



Ú R S K U R Ð U R

8. apríl 2016

Mál nr. T-1/2015:

Sóknaraðili: Þorsteinn Hjaltested
(*Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson hrl.*)

Varnaraðilar: Steindór Gunnar Magnússon, Óla Björg Magnúsdóttir, Stefán Smári
Magnússon, Anna Kristín Magnúsdóttir
(*Lilja Margrét Olsen hdl.*)

Birna Ásmundsdóttir Olsen, Ásrún Á. Olsen, Viðar Á. Olsen,
Gunnlaugur Már Olsen, Berglind Andrésdóttir, Andrés Andrésson, Stefán
Andrésson, Davíð Másson, Gunnar Már Másson, Harpa Másdóttir, Bergþóra
Vilhjálmisdóttir, db. Grétars Arnar Vilhjálmssonar, Guðrún Vilhjálmisdóttir,
Ósk Harrys Vilhjálmisdóttir, Perla Vilhjálmisdóttir og Guðrún Benediktsdóttir

Dómari: Hildur Briem héraðsdómari

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Austurlands föstudaginn 8. apríl 2016 í máli nr. T-1/2015:

Þorsteinn Hjaltested

(*Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson hrl.*)

gegn

Steindóri Gunnari Magnússyni
Ólu Björgu Magnúsdóttur
Stefáni Smára Magnússyni,
Önnu Kristínu Magnúsdóttur
(Lilja Margrét Olsen hdl.)
Birnu Ásmundsdóttur Olsen
Ásrúnu Á. Olsen
Viðari Á. Olsen
Gunnlaugi Má Olsen
Berglinði Andrésdóttur
Andrésí Andrésyni
Stefáni Andrésyni
Davíð Mássyni
Gunnari Má Mássyni
Hörpu Másdóttur
Bergþóru Vilhjálmsdóttur
dánarbúi Grétars Arnar Vilhjálmssonar
Guðrúnu Vilhjálmsdóttur
Ósk Harrys Vilhjálmsdóttur
Perlu Vilhjálmsdóttur og
Guðrúnu Benediktsdóttur

Mál þetta, sem þingfest var 17. nóvember 2015 og tekið til úrskurðar 11. mars 2016, hófst með bréfi, dags. 28. september 2015, sem barst Héraðsdómi Austurlands degi síðar, þar sem sóknaraðili, Þorsteinn Hjaltested, Vatnsenda, Kópavogi, bar undir dóminn, með vísan til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þá úrlausn þinglýsingarstjóra, sýslumannsins á Austurlandi, frá 8. september 2015, að hafna beiðni sóknaraðila um „að fellt verði niður úr þinglýsingabók nýtt land nr. 222451 Stakkahlíð 2 sem skráð var að frumkvæði sýslumannsins á Seyðisfirði með tilkynningu til Þjóðskrár 6. mars 2014.“

Í samræmi við ákvæði 4. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 tilkynnti þinglýsingarstjóri hagsmunaaðilum, öllum þinglýstum eigendum Stakkahlíðar 2, um málið og gaf þeim kost á að koma á framfæri við dóminn skriflegum kröfum sínum og athugasemdum. Bárust kröfur og athugasemdir eins þeirra, Steindórs Gunnars Magnússonar, fyrir hönd hans sjálfs og átta annarra þinglýstra eigenda, með bréfi, dags. 20. október 2015. Voru þeir boðaðir til þingfestingar málsins, en af þeim sóttu þing og tóku til varna eftirtaldir þinglýstir eigendur Stakkahlíðar 2: Steindór Gunnar Magnússon, Sóltúni 10, Reykjavík, Óla Björg Magnúsdóttir,

Botnahlið 12, Seyðisfirði, Anna Kristín Magnúsdóttir, Eiðum, Fljótsdalshéraði og Stefán Smári Magnússon, Hafnargötu 16b, Seyðisfirði.

Undir rekstri málsins kom fram að lögmaður varnaraðila gætti hagsmuna allra þinglýstra eigenda Stakkahlíðar 2 vegna málsins, en ekki kom til þess að fleiri en þeir fjórir varnaraðilar sem að framan greinir tækju formlega til varna í málinu.

