

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Austurlands, miðvikudaginn 2. júlí 2008, í máli nr. T-2/2008:

Þorsteinn Snædal

Guðrún Ragna Einarsdóttir

Stefán Ólason

(Jón Jónsson hdl)

gegn

íslenska ríkinu

(Skarphéðinn Þórisson hrl.)

og Landsvirkjun

(Kristín Ólafsdóttir hdl.)

I.

Með bréfi, dags. 23. maí 2008, sem móttekið var af héraðsdómi 26. sama mánaðar, var ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði frá 14. maí 2008 um skráningu afsals, dags. 10. desember 1918, og efnisatriða þess inn á eignirnar Arnórsstaði I og II, landnúmer 156-889, og Arnórsstaðapart, landnúmer 156-888, á Jökuldal, borin undir dóm og hlaut málið númerið T-2/2008. Þá var ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði frá 20. maí 2008 um að þinglýsa á sömu eignir yfirlýsingu íslenska ríkisins, dags. 11. desember 2007, vegna framsals á vatnsréttindum jarðanna, borin undir dóm með bréfi, dags. 16. júní 2008, sem barst dóminum sama dag, og hlaut það mál númerið T-3/2008.

Sóknaraðilar eru Þorsteinn Snædal, kt. 000000-0000, Skjöldólfsstöðum I, Fljótsdalshéraði, Guðrún Ragna Einarsdóttir, kt. 000000-0000, sama stað, og Stefán Ólason, kt. 000000-0000, Merki, Fljótsdalshéraði.

Varnaraðilar eru Landsvirkjun, kt. 000000-0000, Háaleitisbraut 68, Reykjavík og íslenska ríkið, kt. 000000-0000, Sölvhólgötu 7, Reykjavík.

Af hálfu sóknaraðila er þess krafist að ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði frá 14. maí 2008 um skráningu afsals, dags. 10. desember 1918, og efnisatriða þess inn á eignirnar Arnórsstaði I og II, landnúmer 156-889, og Arnórsstaðapart, landnúmer 156-888, á Jökuldal verði felld úr gildi og að yfirlýsing, dags. 11. desember 2007, sem þinglýst var á sömu eignir hinn 20. maí 2008 verði afmáð af eignunum. Þá

krefjast sóknaraðilar málskostnaðar úr hendi íslenska ríkisins.

Af hálfu varnaraðila, Landsvirkjunar, er þess krafist að framangreindar ákvarðanir sýslumannsins á Seyðisfirði verði staðfestar.

Af hálfu varnaraðila, íslenska ríkisins, er þess einnig krafist að framangreindar ákvarðanir sýslumannsins á Seyðisfirði verði staðfestar. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að mati réttarins.

Bæði málin voru þingfest þann 26. júní sl. og þau sameinuð undir númerinu T-2/2008. Dóminum bárust athugasemdir frá báðum varnaraðilum vegna beggja málanna, sem og athugasemdir sýslumannsins á Seyðisfirði. Af hálfu sóknaraðila var lögð fram frekari greinargerð vegna fyrra málsins, sem og frekari gögn, en bæði gögnin og greinargerðin höfðu áður verið send báðum varnaraðilum. Var málið tekið til úrskurðar 26. júní sl. að aflokinni framlagningu málsagna, en ekki var talin þörf á munnlegum málflutningi.

II.

Málavextir.

Atvik máls eru þau að sóknaraðilar, Þorsteinn Snædal og Guðrún Ragna Einarsdóttir, eigendur sitt hvors 50% hluta jarðarinnar Arnórsstaða (einnig skráð Arnórsstaðir I og II) og Stefán Ólason, eigandi jarðarinnar Arnórsstaðaparts, fengu upplýsingar um það í tengslum við eignarnámsmál Landsvirkjunar vegna vatnsréttinda gegn landeigendum við Jökulsá á Dal, að íslenska ríkið teldi sig vera eiganda að vatnsréttindum fyrir landi Arnórsstaða og Arnórsstaðaparts. Fór svo að íslenska ríkið undirritaði samning við Landsvirkjun, dags. 13. desember 2005, þar sem gert var ráð fyrir framsali vatnsréttinda jarðanna til Landsvirkjunar í samræmi við ákvörðun sérstakrar matsnefndar um umfang réttinda og verðmæti þeirra. Þar sem sóknaraðilar vefengdu eignarrétt íslenska ríkisins á vatnsafla fyrir landi jarðanna sendu þau landbúnaðarráðuneytinu bréf þar sem krafist var viðurkenningar á eignarrétti núverandi eigenda að vatnsréttindum jarðanna en þeim kröfum landeigenda var hafnað með bréfum ráðuneytisins, dags. 26. júlí 2007. Í bréfunum vísaði ráðuneytið til þess að íslenska ríkið hefði afsalað jörðinni Arnórsstaðir, ásamt Arnórsstaðaparti, til fyrrum ábúanda hennar, Þorkels Jónssonar, með afsalsbréfi, dags. 10. september 1918, sem þinglýst hefði verið 25. júlí 1923. Í afsalsbréfinu væri tekið fram að undanskilið við söluna væru “fossar svo og namar sem eru í jörðu eða síðar kunna að finnast þar svo og allt vatnsafl og notkunaraðstaða þess í landi jarðarinnar”.

Með yfirlýsingu landbúnaðarráðherra, dags. 11. desember 2007, var staðfest að íslenska ríkið féllist á ákvörðun um umfang framseldra vatnsréttinda og bótagreiðslur vegna vatnsréttinda vegna Kárahnjúkavirkjunar í samræmi við úrskurð sérstakrar matsnefndar frá 22. ágúst 2007. Yfirlýsingunni var þinglýst á jarðirnar af sýslumanni á Seyðisfirði 24. janúar 2008, en með bréfi, dags. 11. febrúar s.á., krafðist lögmaður sóknaraðila þess að yfirlýsingunni yrði aflýst, enda tilgreindi þinglýsingarbók sóknaraðila eigendur jarðanna án þess að nokkurra kvaða væri getið varðandi vatnsréttindi þeirra. Með bréfi sýslumanns á Seyðisfirði, dags.

13. febrúar, var lögmanni sóknaraðila tilkynnt að um þinglýsingarmistök hefði verið að ræða og að mistökin hefðu verið leiðrétt með því að yfirlýsingunni hefði verið aflýst af viðkomandi jörðum.

Með bréfi lögmanns Landsvirkjunar, dags. 9. maí 2008, var afgreiðslu sýslumannsins á Seyðisfirði mótmælt og þess krafist að sýslumaður gerði breytingar á þinglýstri skráningu jarðarinnar Arnórsstaða, enda væri íslenska ríkið þinglýstur eigandi að umræddum vatnsréttindum. Vísaðist um það til fyrrnefnds afsals frá 10. september 1918 og til bréfs landbúnaðarráðuneytisins til sóknaraðila frá 26. júlí 2007.

