skógarins, sem ekki fylgdu með í kaupunum.

Hinn 6. júlí 1960 gerðu erfingjar Guðjóns Guðmundssonar, sem þá voru orðnir eigendur jarðarinnar, og Skógrækt ríkisins með sér makaskiptasamning, þar sem meðal annars segir, að eigendur Saura afhendi Skógrækt ríkisins „land umhverfis Setbergin, hið eystra og vestra, að undanskilinni lóð um sumarbústað, sem þar er og afmörkuð er, í framhaldi af girðingu þeirri, sem þar er komin upp og mörkuð er á loftljósmynd“. Í stað þessa afhendi Skógrækt ríkisins land utan Langáss, sem undanskilið hafi verið við sölu jarðarinnar 1920.

Með samningi 1. maí 1977 leigði Skógrækt ríkisins Ágústi Sigurðssyni, syni fyrrnefnds Sigurðar, á erfðafestu samkvæmt þágildandi 22. gr. laga nr. 3/1955 um skógrækt „landspildu umhverfis sumarbústað hans, sem hann og foreldrar hans hafa átt í 37 ár, í landi Saura í Helgafellssveit og er innan girðingar Skógræktar ríkisins“. Þar segir einnig, að landið sé um einn hektari og takmarkist „af beinni línu úr hápunkti Setbergs stystu leið í Stóra-Sauravatn annars vegar, en hins vegar stystu leið úr sama stað í Minna-Sauravatn“.

Með bréfi Leifs Kr. Jóhannessonar 15. júní 1981 fyrir hönd þáverandi eigenda jarðarinnar Saura var þess krafist, að lóðarleigusamningurinn yrði afmáður úr veðmálabókum, þar sem Skógrækt ríkisins væri ekki eigandi landsins. Ekki var þá orðið við þeirri kröfu.

Með afsali 28. apríl 1983 eignaðist Helgafellssveit jörðina Saura að mestu leyti, en afsalaði síðan eignarhlut sínum til varnaraðila 22. júní sama ár. Í síðarnefnda afsalinu er meðal annars tekið fram, að undanskilið sé sölu sumarbústaður dánarbús Sigurðar Ágústssonar og land Skógræktar ríkisins. Varnaraðilar eignuðust hluta sameignanda síns í jörðinni við uppboð til slita á sameign, sem sýslumaður-

inn í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu hélt 8. nóvember 1983. Í uppboðsafsali 8. febrúar 1984 segir, að varnaraðilum sé kunnugt um „landspildu Skógræktar ríkisins, sbr. makaskiptasamning, dags. 6. júlí 1960, og leigusamning við Ágúst Sigurðsson“.

II.

Sýslumaðurinn í Stykkishólmi hefur á grundvelli 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978 afmáð úr þinglýsingabók lóðarleigusamninginn frá 1. maí 1977 um landspildu umhverfis sumarbústað sóknaraðila. Var sú ákvörðun staðfest með hinum kærða úrskurði. Af gögnum þeim, sem áður hafa verið rakin, er ekki ljóst, hvort landspildan sé innan þess lands, sem ríkið undanskildi við sölu jarðarinnar Saura árið 1920. Þá er óljóst, hvaða áhrif fyrrnefndur makaskiptasamningur frá 1960 kunni að hafa í því sambandi. Verður einnig að líta til þess, að sérstakar athugasemdir eru gerðar um land umhverfis sumarbústað sóknaraðila í síðar þinglýstum eignarheimildum til varnaraðila. Er því slíkur vafi um réttindi málsaðila, að ekki voru skilyrði til, að sýslumaður mætti afmá umræddan lóðarleigusamning úr þinglýsingabók samkvæmt fyrrgreindu lagaákvæði. Verður hinn kærði úrskurður því felldur úr gildi og lagt fyrir sýslumann að færa samninginn að nýju inn í þinglýsingabók.

Varnaraðilum verður gert sameiginlega að greiða sóknaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir, en málskostnaður í héraði verður ekki dæmdur honum, enda krafðist hann ekki málskostnaðar úr hendi varnaraðila fyrir héraðsdómi.

Það athugast, að málavaxtalýsingu í hinum kærða úrskurði er verulega áfátt. Að auki hefur héraðsdómari í úrskurðinum ranglega nefnt erindi sóknaraðila, þar sem úrlausn þinglýsingarstjóra er borin undir héraðsdóm, ýmist kærú eða málskot.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er úr gildi felldur. Lagt er fyrir sýslumanninn í Stykkishólmi að færa að nýju inn í þinglýsingabók lóðarleigusamning frá 1. júní 1977 um landspildu umhverfis sumarbústað sóknaraðila, Rakelar Olsen.

