

Föstudaginn 18. febrúar 1994.

Nr. 78/1994.

Sveinberg Laxdal

(Tryggvi Gunnarsson hrl.)

gegn

Esther Laxdal,

Jónasi Björnssyni og

sýslumanninum á Akureyri

(sjálf)

Kærumál. Þinglýsing. Landskipti. Jarðalög.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 27. janúar 1994, sem barst réttinum 14. febrúar. Um kæruheimild vísar sóknaraðili til 5. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992. Hann krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og þinglýsing á úrskurði yfirlandskiptanefndar Suður-Þingeyjarsýslu frá 15. ágúst 1988 um landamerki milli jarðanna Tungu og Túnsbergs annars vegar og Meðalheims hins vegar, sem fram fór 4. nóvember 1993, verði felld úr gildi og lagt verði fyrir þinglýsingarstjórnann á Akureyri að afmá úrskurðinn úr fasteignabók. Þá krefst hann kærumálskostnaðar úr hendi sýslumannsins á Akureyri.

Varnaraðilinn Esther Laxdal tekur undir kröfur sóknaraðila. Aðrir varnaraðilar hafa ekki látið mál þetta til sín taka fyrir Hæstarétti.

Könnun sýslumanns á lagaskilyrðum til landskipta, þegar honum berst slík beiðni samkvæmt landskiptalögum nr. 46/1941, er óviðkomandi skyldum hans sem þinglýsingarstjóra til að huga að því, sem gæta ber lögum samkvæmt, áður en þinglýsing landskiptagerða má fara fram.

Samkvæmt 2. mgr. 14. gr. landskiptalaga skal þinglýsa skiptagerðum samkvæmt lögunum. Í 9. gr. jarðalaga nr. 65/1976 er lagt bann við þinglýsingu skjala varðandi ráðstöfun fasteignar, sem lögin taka til, nema fyrir liggi samþykki viðkomandi sveitarstjórnar og jarðanefndar, sbr. þó 6. og 7. gr. laganna. Eftir 3. mgr. 12. gr. jarðalaga

þarf samþykki jarðanefnda og sveitarstjórna og staðfestingu landbúnaðarráðuneytisins að fenginni umsögn Búnaðarfélags Íslands til að skipta landi jarða og sameiginlegu landi fleiri jarða, til að sameina jarðir og til að leggja lönd eða jarðir til afrétta. Í þessari málsgrein er sérstaklega tekið fram, að ákvæði hennar taki einnig til landskipta samkvæmt landskiptalögum, sbr. 5. gr. laga nr. 90/1984. Ótvírætt er, að jarðalög taka til þeirra landskipta, sem hið þinglýsta skjal greinir, sbr. og 1. mgr. 3. gr. laganna.

Þegar sýslumanninum á Akureyri barst framangreind landskiptagerð til þinglýsingar 4. nóvember 1993, var á henni stimpill Fasteignamats ríkisins sama dag og ódagsettur stimpill sveitarstjóra Svalbarðsstrandarhrepps. Sýslumaður mátti þá gera ráð fyrir því, að fullnægt væri lagaskyldum gagnvart hreppsnefnd Svalbarðsstrandarhrepps. Hins vegar bar skjalið ekki með sér, að landskiptagerðin hefði verið lögð fyrir jarðanefnd og landbúnaðarráðherra samkvæmt áðurnefndum ákvæðum jarðalaga. Var það því eigi tækt til þinglýsingar, og bar að vísa því frá.

Samkvæmt þessu verður hinn kærði úrskurður felldur úr gildi og lagt fyrir sýslumanninn á Akureyri að afmá umræddan úrskurð yfirlandskiptanefndar Suður-Þingeyjarsýslu úr fasteignabók.

Eigi þykja efni til að dæma sýslumanninn á Akureyri til þess að greiða sóknaraðila kærumálskostnað.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi.

Lagt er fyrir sýslumanninn á Akureyri að afmá úrskurð yfirlandskiptanefndar Suður-Þingeyjarsýslu frá 15. ágúst 1988, Ltr. 5031/1993, úr fasteignabók embættisins.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Norðurlands 7. janúar 1994.

Kærandi, Sveinberg Laxdal, kt. 030742-2579, bóndi, Tünsbergi, Svalbarðsstrandarhreppi, hefur skotið máli þessu til héraðsdóms skv. heimild í 3. gr. laga nr. 39/1978, sbr. 1. gr. laga nr. 6/1992, með kæru, dagsettri 9. desember 1993 og móttækinni við dóminn sama dag. Krefst hann þess að úrskurðuð verði ómerk þinglýsing á úrskurði yfirlandskiptanefndar Suður-Þingeyjarsýslu um landamerki milli jarðanna Meðalheims annars vegar og

Tungu og Túnsbergs hins vegar, en úrskurði þessum var þinglýst þann 4. nóvember 1993. Þá krefst hann þess að umbeiðandi og/eða sýslumaðurinn á Akureyri beri kostnað vegna kærunnar.

Engar kröfur eða athugasemdir hafa borist dóminum frá eigendum jarðanna Meðalheims og Tungu og engar athugasemdir hafa borist frá sýslumanninum á Akureyri.