Sóknaraðili krefst þess að ákvörðun sýslumannsins á Austurlandi frá 8. september 2015 um að hafna kröfu sóknaraðila þess efnis að embættið felli niður úr þinglýsingabók nýtt land nr. 222451, Stakkahlíð 2, sem skráð var að frumkvæði sýslumannsins á Seyðisfirði með tilkynningu til Þjóðskrár Íslands 6. mars 2014 verði felld úr gildi og jafnframt að sýslumanninum á Austurlandi verði gert að afmá framangreint land úr þinglýsingabók. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar krefjast þess aðallega að framangreindum kröfum sóknaraðila verði hafnað. Til vara er í málinu höfð uppi sú krafa að „ákvörðun sýslumannsins á Austurlandi frá 8. september 2015 um að hafna kröfu sóknaraðila þess efnis að embættið felli niður úr þinglýsingabók nýtt land nr. 222-451, Stakkahlíð 2, verði staðfest“. Þá krefjast varnaraðilar málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Málið var tekið til úrskurðar á framangreindum degi, eftir að málsaðilar höfðu lagt fram greinargerðir sínar, og lýst gagnaöflun lokið. Áður hafði þinglýsingarstjóri nýtt heimild sína samkvæmt 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga og sent dómnum athugasemdir sínar. Undir rekstri málsins barst dómnum jafnframt frá þinglýsingarstjóra skýrara ljósrít af einu þeirra staðfestu endurrita málsgagna hans sem þegar höfðu verið lögð fram í málinu, þ.e. upprætti er fylgdi gjafaafsali frá 1960 til þinglýsingar. Í tilefni af því lagði sóknaraðili fram viðbótarathugasemdir, ásamt frekari gögnum. Lögmenn aðila og dómari voru sammála um að ekki væri þörf á að flytja málið munnlega og var málið því tekið til úrskurðar án þess, sbr. lokamálslið 4. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga.

I

Málsatvik

Helstu málsatvik eru þau að á árinu 1960 rituðu þáverandi eigendur jarðarinnar Stakkahlíðar í Loðmundarfirði, hjónin Ólafía Ólafsdóttir og Stefán Baldvinsson, undir „gjafaafsal fyrir landsvæði og námuréttindi í landi Stakkahlíðar, Loðmundarfirði, N.-Múl.“, eins og yfirskrift skjalsins hljóðar. Í upphafi skjalsins segir: „Ýtarlegar rannsóknir hafa leitt í ljós, að mikill biksteinn og e.t.v. önnur verðmæt efni hafa fundizt í Stakkahlíðarlandi. Teljum við eigendur jarðarinnar verðmæti þessi svo mikil og óvenjuleg, að rétt sé að greina eignarrétt þeirra sérstaklega frá eignarrétti jarðarinnar með gerningi þessum.“ Kemur síðan fram í

skjalinu að hjónin gefi börnum sínum, þar upp töldum, „svæði það úr Stakkahlíðarlandi, sem merkt er á meðfylgjandi uppdrátt með bókstöfunum ABCDEFG....., ásamt öllum réttindum til vinnslu biksteins og annarra verðmætra efna, sem þar kunna að finnast“, en þó skuli hvort hjónanna um sig eiga að jöfnu við börnin hluta úr landssvæðinu, sem falli síðan til þeirra að jöfnu eftir þeirra dag. Í skjalinu segir síðan: „Við ætlumst til þess, að landssvæðið sé nægilega stórt til að gera námarekstur þar mögulegan, þ.e.a.s., að auk námusvæðisins sjálfs sé nægilegt landrými undir hús fyrir námuverkafólk, námuafurðir, vélar og uppgröft og ef þörf er á fyrir verksmiðjuhús og framleiðslu. [...]“ Í niðurlagi skjalsins er tekið sérstaklega fram að „námarekstri verði þannig hagað að hann truflí sem minnst eðlilegan búskap á jörðinni, enda séu höfð samráð við ábúanda um öll atriði þar að lútandi“.

Af skjalinu verður ráðið að það hafi verið afhent til þinglýsingar í október 1963, verið lesið á manntalsþingi Loðmundarfjarðarhrepps 1964 og lagt í bók Ltr. TII nr. 152. Hefur skjalið verið fært inn á síðu jarðarinnar Stakkahlíðar í fasteignabók, sem „gjafabréf fyrir landspildu“ og er þar í dálk fyrir stærð í fermetrum fært „samkvæmt uppdrætti“.

Með gjafaafsalinu fylgdi til þinglýsingar uppdráttur, samkvæmt staðfestum endurrítum málgagna sýslumanns. Á uppdrættinum er þó ekki að sjá að þar sé afmörkuð landspilda með tilvísun til bókstafa, eins og getið er í gjafaafsalinu. Varnaraðilar kveða uppdrátt þennan eiga uppruna sinn í rannsóknarskýrslu þýsks jarðfræðings, dr. Konrads Richter, sem unnin hafi verið á árunum 1956-1958 og fjalli um rannsókn á perlusteini í Hraundal í Loðmundarfirði. Uppdrátturinn sýni ekki hnitsetningu tiltekins svæðis heldur þverskurðarlínur á svæðum þar sem rannsóknir hafi verið gerðar og einnig séu þar sýnd þau svæði þar sem perlusteininn sé sýnilegur ofanjarðar. Að uppdrættinum verður nánar vikið í niðurstöðukafla.