Varnaraðilar, Benedikt Benediktsson og Jónína Gunnars-

dóttir, greiði sameiginlega sóknaraðila 70.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 19. desember 1995.

I.

Með bréfi, dagsettu 12. nóvember 1995, sem barst dóminum 14. nóvember 1995, kærði sóknaraðili, Rakei Olsen, kt. 170142-4899, Ægisgötu 3, Stykkishólmi, þá ákvörðun sýslumannsins í Stykkishólmi að afmá úr fasteignabók embættis hans erfðafestusamning milli Skógræktar ríkisins annars vegar og Ágústs Sigurðssonar hins vegar um landspildu umhverfis sumarbústað í landi Saura í Helgafellssveit, dags. 1. maí 1977, sem þinglýst var á manntalsþingi í Helgafellssveit 6. júlí 1977 sem skjal auðk. 53 nr. 287, mótt. 6. júlí 1977. Krefst sóknaraðili þess, að ákvörðun þessari verði hrundið og sýslumanninum í Stykkishólmi gert að greiða sóknaraðila málskostnað að mati dómsins.

Varnaraðilar, Benedikt Benediktsson og Jónína Gunnarsdóttir, krefjast þess, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins í Stykkishólmi að afmá úr fasteignabók embættis hans erfðafestusamning milli Skógræktar ríkisins annars vegar og Ágústs Sigurðssonar hins vegar um landspildu umhverfis sumarbústað í landi Saura í Helgafellssveit, dags. 1. maí 1977, sem þinglýst var á manntalsþingi í Helgafellssveit 6. júlí 1977 sem skjal auðk. 53 nr. 287, mótt. 6. júlí 1977. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila auk virðisaukaskatts á þóknun lögmanns vegna fyrirsvars fyrir varnaraðila í máli þessu.

II.

Héraðsdómi Vesturlands barst kæra þessi 7. nóvember 1995. Athugasemdir fulltrúa sýslumannsins í Stykkishólmi bárust dóminum 27. nóvember. Hinn 30. nóvember sl. barst dóminum greinargerð og kröfur varnaraðila. Málið var tekið til úrskurðar í framhaldi af því.

III.

Málsatvik eru þau, að Sigurður Ágústsson, tengdafaðir sóknaraðila, sem situr í óskiptu búi eftir eiginmann sinn, Ágúst Sigurðsson, reisti sér á árinu 1947 sumarbústað í landi Saura í Helgafellssveit. Ekki var gengið frá formlegum samningi milli Sigurðar Ágústssonar annars vegar og eigenda Saura hins vegar um landið undir bústaðinn og umhverfis hann. 1. maí 1977, eftir andlát Sigurðar, var gerður erfðafestusamningur milli sonar hans, Ágústs Sigurðssonar, annars vegar og Skógræktar ríkisins hins vegar. Samningi þessum var þinglýst athugasemdalaust 6. júlí 1977 af sýslumanninum í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu.

Með bréfi, dagsettu 15. júní 1981, krafðist Leifur Jóhannesson, sem eignast hafði part úr jörðinni Saurum fyrir arf árið 1980, að erfðafestusamningurinn yrði afmáður úr veðmálabókum, en það var ekki gert.

Sóknaraðili kveður fyrrnefndan Leif hafa selt jarðarpart sinn 2. janúar 1985 öðrum núverandi eigenda Saura, Benedikt Benediktssyni. Varnaraðilar hafi eignast alla jörðina Saura á uppboði, sem haldið var til slita á sam-eign 8. nóvember 1983.

IV.

Sóknaraðili reisir kröfur sínar á því, að allan þennan tíma hafi ekkert verið aðhafst í málinu, enda þótt nokkur tækifæri hafi gefist til þess, svo sem er þinglýst hafi verið afsali til hreppsnefndar Helgafellssveitar fyrir jörðinni Saurum 28. apríl 1983 og er hreppsnefnd hafi selt varnaraðilum jarðarpart sinn í jörðinni Saurum 22. júní 1983.

Í uppboðsafsalinu til handa varnaraðilum, sem gefið hafi verið út af sýslumanni 8. febrúar 1984, sé tekið fram, að hæstbjóðendum, þ. e. varnaraðilum, sé kunnugt um erfðafestusamning Ágústs Sigurðssonar og Skógræktar ríkisins.