Málavextir eru þeir eftir gögnum málsins að þann 15. ágúst 1988 var kveðinn upp úrskurður í yfirlandskiptanefnd Suður-Pingeyjarsýslu vegna landskipta á milli jarðanna Tungu og Túnsbergs annars vegar og Meðalheims hins vegar, allra í Svalbarðsstrandarhreppi, S.-Pingeyjarsýslu. Voru þar merki þessara jarða ákveðin með tilteknum hætti og eiganda Meðalheims gert að greiða eigendum Tungu og Túnsbergs kr. 35.000,- vegna túns sem fluttist frá Tungu og Túnsbergi til Meðalheims.

Úrskurðurinn var afhentur sýslumanninum á Akureyri til þinglýsingar þann 4. nóvember 1993 af hálfu eiganda Meðalheims og færður í fasteignabók sama dag.

Með bréfi, dagsettu 10. nóvember 1993 og móttæknu hjá sýslumanninum á Akureyri sama dag, mótmælti kærandi þinglýsingunni. Þann 11. nóvember 1993 ákvað sýslumaður að hafna beiðni hans um að afmá úrskurðinn úr fasteignabók. Kemur fram í bréfi sýslumanns til kæranda að hann telur að rétt hafi verið að þinglýsa úrskurðinum á Tungu, Túnsberg og Meðalheim, þar sem úrskurðurinn varði allar þær jarðir, sbr. 14. gr. laga nr. 46/1941 um landskipti.

Rök kæranda eru þau, að samkvæmt 9. gr. jarðalaga nr. 65/1976 sé óheimilt að þinglýsa skjölum varðandi ráðstöfun fasteignar sem jarðalög taki til nema fyrir liggi samþykki viðkomandi sveitarstjórnar og jarðanefndar, og samkvæmt 6. gr. og 12. gr. laganna sé skylt að leita samþykkis viðkomandi sveitarstjórnar og jarðanefndar til þess að landskipti megi fara fram. Fyrir liggi að skiptanefndir í umræddu máli hafi ekki leitað samþykkis þessara aðila fyrir skiptunum, og sé því augljóst, að heimildir séu ekki til þinglýsingar á úrskurði skiptanefndar og sé vandséð með tilvísun til 9. gr. jarðalaga að mögulegt sé að þinglýsa gerningi sem heimildir hafi ekki verið til að mætti fara fram. Hafi þinglýsingarstjóra verið skylt að sannreyna hvort ákvæði laga stæðu í vegi fyrir þinglýsingu skiptagerðarinnar þrátt fyrir ákvæði landskiptalaga um að skiptagerðum skuli þinglýsa. Þá bendir kærandi á að ekki hafi komið fram, að þinglýsingarstjóri hafi kynnt sér hjá þinglýsingarbeiðanda hvort ákvæði í skjalinu um fjármálagleg atriði væru uppfyllt.

Samkvæmt 4. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 skipar sýslumaður oddamann til skiptagerða og samkvæmt 6. gr. laganna kveður hann fjóra menn til að

framkvæma yfirmat, er sjálfur formaður og stýrir matinu, en er þó heimilt að kveðja til þess annan í sinn stað. Verður að gæta þess þegar beiðni berst um landskipti, að lagaskilyrði séu til þess að hún verði tekin til meðferðar. Verður því ekki litið svo á að sýslumanni sé skylt að kanna þau atriði við þinglýsingu skiptagerðar, en samkvæmt 14. gr. landskiptalaga, sbr. 1. gr. laga nr. 72/1978 er skylt að þinglýsa skiptagerðum samkvæmt lögnum.

Samkvæmt lokamálsgrein 11. gr. landskiptalaga er heimilt við tiltekna aðstæður að kveða svo á í landskiptagerð að einn sameigandi greiði öðrum ræktunarkostnað vegna ræktunar lands. Dómurinn telur að niðurstaða yfirmatsmanna um landamerki standi óbreytt, hvernig sem fer með efndir slíkrar greiðsluskyldu. Er þinglýsing skiptagerðar því óháð þessu atriði.

Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, ber að staðfesta úrlausn sýslumanns í máli þessu og skal þinglýsingin standa óbreytt.

Með stefnu, þingfestri hér fyrir dómi 9. desember 1993, höfðuðu eigendur Túnsbergs og Tungu mál gegn eiganda Meðalheims til ógildingar margnefndri skiptagerð. Telur dómurinn rétt að benda á að stefnendur geta í því máli krafist úrskurðar um að stefnunni eða útdrætti úr henni megi þinglýsa, sbr. 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Dómari getur þess að eins og áður sagði barst kærán til dómsins þann 9. desember 1993 og skömmu seinna barst dóminum ljósrit bréfa sýslumanns til þeirra sem hagsmuna áttu að gæta, þar sem þeim var kynnt að kæra þessi hefði komið fram, og þeim bent á heimild þeirra til að koma á framfæri skriflegum kröfum og athugasemdum. Dómurinn ákvað með bréfi til aðila þann 21. desember sl. að setja þeim frest til áramóta til að koma að kröfum eða athugasemdum í málinu og leið sá frestur án þess að nokkrar athugasemdir bærust.

Erlingur Sigtryggsson fulltrúi kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Framangreind þinglýsing skal standa óbreytt.