Sóknaraðili eignaðist jörðina Stakkahlíð í Loðmundarfirði, landnr. 157412 á árinu 2007, er hann varð hæstbjóðandi í jörðina á uppboði sem haldið var til slita á sameign sameigenda um jörðina. Varnaraðilar þessa máls, aðrir en Steindór Gunnar Magnússon, voru þá meðal eigenda jarðarinnar. Í nauðungarsöluafsali til sóknaraðila, dags. 27. september 2007, segir að jörðinni sé afsalað „ásamt tilheyrandi réttindum, en að undanskilinni landspildu og námaréttindum samkvæmt gjafabréfi frá árinu 1960“. Afsalinu var þinglýst 8. október s.á.

Með bréfi, dags. 7. mars 2014, til varnaraðilans Stefáns Smára Magnússonar, vísaði þinglýsingarstjóri, sýslumaðurinn á Seyðisfirði, skjali frá þinglýsingardagbók, með vísan til b-liðar 6. gr. þinglýsingalaga. Skjal þetta virðist ekki liggja fyrir meðal málgagna og er efni þess ekki nánar lýst í bréfinu, en í

bréfinu bendir þinglýsingarstjóri á að landnúmer það sem sé á skjalinu sé landnúmer Stakkahlíðar og að það land sem vísað sé til í skjalinu sé ekki skráð í þinglýsingabækur. Sé skjalið því ekki þinglýsingartækt.

Í bréfinu er þess þó getið að þinglýsingarstjóri hafi haft samband við „Fasteignaskrá“ og hafið vinnslu svokallaðs misræmismáls um að skráð yrði lóð undir sérstöku landnúmeri. Gjafaafsal það sem þinglýst sé á Stakkahlíð, landnr. 157412, kveði á um landspildu og námaréttindi sem aldrei hafi verið skráð sem sérstök lóð eða land og óljóst sé hver stærð eða afmörkun þeirrar lóðar eða lands skuli vera. Verði af stofnun sérstakrar lóðar verði færðar inn þær eignarheimildir sem við eigi að því loknu, en afmörkun og stærð lóðar þyrfti frekari vinnslu við af hálfu landeiganda.

Í framhaldi þessa bréfs og að frumkvæði þinglýsingarstjóra mun fasteignin Stakkahlíð 2, landnr. 222451, hafa verið stofnuð með skráningu heitis og auðkennis hjá Þjóðskrá Íslands. Var fasteignin síðan færð í þinglýsingabækur í samræmi við fyrirheit þinglýsingarstjóra. Samkvæmt fyrirliggjandi veðbókarvottorði, dags. 29. september 2015, eru varnaraðilar meðal þinglýstra eigenda þeirrar jarðar; Steindór Gunnar samkvæmt afsali frá 25. júlí 2014, sem móttakið var til þinglýsingar 8. ágúst og innfært 11. ágúst sama ár, en aðrir varnaraðilar samkvæmt eldri heimildum.

Með bréfi, dags. 22. ágúst 2015, krafðist sóknaraðili þess að þinglýsingarstjóri, sýslumaðurinn á Austurlandi, felldi niður úr þinglýsingabók nýtt land nr. 222451, Stakkahlíð 2, sem skráð hefði verið að frumkvæði hans með tilkynningu til Þjóðskrár Íslands 6. mars 2014. Í bréfinu var auk þess farið fram á að embætti sýslumanns gæfi út nýtt uppboðsafsal þar sem jörðinni Stakkahlíð, Borgarfjarðarhreppi, landnr. 157412 yrði afsalað til hans með því sem jörðinni fylgi og fylgja beri að engu undanskildu.

Sýslumaður hafnaði báðum erindum með bréfi, dags. 8. september 2015. Er það úrlausn hans sem þinglýsingarstjóra varðandi fyrrnefnda erindið sem borin hefur verið undir dóminn og er til umfjöllunar í máli þessu. Varðandi það atriði er í bréfi sýslumanns vísað til þess að 27. gr. þinglýsingalaga veiti þinglýsingarstjóra ekki aðeins heimild heldur leggi í raun skyldu á hann til að lagfæra að eigin frumkvæði mistök sem verði við þinglýsingu skjala. Það sé efni skjals sem ráði hvaða þýðingu það hafi en ekki heiti þess. Gjafaafsalinu hafi verið „þinglýst sem yfirlýsingu“ og efni þess hafi ekki verið „skoðað til hlítar þar sem nýtt land var ekki stofnað á grundvelli uppdráttar sem er fylgiskjal umrædds skjals“. Þar af leiðandi hafi ekki verið gerð ný blaðsíða í fasteignabók sem merki þess að um nýja landspildu væri að ræða eins og venja hafi verið til við stofnun nýrrar fasteignar á þeim tíma. Samkvæmt efni skjalsins sé augljóslega um afsal að landspildu úr jörð

að ræða og því hafi hið umrædda misræmismál orðið til. Loks segir í bréfinu að stærð landsins komi fram í gjafaafsalinu en sé ekki nægjanlega greinileg til að hægt sé að staðfesta hana. Verði því landeigendur eða aðrir sem hagsmuna eigi að gæta í málinu að útkljá það sín á milli eða fyrir dómstólum.