Með bréfi sýslumannsins á Seyðisfirði, dags. 14. maí 2008, var lögmanni Landsvirkjunar tilkynnt að skráning í fasteignabók hefði, með vísan til 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, verið leiðrétt á þann veg að afsalið, dags. 10. september 1918, hefði verið fært inn á báðar jarðirnar, Arnórsstaði I og II og Arnórsstaðapart, ásamt efnisatriðum um undanskilnað vatnsréttinda samkvæmt afsalinu. Í bréfinu kom fram að við frávísun yfirlýsingar 13. febrúar 2008 hefði verið byggt á upplýsingum sem skráðar voru í þinglýsingabók, en elsta skráða frumheimild á Arnórsstaðaparti hefði verið afsal, dags. 13. janúar 1922 og þinglýst 25. júlí 1923, og á Arnórsstöðum afsal, dags. 5. september 1937 og þinglýst 11. október 1938. Afsalið frá 10. september 1918 hefði ekki verið skráð sem frumheimild en því hefði þó verið þinglýst 25. júlí 1923. Ekki hefði verið skráð sérstaklega í þinglýsingabækur um undanskilnað vatnsréttinda frá jörðunum á grundvelli þess afsals og hefði eignarheimildum því verið þinglýst athugasemdalaust varðandi undanskilnað vatnsréttinda. Virtist hér um að ræða gömul þinglýsingarmistök, að hluta til vegna mistaka við skráningu eldri heimilda í nýrri þinglýsingabækur.

Með bréfum, dags. 15. maí 2008, var sóknaraðilum tilkynnt að framangreind þinglýsingarmistök hefðu verið leiðrétt, með vísan til 27. gr. þinglýsingalaga, með því að afsalið frá 1918 hefði verið innfært á jarðirnar, ásamt efnisatriðum þess um undanskilnað vatnsréttinda. Var þar leiðbeint um rétt til að bera úrlausn þinglýsingastjóra undir héraðsdóm, sbr. 3. gr. þinglýsingalaga.

Hinn 20. maí s.á. var fyrrnefndri yfirlýsingu landbúnaðarráðherra vegna framsals á vatnsréttindum vegna Kárahnjúkavirkjunar, dags. 11. desember 2007, þinglýst á ný.

Lögmaður sóknaraðila kærði ákvörðun þinglýsingastjóra frá 14. maí 2008 um innfærslu afsalsins frá 1918 á eignir sóknaraðila til héraðsdóms með bréfi, dags. 23. maí s.á. Ákvörðun frá 20. maí s.á. um þinglýsingu yfirlýsingar kærði hann til héraðsdóms með bréfi, dags. 16. júní s.á. Í fyrrnefndri kæru kemur fram að sjónarmið íslenska ríkisins um eignarhald á vatnsréttindum jarðanna hafi komið sóknaraðilum mjög á óvart, enda hafi meintur réttur íslenska ríkisins aldrei komið fram á þinglýsingarvottorðum fyrir jarðirnar og sóknaraðilar hafi enga vitneskju haft um að slíkur réttur gæti verið til staðar. Sóknaraðilarnir Þorsteinn og Guðrún sækja eignarrétt sinn að jörðinni Arnórsstöðum I og II til afsals, dags. 6. apríl 2000, sem þinglýst hafi verið athugasemdalaust 28. september sama ár, en í því komi fram að þau séu eigendur að jörðinni með öllum gögnum og gæðum og án kvaða. Sóknaraðilinn Stefán sækir rétt sinn til Arnórsstaðaparts til afsals árið 1990, sem þinglýst hafi verið vorið 2007. Er í kærunni nánar rakinn aðdragandinn að sölu ríkisins á kirkjújörðinni Arnórsstöðum, ásamt Arnórsstaðaparti, til þáverandi

ábúanda, Þorkels Jónssonar, og hvernig eignarhaldi á umræddum jörðum hafi verið háttað frá þeirri sölu. Af því sem í kærinni er rakið og gögnum málsins er ljóst að eftir að gengið hafði verið frá sölu jarðarinnar til ábúandans með afsali til hans, dags. 10. september 1918, seldi hann Arnórsstaðapartinn til Stefáns Benediktssonar í Merki, en afsal vegna þess er dagssett 13. janúar 1922. Eftir andlát ábúandans var jörðin Arnórsstaðir seld sama Stefáni en afsal vegna þess er dagsett 12. júlí 1923. Ekki er getið um eignarhald íslenska ríkisins á vatnsréttindum jarðanna í afsölunum til Stefáns í Merki. Öllum afsölunum þremur var þinglýst á sama manntalsþingi 25. júlí 1923.

III.

Málsástæður og lagarök.

Málsástæður sóknaraðila vegna kæru frá 23. maí 2008:

Af hálfu sóknaraðila er byggt á því að fella eigi umdeilda ákvörðun úr gildi, enda hafi hún ekki getað byggt á lögum. Þá hafi málsmeðferð við beitingu hennar verið andstæð lögum. Beri vegna þessa að fella ákvörðun þinglýsingarstjóra úr gildi eða breyta henni, sem þá geti eftir atvikum beint málinu í þann farveg sem 2. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaga heimili, enda standi vilji meints rétthafa til þess.

Ákvörðun þinglýsingarstjóra sé ógildanleg enda sé með engu móti gerð grein fyrir því í hverju þinglýsingarmistök hafi falist með vísan til réttarreglna sem giltu á þeim tíma sem þau hafi átt að eiga sér stað.

Sóknaraðilar vísa til 6. gr. tilskipunar um afsalsbrjef og pantsetningar á Íslandi frá 24. apríl 1833 sem í gildi hafi verið þegar afsalið frá 10. september 1918 hafi verið fært til þinglýsingar, en þar segi m.a.:

“Til þess að rjettarins þjenari með nákvæmni geti athugað það, hvartil hann þannig skyldast, og annars geti meðdeilt sjerhverjum hlutaðeigandi áreiðanlegan vitnisburð um heimild að eign nokkurri, og um þær þar á hvilandi veðsetningar, eiga nákvæm register að haldast yfir öll lesin skjöl. Þau eiga að nokkru leyti að vera uppteiknanir í stafrófsröð yfir þær persónur, er afhenda eður útvega eignir, eður hverra eignarráð takmarkast með þeim lesnu skjölum og innihalda tilvísanir til þeirra staða, hvar skjölinn finnast í bókinni, og undirreins, að öðru leyti register yfir sjerhvern eigindóm, sem afhendist eður veðsetst, á þann hátt, að tilvísun til alls, sem lesið er á þingi um slíkan eigndóm finnist til samans á einum stað.”