Í ljósi þessa og þeirrar takmörkuðu heimildar, sem sýslumaður hafi til þess að leiðrétta rangar færslur í fasteignabókinni, hafi honum ekki verið heimilt að afmá skráninguna úr veðmálabókum. Af greinargerð með lögunum sé ljóst, að sýslumaðurinn í Stykkishólmi geti ekki á sitt eindæmi afmáð úr fasteignabók embættis síns erfðafestusamning sóknaraðila og Skógræktar ríkisins. Varnaraðilum sé hins vegar fær sú leið, sem 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga bjóði, ef þeir telji erfðafestusamninginn fara í bága við réttindi þeirra til Saura og valda sér réttarspjöllum.

Sóknaraðili bendir og á, að þegar sumarbústaður hans hafi verið reistur árið 1947, hafi Skógrækt ríkisins haft fullt forræði yfir landinu, sem hann hafi verið byggður á, og hafi það enn, þar sem bústaðurinn sé innan skógræktargirðingar, eins og fram komi í afsali vegna Saura til hreppsnefndar Helgafellssveitar frá 28. apríl 1993 (sic).

Þá bendir sóknaraðili á, að tilvist sumarbústaðarins og síðar erfðafestusamningsins hafi verið öllum eigendum Saura kunn. Enginn þeirra hafi gert athugasemdir við stöðu bústaðarins á landinu né erfðafestusamninginn fyrr en árið 1981, er þáverandi eigandi hluta jarðarinnar Saura hafi krafist þess, að samningurinn yrði afmáður úr veðmálabókum. Sýslumaður hafi ekki orðið við þeirri kröfu, og sé ljóst, að allir eigendur Saura hafi sætt sig við þá ákvörðun, sbr. afsal þeirra til hreppsnefndar Helgafellssveitar frá árinu 1983. Jafnframt hafi núverandi eigendur Saura ekki gert athugasemdir við

tilvist erfðafestusamningsins, er þau hafi eignast alla jörðina við uppboðs-söluna 8. febrúar 1984.

Sóknaraðili kveðst hafa efnt allar skyldur sínar samkvæmt samningnum.

Sóknaraðili styður málskot þetta 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Kröfu um málskostnað reisir sóknaraðili á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Varnaraðilar rökstyðja kröfur sínar með því, að viðurkennt sé, að Skógrækt ríkisins hafi brostið heimild til samningsgerðarinnar 1977, þar sem skógræktina hafi skort þinglýsta eignarheimild fyrir þeirri landspildu, sem leigð hafi verið.

Erfðafestusamningurinn hafi á því tímamarki, sem hann hafi verið afhentur sýslumanni til þinglýsingar, ekki verið tækur til þess, að honum yrði þinglýst. Hafi því sýslumanni með vísan til 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 borið að vísa samningnum frá þinglýsingu, sbr. dóma Hæstaréttar frá 1994, 363, 1990, 406, 1990, 244 og 1988, 1475. Þinglýsing samningsins hafi í ljósi þessa verið augljós mistök og brotið í bága við skýlausan eignarrétt þáverandi eigenda jarðarinnar. Sýslumaðurinn í Stykkishólmi hafi haft ótvíræðan rétt til þess að leiðrétta þau mistök, að skjali, sem vísa hefði átt frá þinglýsingu, var þinglýst, með því að afmá þinglýsinguna úr þinglýsingabókum, sbr. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Í ljósi dómvenju, sem myndast hafi, og orðalags 1. mgr. 27. gr. laganna hafi ákvæði í greinargerð með lög-unum ekkert vægi í máli þessu.

Varnaraðilar mótmæla því, að þeir hafi sýnt af sér tómlæti af einhverju tagi eða sætt sig við tilvist eða efni erfðafestusamningsins. Hugsanleg vitneskja varnaraðila eða fyrri eigenda Saura um tilvist eða efni erfðafestu-samningsins breyti hér engu um. Varnaraðilar kveða ákvæði 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 ekki eiga við í máli þessu, þar sem réttur varnaraðila til þess lands, sem erfðafestusamningurinn taki til, sé skýlaus og ótvíræður, enda sé hann viðurkenndur m. a. af öðrum aðila erfðafestusamningsins, Skógrækt ríkisins, og þeim sýslumanni, sem þinglýst hafi samningnum.

Varnaraðilar mótmæla því, að Skógrækt ríkisins hafi við byggingu sumar-bústaðarins árið 1947 haft fullt forræði yfir landinu undir og umhverfis sumarbústað sóknaraðila, þar sem landið sé innan skógræktargirðingar. Umrædd landspilda hafi verið undanskilin þinglýstum makaskiptasamningi Skógræktar ríkisins og eigenda Saura, sem gerður hafi verið 6. júlí 1960 og skógræktin byggt ætlaðan rétt sinn á til samningsgerðar við Ágúst Sigurðs-son árið 1977. Skógræktin hafi og viðurkennt heimildarleysi sitt til gerðar þess löggernings.