Með ákvæðinu hafi sú réttarskipan verið bundin í lög að registur þinglýsingarbóka greindu hver væri eigandi eignar og hvaða takmarkanir væru á eignum. Hafi sú réttarskipan haldist til dagsins í dag. Við skráningu afsalsins frá 10. september 1918 í þinglýsingarbækur upphaflegu Arnórsstaðajarðarinnar hafi ekki verið getið annars en að um fullkomið afsal á eignarrétti á jörðinni væri að ræða, en engar takmarkanir á eiginleikum jarðarinnar skráðar. Þetta fyrirkomulag hafi ekki helgast af mistökum heldur almennum þinglýsingarreglum, sem gilt hafi á þeim tíma. Vísa sóknaraðilar til laga um landamerki nr. 41/1919, einkum 2. gr. laganna, þar sem kveðið sé á um að í landamerkjabréfi skuli getið ítaka og hlunninda í landi jarðar. Landamerkjabréf

fyrir Arnórsstaði hafi verið gert 24. október 1921 og þinglesið á manntalsþingi 27. júlí 1922, þ.e. eftir að afsalið frá 1918 hafi verið gert en áður en því hafi verið þinglýst árið 1923. Hið sama gildi um landamerkjabréf fyrir Arnórsstaðapart sem gert hafi verið 30. nóvember 1921 og þinglesið á manntalsþingi 27. júlí 1922. Í bréfunum sé með engu móti getið réttar íslenska ríkisins til vatnsafls í landi jarðarinnar, eins og gera hafi átt í samræmi við landamerkjälög. Meint réttindi ríkisins til vatnsafls hafi þannig verið fallin niður fyrir vanlýsingu auk þess sem meint réttindi yfir vatnsafl skv. afsalinu frá 10. september 1918 hafi verið orðin ósamrýmanleg þinglýstu landamerkjabréfi þegar afsalið hafi verið fært til þinglýsingar árið 1923. Ákvæði afsals um takmarkanir hafi því ekki verið tekin til skráningar þar sem þau hafi ekki átt við. Engin þinglýsingarmistök hafi því átt sér stað.

Þar fyrir utan hafi þinglýst landamerkjabréf opinbert trúgildi og hafi kærendur sem grandlausir kaupnautar mátt treysta því að ákvæði þess um landamerki, ítök og önnur hlunnindi, væru rétt að efni til, í öllu falli varðandi réttindi sem stofnast hafi fyrir þinglýsingu bréfsins, sbr. t.d. Hæstaréttardóm H 1971.16. Það væri því samkvæmt gildandi rétti í ósamræmi við hið þinglýsta landamerkjabréf að færa inn upplýsingar um kvaðir eða ítök íslenska ríkisins í Arnórsstöðum, þegar þau kæmu ekki fram í landamerkjabréfinu. Á grundvelli þessa væri ekki tækt að þinglýsa umræddri kvöð að gildandi rétti.

Sóknaraðilar byggja á því að skýra beri ákvæði 1. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 svo að það sé forsenda beitingar þess að um augljós þinglýsingarmistök sé að ræða og þar af leiðandi að breyting feli í sér að skráning þinglýsingar færi réttarstöðu manna í efnislega rétt horf. Svo eigi ekki við í máli þessu. Á þinglýsingarstjóra hvíli almennar og óskráðar reglur stjórnsluréttar um jafnræði, rannsókn og andmælarétt. Á grundvelli þessa hafi þinglýsingarstjóri átt að vekja athygli aðila á málavöxtum og veita aðilum tækifæri á að tjá sig um málið. Ef um einhvern vafa hafi verið að ræða hafi borið að eftirláta aðilum máls úrlausn þess.

Þinglýsingar hafi verið dómsathöfn fram til 1. júlí 1992, sbr. lög nr. 85/1989, um breytingu á þinglýsingarlögum nr. 39/1978, en eftir það stjórnvaldsákvörðun. Í samræmi við skuldbindingargildi dóms séu möguleikar núverandi þinglýsingarstjóra til breytinga á dómsathöfnum takmarkaðir. Leiðrétting þinglýsingarstjóra feli í sér að verið sé að breyta þinglýsingu afsals frá 1937, sem sé stofnskjal Arnórsstaða I og II, sem þá hafi verið dómsathöfn, en ekki einungis afsalsins frá 1918. Þá sé einnig verið að breyta þinglýsingu afsalsins frá 1922 um Arnórsstaðapart sem skráð hafi verið stofnskjal eignarinnar, í kjölfar þinglýsingarinnar í júlí 1923.

Sóknaraðilar byggja á því að leiðréttingarregla 1. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaga geti einungis átt við vegna þinglýsingarmistaka sem átt hafi sér stað á gildistíma þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Lög um þinglýsing skjala og aflýsing nr. 30/1928 hafi ekki gert ráð fyrir leiðréttingarheimild af þessu tagi heldur hafi aðilar þurft að fá dóm fyrir rétti til leiðréttingar. Sambærileg réttarstaða hafi verið uppi í tíð Tilskipunar um afsalsbrjef og pantsetningar á Íslandi frá 24. apríl 1833. Það sé andstætt meginreglum laga um gildistíma laga að líta svo á að heimilt sé að gera leiðréttingar frá því fyrir gildistöku laga nr. 39/1978, enda kveði þau ekki skýrt á um afturvirkni. Ákvæðið virðist jafnframt hugsað til að leiðrétta nýleg mistök.

Sóknaraðilar byggja ennfremur á því að þinglýsingarstjóri hafi ekki sinnt lagaskyldu um kynningu ákvörðunarinnar. Ákvörðunin hafi einungis verið kynnt sóknaraðilum og varnaraðilum en ekki veðhöfum og fyrri afsalshöfum jarðarinnar og réttökum þeirra frá árinu 1923. Það kunni að valda umræddum aðilum réttarspjöllum að fá ekki tilkynningu um framkvæmdina og verði því að fella ákvörðunina úr gildi.

Vísað er til þess að þinglýsingarstjóri beri sönnunarbyrði fyrir því að afgreiðsla þinglýsingarstjóra hafi samræmt lögum. Þá er vísað til þess að upplýsingar um meinta villu hafi borist þinglýsingarstjóra með bréfi frá Landsvirkjun, en gagnálykta megi frá 2. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaga á þann veg að ef athugasemd um villu í þinglýsingarbók komi fram þá skuli fara eftir þeirri leið sem þar sé tilgreind, en ekki 1. mgr. 27. gr. laganna.

Meðalhófsreglur leiði til sömu niðurstöðu. Beiting reglunnar við augljósar og nýlegar villur byggji á meðalhófi. Þinglýsingarstjórar hafi ekki dómvald og geti þeir á grundvelli 1. mgr. 27. gr. ekki tekið afstöðu um réttindi aðila sé minnsti vafi um réttmæti leiðréttingar. Við mat héraðsdóms á ákvörðun þinglýsingarstjóra verði fyrst og fremst skorið úr gildi og réttmæti ákvörðunarinnar en ekki skorið úr um réttindi aðila, nema að því leyti að leggja beri til grundvallar að minnsti vafi um réttmæti leiðréttingarinnar leiði til þess að fella eigi ákvörðun úr gildi. Sá vafi hefði komið fram með eðlilegri rannsókn þinglýsingarstjóra. Vegna þessarar aðstöðu skipti sérstöku máli hve gömul þinglýsingarmistök sé um að ræða. Ákvæði 1. mgr. 27. gr. þinglýsingarlaga geti ekki átt við ef um svo gömul mistök sé að ræða, enda geti leiðrétting á gömlum mistökum verið andstæð þeirri réttarstöðu sem tíminn kunni að hafa skapað, svo sem á grundvelli réttarreglna um hefð, fyrningu, vanlýsingu, tómlæti eða brottfall kvaða vegna nauðungarsölu eignar. Þannig sé ávallt til staðar óvissa um hvort leiðrétting á 80-90 ára gömlum þinglýsingarmistökum samræmist réttindum yfir viðkomandi fasteign nú. Heimild þinglýsingastjóra til leiðréttingar á augljósum villum, nái ekki til slíkra tilvika, heldur þurfi meintir rétthafar að fá úr rétti sínum skorið með atbeina dómstóla. Í þessu sambandi sé vísað til þess að hefðartími þeirra ítaka sem meint þinglýsingarmistök nái til sé í mesta lagi 40 ár, sbr. hefðarlög. Þá sé vísað til þess að lög nr. 113/1952, um lausn ítaka, hafi lagt skyldur á eigendur ítaka að lýsa réttindum sínum innan tiltekinna tímamarka. Sóknaraðilar byggja á því að umdeildur réttur til alls vatnsafls jarðarinnar sé einkaréttarleg kvöð sem falli undir lögin, enda hafi jörðin verið seld á grundvelli laga um sölu kirkjujarða frá 1907, þar sem einungis hafi verið tiltekið að heimilt væri að undanskilja fossa við sölu kirkjujarða. Hafi umdeild réttindi samkvæmt afsalinu frá 1918 verið gild, hafi þau í öllu falli fallið niður vegna laga nr. 113/1952.

Loks er á því byggt að samkvæmt orðalagi afsalsins frá 1918 geti takmarkanir þess ekki átt við um Arnórsstaðapart, enda sé takmarkana fyrir getið í afsalinu en þar á eftir komi fram að jörðin Arnórsstaðapartur sé meðtalin við söluna. Ef undanþiggja eigi vatnsafl frá jörð eða jarðarhluta verði að gera það með skýrum hætti. Hvers kyns vafi um þessi efni, sem og önnur, leiði til þess að þinglýsingastjóri geti ekki á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga fært undantekningaákvæði afsalsins inn á Arnórsstaðapart.

Málsástæður sóknaraðila vegna kæru frá 16. júní 2008:

Byggt er á því að umdeild réttindi íslenska ríkisins til vatnsafls feli ekki í sér rétt til framsals vatnsréttinda jarðanna. Ljóst sé að samkvæmt vatnalögum nr. 15/1923 fylgi eignarhaldi að landi fjölþætt réttindi til notkunar vatns. Umdeild heimild til vatnafls geti ekki falið í sér heimild íslenska ríkisins til framsals á vatnsréttindum jarðar. Yfirlýsingin sem þinglýst hafi verið sé þannig í ósamræmi við þinglýstan rétt íslenda ríkisins og ákvæði gildandi laga.

Þá er vísað til þess að á grundvelli samræmisskýringar laga frá þeim tíma sem afsalið frá 1918 var gefið út sé ljóst að tilvísun í vatnsafl vísi einungis í vatnsafl í fossum. Yfirlýsingin frá desember 2007 geri hins vegar engan greinarmun á vatnsafl í fossum og öðru vatnsafl.

Þá er einnig vísað til vatnalaga nr. 20/2006, sem byggi á því að fasteign hverri fylgi eignarréttur að því vatni sem á henni eða undir henni sé eða um hana renni. Umdeildri heimild til vatnsafls fylgi þ.a.l. ekki heimild til ráðstöfunar á vatni jarðarinnar þannig að það renni ekki um hana lengur.

Málsástæður varnaraðila vegna kæru frá 23. maí 2008 :

Af hálfu varnaraðilans íslenska ríkisins er byggt á því að það hafi verið eigandi vatnsréttinda umræddra jarða, á grundvelli afsals, dags. 10. september 1918, sem þinglýst hafi verið 25. júlí 1923. Hafi varnaraðili sem eigandi réttindanna haft fullan rétt til að afsala þeim til Landsvirkjunar með yfirlýsingunni frá 11. desember 2007. Vísar varnaraðili í þessu samhengi til 1. mgr. 16. gr. vatnalaga nr. 15/1923, en samkvæmt því ákvæði skuli fara með vatnsréttindi sem um fasteign væri að ræða og séu vatnsréttindin því undirorpin reglum um beinan eignarrétt en ekki reglum um afnotarétt.

Varnaraðili telur ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði frá 14. maí um leiðréttingu hafa verið hárrétta, enda hafi þinglýsingastjóra borið skv. 27. gr. þinglýsingalaga að leiðrétta fyrri mistök sýslumannsembættisins sem hafi falist í því að fyrri þinglýsing embættisins frá 25. júlí 1923 hafði fallið niður. Engu skipti þótt mistök sýslumannsembættisins séu gömul. Ákvæði 27. gr. þinglýsingalaga séu skýr, ef þinglýsingastjóri verði áskynja um mistök skuli úr því bætt. Enginn fyrirvari sé gerður um aldur mistaka og þaðan af síður að eignarréttur skuli færast til einhverra annarra en upprunalegra eigenda ef skráning í þinglýsingabækur falli niður vegna mistaka viðkomandi þinglýsingastjóra. Þinglýsingastjóra hafi borið að leiðrétta augljós fyrri mistök. Sóknaraðilar hafi aldrei verið eigendur umdeilda vatnsréttinda og ekki heldur þeir aðilar sem þeir sækja rétt sinn til. Varnaraðili, íslenska ríkið, hafi verið eigandi vatnsréttindanna og þeim hafi verið þinglýst á réttan hátt á árinu 1923. Sú þinglýsing hafi fallið niður í þinglýsingabókum síðar fyrir mistök. Þau mistök hafi verið útskýrð og leiðrétt af sýslumannsembættinu á Seyðisfirði eins og honum hafi borið skylda til skv. 27. gr. þinglýsingalaga. Ekki verði heldur séð að sóknaraðilar hafi orðið fyrir tjóni vegna mistaka sýslumannsembættisins á Seyðisfirði.