Kröfu um málskostnað reisa varnaraðilar á XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 129. gr. og 130. gr. þeirra laga. Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun styðja varnaraðilar við lög nr. 50/1988. Varnaraðilar hafi ekki með höndum virðisaukaskattsskyldan rekstur og beri því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi sóknaraðila.

V.

Í bréfi fulltrúa þinglýsingarstjórans í Stykkishólmi til dómarans eru gerðar eftirfarandi athugasemdir: –. . Síðari hluta síðastliðins októbermánaðar kom Benedikt Benediktsson, annar eigandi og ábúandi á Saurum, á fund sýslumannsins í Stykkishólmi. Benti hann á mistök þessi og krafðist þess, að þau yrðu leiðrétt, þ. e., að þinglýsingin frá 1977 yrði afmáð, og var orðið við því. Ekki er því um það að ræða, að hér sé um eitthvert einkaframtak að ræða af hálfu sýslumannsins í Stykkishólmi.

Hitt er annað mál, að í 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga er lögð frumkvæðisskylda á þinglýsingarstjóra að bæta úr, verði hann þess áskynja, að færsla í þinglýsingabók sé röng, eða ef mistök hafa orðið um þinglýsinguna ella. Er þetta vegna þess, að þinglýsing sem réttindaskráning gegnir grundvallarhlutverki í fjármála- og viðskiptalífi nútímans. Það er því mikilvægt, að þinglýsingabækur séu rétt færðar, og það er megintilgangur þeirra reglna, sem um færslu í þær gilda. Efnisréttur í máli þessu skiptir engu máli né heldur hugsanlegt tómlæti eigenda Saura, sé því til að dreifa, heldur er hér einungis um það að ræða, að hafi orðið mistök við færslu þinglýsingabóka, ber þinglýsingarstjóra að leiðrétta þau mistök. Útgefanda skjalsins brast þinglýsta eignarheimild, og því bar að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Þess í stað var því þinglýst án athugasemda.

Um það, hvort í tilvikum sem þessum beri að afmá þinglýsingu skjals eða skrá athugasemd, eru skiptar skoðanir, þrátt fyrir það að greinargerð með þinglýsingalögum sé nokkuð skýr að þessu leyti. Má í því sambandi vísa til Hrd. 1989, 1395, og 1990, 406, þar sem Hæstiréttur tók þá afstöðu, að afmá skyldi þinglýsingu skjals, þar sem útgefanda þess brast þinglýsta eignarheimild.“

Fram lagður erfðafestusamningur, sem þinglesinn var af sýslmanninum í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu 6. júlí 1977, var samkvæmt gögnum málsins ekki tækur til þinglýsingar á þeim tíma, er hann var þinglesinn, þar sem leigusala skorti formlega heimild til ráðstöfunar landsins. Hefði því borið að vísa samningnum frá þinglýsingu.

Þinglýsing er skráning réttinda, eins og þau eru við þinglýsingu, en skapar ekki efnisleg réttindi.

Þinglýsingarstjóra er heimilað í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978 að leiðrétta

mistök, sem orðið hafa við þinglýsingu, með því að afmá þinglýsinguna úr þinglýsingabókum. Eins og hér var háttað og með vísan til framanritaðs og því meginhlutverki þinglýsingar að skrá eignarheimildir með formlegum hætti, ber að staðfesta þá ákvörðun sýslumannsins í Stykkishólmi að afmá úr þinglýsingabókum erfðafestusamning milli Skógræktar ríkisins annars vegar og Ágústs Sigurðssonar hins vegar um landspildu umhverfis sumar-bústað í landi Saura í Helgafellssveit, dags. 1. maí 1977, sem þinglýst var á manntalsþingi í Helgafellssveit 6. júlí 1977 sem skjal auðk. 53 nr. 287, mótt. 6/7 1977, og hafna kröfu sóknaraðila.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að sóknaraðili greiði varnaraðila 30.000 kr. í málskostnað. Við ákvörðun málskostnaðar hefur verið tekið tillit til þeirrar skyldu varnaraðila að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Hervör Porvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, Rakelar Olsen, er hafnað.

Sóknaraðili, Rakel Olsen, greiði varnaraðilum, Benedikt Benedikts-syni og Jónínu Gunnarsdóttur, 30.000 kr. í málskostnað.