Hugleiðingar sóknaraðila um lagalegt eðli vatnsréttinda með tilliti til réttarreglna um ítök og hefð og sambærileg sjónarmið skipti ekki máli í þessum þætti deilu sóknar- og varnaraðila. Um slíkt verði að fjalla á öðrum vettvangi. Í dómsmáli sem sóknaraðilar hafi höfðað fyrir Héraðsdómi Austurlands á hendur varnaraðilum verði tekin afstaða til efniskrafna sóknaraðila sem varði meintan eignarrétt að vatnsréttindum og annarra skyldra lögfræðilegra álitafna, en í þinglýsingarmálinu beri einungis að fjalla um rétt sóknaraðila eins og hann birtist í þinglýsingarskjölum án tillits til álitafna um efnisréttinn að baki upplýsingum í þinglýsingarbókum.

Af hálfu varnaraðilans Landsvirkjunar er byggt á því að ákvörðun sýslumannsins á Seyðisfirði frá 14. maí 2008 hafi eingöngu lotið að því að leiðrétta áður gerða færslu í fasteignabók þar sem hún hafi augljóslega verið röng. Óumdeilt sé að fyrir liggi þinglýst afsal, dags. 10. september 1918, sem kveði skýrt á um undanskilnað vatnsréttinda vegna sölu jarðanna Arnórstaða I og II og Arnórstaðaparts. Mistök hafi orðið við þinglýsingu afsalsins, einkum þar sem þess hafi ekki verið getið sérstaklega í þinglýsingarbókum um undanskilnað vatnsréttinda frá umræddum jörðum við sölu þeirra. Verði að telja um þinglýsingarmistök að ræða í skilningi 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga sem þinglýsingarstjóra beri að leiðrétta. Hvergi sé í ákvæðinu kveðið á um tímamörk í þeim efnum. Fullyrðingum sóknaraðila um að leiðréttingarregla ákvæðisins geti aðeins átt við vegna þinglýsingarmistaka sem hafi átt sér stað á gildistíma þinglýsingarlaga er mótmælt, enda myndi slík niðurstaða fara gegn þeim grundvallarviðhorfum og markmiðum sem löggjöf um þinglýsingar hvíli, þ.e.a.s. að þinglýsingarbækur skuli vera réttar og að menn geti treyst þeim upplýsingum sem þar komi fram.

Fullyrðingum sóknaraðila um að málsmeðferð við ákvörðun þinglýsingarstjóra hafi verið andstæð lögum er mótmælt, enda hafi sýslumaður, í samræmi við reglu 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga, skýrt aðilum þessa máls frá leiðréttingu umræddra mistaka með ábyrgðarbréfi þess efnis.

Þá er á því byggt að í kærumáli á grundvelli 3. gr. þinglýsingarlaga verði ekki leyst úr öðrum álitafnum en þeim er varði úrlausn þinglýsingarstjóra sem slíka, þ.e. hvort þinglýsing/leiðrétting sú sem fram hafi farið hafi, eins og málið lá fyrir þinglýsingarstjóra, verið rétt eða ekki. Úr öðrum ágreiningi, s.s. ágreiningi um eignarréttindi, verði ekki skorið úr eftir þessari leið heldur í almennu dómsmáli. Sóknaraðilar hafi nú þegar höfðað slíkt dómsmál gegn varnaraðilum til að fá skorið úr slíkum ágreiningi.

Loks er hafnað þeim skilningi sóknaraðila að takmarkanir sem greinir í afsalinu frá 1918 eigi ekki við um Arnórstaðapart.

Málsástæður varnaraðila vegna kæru frá 16. júní 2008:

Vegna síðari kæru sóknaraðila frá 16. júní sl. vísa varnaraðilar til kröfugerða, málsástæðna og lagaraka sem fram komu í athugasemdum þeirra til dómsins vegna fyrri kærunnar, frá 23. maí 2008.

Athugasemdir þinglýsingastjóra:

Auk varnaraðila hefur sýslumaðurinn á Seyðisfirði sent héraðsdómara athugasemdir sínar um málfefnið í samræmi við 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Þar segir að í afsalinu frá 10. september 1918 komi fram að Ráðherra Íslands afsali til ábúanda jarðarinnar, Þorkels Jónssonar, kirkjujörðinni Arnórsstöðum í Jökuldalshreppi í Norður-Múlasýslu samkvæmt lögum nr. 50/1907 um sölu kirkjujarða, með öllum gögnum og gæðum, en þó séu undanskildir fossar, svo og námar sem eru í jörðu eða síðar kunnir að finnast þar, svo og allt vatnsafl og notkunaraðstaða þess í landi jarðarinnar. Að lokum komi fram að í kaupunum sé meðtalinn Arnórsstaðarpartur í Merkislandi. Afsalið sé ekki skráð í núverandi þinglýsingakerfi Landskrár fasteigna en skjalið sé að finna í eldri þinglýsingabókum ásamt registri.

Samkvæmt þinglýsingakerfi Landskrár fasteigna vegna Arnórsstaða I og II hafi afsal frá 13. janúar 1922, sem einnig hafi verið þinglýst hinn 25. júlí 1923, verið skráð sem frumheimild, en þar afsali Þorkell Jónsson eignarrétti yfir Arnórsstaðarparti ásamt þeim gögnum og gæðum er þeim jarðarparti hafi fylgt til Stefáns Benediktssonar bónda á Merki í Jökuldal.

Samkvæmt þinglýsingakerfi Landskrár Fasteigna vegna Arnórsstaðarparts hafi elsta skráða heimild á Arnórsstaðarparti verið afsal frá 5. september 1937. Því afsali hafi verið þinglýst hinn 11. október 1938 og verið skráð sem frumheimild í kerfinu. Ekki hafi verið um að ræða skráningu í register varðandi Arnórsstaðarpart þar sem hann hafi verið hluti af Arnórsstöðum eins og jörðin hafi verið skráð á þeim tíma.

Rétt sé að líta svo á að register geti talist undanfari fasteignabóka eins og þær hafi verið notaðar og séu þær fasteignabækur að hluta til enn notaðar vegna jarða sem ekki hafi verið færðar inn í þinglýsingakerfi Landskrár fasteigna. Við skoðun á skráningu í registrin virðist almennt ekki hafa verið skráð við embættið efnisleg atriði né sérstakar athugasemdir við hin skrásettu skjöl í hin gömlu registur. Upplýsingar um afsöl séu skráð á þá leið að eign sé afsalað af eiganda til kaupanda fyrir ákveðið verð, án annarrar efnislegrar tilgreiningar. Þá sé skráð blaðsíðutal þar sem skjölin sé að finna í þinglýsingabókum, en þar séu þau handskrifuð í bækur til varðveislu.

Þinglýsingastjóri hafi tekið þá ákvörðun að leiðrétta skráningu samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga, þar sem lögð sé sú ábyrgð á þinglýsingastjóra að verði hann áskynja að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök hafi orðið um þinglýsingu ella skuli hann bæta úr. Ennfremur hvíli sú skylda á þinglýsingastjóra að tilkynna þeim aðilum, sem ætla megi að hafi hlotið rangar upplýsingar um eign sakir mistakanna, frá þeim málavöxtum, ef gerlegt sé, í ábyrgðabréfi eða með jafn tryggilegum hætti. Núverandi þinglýstum eigendum ásamt þinglýsingarbeiðanda, Landsvirkjun og íslenska ríkinu, hafi verið tilkynnt um leiðréttingu skráningarinnar.

Í athugasemdum þinglýsingastjóra segir að ekki séu til nákvæmar reglur um hvaða tilvik falli undir leiðréttingarákvæði þinglýsingalaga og þar sé ekki tiltekið sérstaklega hversu langt aftur í tímann leiðrétta megi skráningu. Þinglýsingastjóri beri hins vegar ábyrgð á því að þinglýsingabækur embættisins séu efnislega réttar óháð því hversu langt sé liðið frá því að mistök áttu sér stað. Leiðrétting

Þinglýsingastjóra í máli þessu hafi falið í sér leiðréttingu á mistökum við skráningu eldri heimilda í nýrri bækur og loks í þinglýsingakerfi Landskrár fasteigna. Leiðréttingin hafi falið í sér skráningu á þegar þinglýstu afsali frá 10. september 1918 ásamt efnisatriðum um undanskilnað ofangreindra réttinda eins og skjalið beri með sér í stað afsals frá 13. janúar 1922 hvað varði Arnórsstaði I og II og í stað afsals frá 5. september 1937 hvað varði Arnórsstaðapart. Óumdeilt sé að afsali frá 10. september hafi verið þinglýst við embættið og að það sé ekki hlutverk þinglýsingastjóra að taka afstöðu til eða skera úr um hver sé efnislegur réttur aðila.

Að því er varði fullyrðingar sóknaraðila um að ekki hafi verið gætt andmælaréttar bendir þinglýsingastjóri á 2. gr. stjórnáskráningarlaga nr. 37/1993 um gildissvið þeirra þar sem fram komi að lögin gildi ekki um þinglýsingar. Þinglýsingastjóra beri því ekki að gæta sérstaklega andmælaréttar. Umrædd eiðrétting hafi verið á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Aðilum máls hafi verið tilkynnt um ákvörðunin í ábyrgðarbréf og sérstaklega bent á 3. mgr. þinglýsingalaga um heimild aðila til að bera úrslausn þinglýsingastjóra undir héraðsdóm.

Í athugasemdum þinglýsingastjóra segir að umrædd leiðrétting hafi ekki falið í sér breytingu á dómsathöfn þar sem umræddu afsali frá 10. september 1918 hafi þegar verið þinglýst og að einungis sé því um leiðréttingu á skráningu að ræða. Arnórsstaðir I og II hafi áður tilheyrt Arnórsstöðum. Við þinglýsingu stofnskjals þegar verið sé að taka spildu út úr annarri jörð fylgi öll skjöl, sem hafi verið á hinni upprunalegu jörð, með á hina útskiptu spildu. Hér sé enda um að ræða skjöl sem skráð séu sem frumheimildir en ekki sem stofnskjöl jarðanna.

III.

Niðurstaða.

Mál þetta sætir úrslausn dómsins samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Í slíku máli verður úr því skorið hvort leiðrétting þinglýsingastjóra á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga hafi verið réttmæt eins og málið horfði við honum en ekki verður skorið úr um efnisatvik að baki skjali eða um réttarstöðu síðari rétthafa að eignunum á grundvelli grandleysis þeirra um hin leiðréttu mistök.

Ágreiningur aðila snýst um það hvort þinglýsingastjóra hafi verið heimilt, á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, að leiðréttu fasteignabók með því að skrá afsalið frá 10. september 1918 inn á eignirnar Arnórsstaði I og II og Arnórsstaðapart, ásamt efnisatriðum þess. Greinir aðila á um hvort uppfyllt séu þau skilyrði fyrri málsliðar 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga að um ranga færslu í fasteignabók eða önnur þinglýsingamistök hafi verið að ræða og hvort það hafi þá verið nægjanlega ljóst til að beita mætti leiðréttingarheimild ákvæðisins. Þá greinir aðila á um hvort málsmeðferð við ákvörðun þinglýsingastjóra hafi samræmst síðari málslið sama lagaákvæðis. Loks greinir aðila á um hvort ákvæði 1. mgr. 27. gr. laganna verði beitt um þinglýsingarmistök sem orðið hafi fyrir gildistöku laganna og um heimildir þinglýsingastjóra til breytinga á þinglýsingum sem átt hafa sér stað fyrir 1. júlí 1992, þegar þinglýsingar voru dómsathöfn.

Í málinu liggur fyrir ljósrít úr þinglýsingabók, þar sem afsal íslenska ríkisins á jörðinni Arnórsstöðum, til þáverandi ábúanda hennar, Þorkels Jónssonar, sem dagsett er 10. september 1918, er ritað upp í heild. Kemur þar m.a. fram að undanskilið við söluna séu *fossar svo og námar, sem eru í jörðu eða síðar kunna að finnast þar, svo og allt vatnsafl og notkunaraðstaða þess í landi jarðarinnar*. Er síðan tekið fram í afsalinu að Arnórsstaðapartur fylgi með í kaupunum. Samkvæmt áritun í þinglýsingabókina hefur afsalinu verið þinglýst án athugasemda 25. júlí 1923. Register eða skrá fyrir jörðina hefur ekki verið lögð fram í málinu, en óumdeilt virðist að afsalið frá 1918 hafi verið skráð í register fyrir jörðina Arnórsstaði og að ekki hafi þar verið getið sérstaklega um takmarkanir á eignarrétti samkvæmt afsalinu.

Í framhaldi af sölu jarðarinnar með framangreindum takmörkunum samkvæmt afsali frá 1918, er ljóst að jörðin hefur gengið kaupum og sölum og að hlutar hennar, a.m.k. Arnórsstaðapartur, seldir frá henni. Ekki er hins vegar annað komið fram í málinu en að jarðir sóknaraðila, Arnórsstaðir (einnig skráð sem Arnórsstaðir I og II) og Arnórsstaðapartur, hafi áður tilheyrt þeirri jörð sem afsalið frá 1918 tók til. Af gögnum málsins og málatilbúnaði aðila verður ekki ráðið að afsalið hafi verið afmáð síðar.

Mikilvægt er að þinglýsingabækur séu réttar og greini frá öllum réttindum yfir fasteign, enda er viss áreiðanleiki að lögum bundinn við slíkar bækur, m.a. þannig að menn eiga að geta treyst því að þeir þurfi ekki að virða önnur réttindi en þau sem greinir í þinglýsingabókum. Hvílir sú skylda á þinglýsingastjórum skv. 27. gr. þinglýsingalaga að leiðrétta rangar færslur í fasteignabók og önnur mistök við þinglýsingu sem þeir verða áskynja um. Ljóst er að þegar sýslumanni barst ósk varnaraðila Landsvirkjunar um leiðréttingu færslna í þinglýsingabók var ekkert skráð á jarðir sóknaraðila í fasteignabók um afsalið frá 1918 og takmarkanir á eignarrétti samkvæmt því, svo sem rétt hefði verið í ljósi þess að jarðirnar voru áður hluti þeirrar jarðar sem afsalið tók til og ekki er að sjá að síðar hafi verið tekin ákvörðun um að afmá afsalið úr þinglýsingabókum.

Sóknaraðilar byggja á því að engin þinglýsingamistök hafi átt sér stað eða a.m.k. leiki slíkur vafi á um að mistök hafi orðið að ekki hafi verið fært að beita ákvæði 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga um leiðréttingu. Er vísað til þess að í registur fyrir jörðina hafi ekki verið teknar upp upplýsingar um takmarkanir samkvæmt afsalinu. Telja sóknaraðilar það hafa helgast af því að réttindi íslenska ríkisins til vatnsafls í landi jarðarinnar samkvæmt afsalinu hafi verið fallin niður fyrir vanlýsingu enda hafi þeirra ekki verið getið í landamerkjabréfum fyrir Arnórsstaði og Arnórsstaðapart sem þinglýst hafi verið 27. júlí 1922, eins og skylt hafi verið samkvæmt 2. gr. laga nr. 41/1919, um landamerki o.fl., auk þess sem þau hafi verið orðin ósamrýmanleg hinum þinglýstu landamerkjabréfum þegar afsalið var fært til þinglýsingar á árinu 1923.

Telja verður að þau réttindi íslenska ríkisins sem undan voru skilin sölu jarðarinnar samkvæmt afsalinu frá 1918 séu háð beinum eignarrétti, en teljist ekki ítak eða hlunnindi í skilningi 2. gr. laga nr. 41/1919, um landamerki o.fl. eða 1. mgr. laga nr. 113/1952 um lausn ítaka af jörðum. Verður því ekki séð að sú staðreynd að ekki hafi verið getið um eignarhald íslenska ríkisins á vatnsréttindum jarðarinnar í landamerkjabréfum leiði til þess að ekki teljist hafa orðið mistök við þinglýsingar

af hálfu sýslumannsembættisins á Seyðisfirði.

Þá byggir sóknaraðili á því að ákvæði afsalsins um undanskilnað réttinda við söluna eigi ekki við um Arnórsstaðapart þar sem í afsalinu sé fyrst getið um hin undanskildu réttindi og síðan um að Arnórsstaðapartur fylgi með í kaupunum. Ekki verður á það fallist að orðalag afsalsins bendi til þess að undanskilnaður réttinda hafi einungis átt við jörðina Arnórsstaði en ekki Arnórsstaðapart.

Samkvæmt framangreindu verður að ganga út frá því að mistök hafi orðið hjá embætti sýslumannsins á Seyðisfirði eftir að afsalinu frá 1918 hafði verið þinglýst á jörðina Arnórsstaðir, annað hvort við færslu eldri þinglýsingabóka í nýrri bækur eða þegar stofnsettar hafa verið nýjar jarðir á hlutum jarðarinnar sem afsalið frá 1918 tók til, þ.á m. jörðum sóknaraðila. Verður ekki séð að slíkur vafi leiki á um að mistök hafi orðið að ákvæði 27. gr. þinglýsingalaga hafi ekki verið tæk af þeim sökum.

Við leiðréttingu skv. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga ber að miða að því að færa fasteignabók í rétt horf, þannig að hún sýni réttarstöðuna eins og hún var áður en mistök áttu sér stað. Við það ber þinglýsingastjóra einungis að huga að atriðum er varða formleg réttindi samkvæmt skjölum en ekki að efnisatvikum að baki skjali eða því hvort réttarstaða hafi breyst fyrir t.d. hefð, fyrningu, vanlýsingu eða tómlæti. Um slík atriði ber að fjalla í almennu dómsmáli. Sama á við um það hvort skjal skuli víkja fyrir síðar þinglýstu skjali sökum grandleysis aðila um þinglýsingamistök, sbr. 18. gr. þinglýsingalaga. Verður því ekki um það fjallað í þessu máli hvaða áhrif það hafi haft á rétt síðari rétthafa að jörðinni eða hlutum hennar að lýsing á takmörkunum samkvæmt afsalinu frá 1918 hafi ekki verið tekin upp í registur fyrir jörðina Arnórsstaðir.

Sýslumaðurinn á Seyðisfirði færði upplýsingar um afsalið frá 1918 inn á jarðir sóknaraðila í fasteignabók, m.a. efnisatriði þess um réttindi íslenska ríkisins til vatnsafls. Var sú aðferð í samræmi við 1. mgr. 9. gr. þinglýsingalaga sem kveður á um að færa beri meginatriði skjals í þinglýsingabók.

Sóknaraðili byggir á því að ákvörðun sýslumannsins um leiðréttingu verði að fella úr gildi þar sem hann hafi ekki sinnt lagaskyldu um kynningu ákvörðunarinnar. Samkvæmt síðari málslið 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga skal þinglýsingastjóri, ef ætla má að “tilteknir aðilar” hafi hlotið rangar upplýsingar um eign sakir mistaka, skýra þeim frá málavöxtum, “ef gerlegt er”, í ábyrgðarbréfi eða með jafntryggilegum hætti. Þinglýsingastjóri kynnti ákvörðun sína fyrir núverandi þinglýstum eigendum, þ.e. sóknaraðilum, ásamt þinglýsingarbeiðanda, þ.e. Landsvirkjun og íslenska ríkinu. Ekki verður séð að ákvæðið leggi ótvíræðar skyldur á þinglýsingastjóra til að tilkynna öllum þeim sem geti hafa hlotið rangar upplýsingar um eign, s.s. veðhöfum og fyrri afsalshöfum eignar eða rétttökum þeirra, jafnvel langt aftur í tímann, um leiðréttinguna. Þá verður ekki séð að það eitt að öðrum sem hugsanlega eigi hagsmuna að gæta af leiðréttingunni hafi ekki verið kynnt hún eigi að leiða til ógildingar ákvörðunar um leiðréttingu gagnvart sóknaraðilum.

Sóknaraðilar byggja ennfremur á því að ákvæði 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 verði ekki beitt til að leiðrétta mistök eða rangar færslur sem orðið hafi fyrir gildistöku laganna og benda á að samsvarandi leiðréttingarákvæði hafi ekki

verið fyrir hendi fyrir gildistöku laganna. Jafnframt byggja þeir á því að möguleikar þinglýsingastjóra, sem framkvæmdavaldshafa til breytinga á þinglýsingum frá því fyrir 1. júlí 1992, sem þá voru dómsathafnir, séu takmarkaðir í samræmi við skuldbindingargildi dóma.

Af gögnum málsins verður ekki ráðið hvenær upplýsingar um afsalið frá 1918 féllu niður í skráningu á jarðir sóknaraðila í þinglýsingabækur, en telja verður líklegt að mistökin hafi orðið fyrir gildistíð nógildandi þinglýsingalaga. Samkvæmt orðalagi ákvæðis 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga er þinglýsingastjóra skylt að bæta úr verði hann þess áskynja að “færsla í fasteignabók er röng eða mistök hafa orðið ella”. Miðar orðalag ákvæðisins þannig að því að leiðréttu viðvarandi ástand sem verður í kjölfar mistaka í fortíð. Engar takmarkanir eru gerðar samkvæmt ákvæðinu á því hversu langt aftur í tímann leiðréttingarskyldan nái. Ekki er í lagaskilaákvæðum þinglýsingalaganna fjallað sérstaklega um 27. gr. laganna og hvort því ákvæði verði beitt um mistök eða rangar færslur sem orðið hafi fyrir gildistöku laganna. Samkvæmt meginreglum um lagaskil og afturvirkni laga verður með nýjum lögum almennt ekki hróflað við lögskiptum sem lokið er í gildistíð eldri laga, en ástand sem komið er á með lögskiptunum lýtur hins vegar almennt hinum nýrri lögum Leiðrétting sýslumannsins á Seyðisfirði miðaði að því að leiðréttu skráningu í fasteignabók til samræmis við afsalið frá 1918 sem ljóst er að þinglýst var án athugasemda á árinu 1923 og ekki hefur verið afmáð síðar. Laut leiðréttingin þannig að því að leiðréttu ástand sem komst á í kjölfar þinglýsingar afsalsins.

Ljóst er að yrði skilningur sóknaraðila á lagaákvæðinu lagður til grundvallar færi það gegn því markmiði þinglýsingalaga að þinglýsingarbækur skuli vera réttar og að menn geti treyst þeim upplýsingum sem þar komi fram. Sjá hér til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 29. janúar 1996 í máli nr. 36/1996 (Hrd. 1996.270).

Samkvæmt framanrituðu telur dómurinn að reglur um lagaskil og afturvirkni standi ekki í vegi fyrir því að ákvæði 27. gr. þinglýsingalaga verði beitt til að leiðréttu mistök og rangar færslur sem orðið hafi fyrir gildistöku laganna. Þá skal á það bent, án þess að hér verði tekin sérstök afstaða til þess hvort unnt hefði verið að leiðréttu þau mistök sem hér um ræðir á grundvelli eldri laga, að fyrir gildistöku nógildandi þinglýsingalaga gátu þinglýsingadómarar beitt leiðréttingaheimild 2. mgr. 195. gr. eldri laga nr. 85/1936, um meðferð einkamála í héraði, sbr. 3. mgr. 116. gr. nógildandi laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, til leiðréttingar á ritvillum, reikningssekkjum og öðrum bersýnilegum skekkjum. Þá töldu fræðimenn heimildir þinglýsingadómara til þess að breyta úrlausn sinni nokkuð rýmri en almennt gerðist um dómsúrlausnir.

Með lögum nr. 85/1989, um breyting á þinglýsingalögum nr. 39/1978, voru þinglýsingar gerðar að stjórnvaldsathöfn, en þær töldust áður til dómsathafna. Í almennum athugasemdum með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 85/1989 kemur fram að með þeirri breytingu yrði ekki brotið gegn grundvallarreglum um skilsmun dómsvalds og framkvæmdarvalds. Dómurinn telur að í 27. gr. þinglýsingalaga, eins og henni var breytt með lögum nr. 85/1989, felist skýr lagaheimild fyrir þinglýsingastjóra til að leiðréttu mistök í þinglýsingum meðan þær töldust dómsathafnir, enda verði ekki ráðið af ákvæðinu sjálfu, lagaskilaákvæðum laganna eða lögskýringagögnum að baki lögum nr. 85/1989, að skylda þinglýsingastjóra til leiðréttinga hafi átt að takmarkast að þessu leyti. Þá má benda á að í fyrrnefndum dómi Hæstaréttar í máli nr. 36/1996 var fjallað um

leiðréttingu þinglýsingastjóra á grundvelli 27. gr. þinglýsingalaga á þinglýsingu frá árinu 1977, þ.e. dómsathöfn. Samkvæmt framangreindu verður þessari málsástæðu sóknaraðila einnig hafnað.

Ennfremur verður að hafna þeirri málsástæðu sóknaraðila að gagnálykta megi frá 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga á þann veg að ef athugasemd um villu í þinglýsingabók komi fram frá utanaðkomandi aðila þá skuli fara eftir þeirri leið sem þar sé tilgreind en ekki 1. mgr. greinarinnar. Sama á við um þá málsástæðu að meðalhófsreglur leiði til þess að leiðréttingarákvæði 1. mgr. 27. gr. verði ekki beitt um gömul þinglýsingamistök. Þinglýsingastjóra er skylt að leiðrétta mistök sem hann verður áskynja um og færa þinglýsingabækur í rétt horf, ef hann telur unnt að leggja til grundvallar að mistök hafi átt sér stað, en hefur ekki val um beitingu annarra vægari úrræða.

Með vísan til alls framanritaðs er kröfum sóknaraðila samkvæmt kærur, dags. 23. maí og 16. júní 2008, hafnað.

Rétt þykir að hver aðila um sig beri sinn kostnað af málinu.

Úrskurðinn kveður upp Ragnheiður Bragadóttir dómstjóri.

Úrskurðarorð:

Kröfum sóknaraðila, Þorsteins Snædal, Guðrúnar Rögnu Einarsdóttur og Stefáns Ólasonar, um að ákvörðun þinglýsingastjóra, sýslumannsins á Seyðisfirði, frá 14. maí 2008 um skráningu afsals, dags. 10. desember 1918, og efnisatriða þess inn á eignirnar Arnórstaði I og II, landnúmer 156-889, og Arnórstaðapart, landnúmer 156-888, verði felld úr gildi og að yfirlýsing, dags. 11. desember 2007, sem þinglýst var 20. maí 2008, verði afmáð af eignunum, er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.

Ragnheiður Bragadóttir