II

Málsástæður sóknaraðila

Í tilkynningu sóknaraðila til þinglýsingarstjóra um málshöfðun skv. 3. gr. þinglýsingalaga eru málsástæður og önnur atvik rakin sameiginlega. Verður helstu málsástæðum sóknaraðila lýst hér samkvæmt því skjali, auk þess sem vikið verður að greinargerð hans og viðbótarathugasemdum eftir þörfum.

Sóknaraðili vísar til þess að hann hafi eignast jörðina Stakkahlíð, landnr. 157412, á uppboði til slita á sameign, við framhaldssölu 27. júní 2007. Fjallar sóknaraðili nokkuð um meðferð nauðungarsölumálsins og kveður að ekki hafi komið fram að einhver hluti jarðarinnar væri undanskilinn við söluna. Í uppboðsafsali hafi hins vegar verið tekið fram að undanskilin væru „landspilda og námuréttindi samkvæmt gjafabréfi frá árinu 1960“. Er það ágreiningslaust að sögn sóknaraðila að gjafaafsali fyrir landsvæði og námuréttindum hafi verið þinglýst sem kvöð á jörðina á uppboðsdegi, en hann telur sig hins vegar hafa boðið í öll bein eignarréttindi sem aðilar uppboðsins áttu til jarðarinnar og mótmælir því sem röngu að fjallað hafi verið um námuréttindi og landskika á uppboðsstað með þeim hætti að beinn eignarréttur að hluta jarðarinnar sem seld var yrði áfram í eigu þeirra sem seldu jörðina þrátt fyrir uppboð til slita á sameign.

Sóknaraðili kveðst ekki þurfa að þola að án hans aðkomu sé stofnað nýtt land innan landamerkjja jarðar hans í fasteignaskrá, sbr. 10. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Að frumkvæði sýslumannsins hafi heiti og auðkenni nýrrar fasteignar verið skráð í stofnhluta, sbr. 1. tl. 1. mgr. 10. gr. laganna, en ekki sé skráð hnitsett afmörkun fasteignarinnar þar sem hún sé ekki til og ekki þekkt. Í matshluta skv. 3. tl. sömu málsgreinar sé eignin metin að fasteignamati. Eigi sýslumaður fullnaðarúrlausn um hvort stofna eigi fasteign eða ekki á grundvelli misræmis milli eldri þinglýsingabóka og tölvufærslu í þinglýsingahluta fasteignaskrár. Í þinglýsingahluta skv. 4. tl. málsgreinarinnar hafi sýslumaður fært inn upplýsingar um eigendur og eigendaskipti eftir stofnun landsins í fasteignaskrá. Eignarheimildir að hinu nýja landi séu þær sömu og aðilar hafi átt að upphaflegu landi Stakkahlíðar sem selt hafi verið nauðungarsölu. enginn þinglesinna eigenda að Stakkahlíð 2 hafi við stofnun landins haft sérgreinda eignarheimild að svæðinu.

Sóknaraðili vísar til bréfs síns til þinglýsingarstjóra frá 22. ágúst 2015 og bendir á að „ákvörðun um að undanskilja landspildu skv. gjafaafsali“ hafi verið

tekin eftir að kærufrestur vegna uppboðsins var liðinn. Af nefndu bréfi verður ráðið að þar vísi sóknaraðili til nauðungarsöluafsalsins.

Sóknaraðili kveður að ekki hafi verið misræmi milli fasteignabókar og skráningar gjafaafsalsins í rafræna þinglýsingabók þegar sýslumaður hafi ákveðið að gera umþrættar breytingar. Í báðum tilvikum hafi námuréttindin verið skráð sem kvöð eða óbein eignarréttindi. Enginn þinglesinna eigenda hafi við breytingar sýslumanns haft þinglýsta eignarheimild að landspildu skv. gjafaafsali, heldur einungis að jörðinni Stakkahlíð land nr. 157412 með gögnum og gæðum. Ákvæði til bráðabirgða með þinglýsingalögum, sbr. lög nr. 45/2000, heimili ekki skráningu nýrra jarða eða spildna með óþekktri stærð eða staðsetningu. Samkvæmt 4. mgr. ákvæðisins þurfi alltaf að vera til þekkt stærð samkvæmt þinglýstu merkjabréfi, og sé slíkt ekki fyrir hendi megi sýslumaður notast við afmörkun samkvæmt skráum sveitarfélags. Sé hvorugt fyrir hendi verði með gagnályktun ráðið að óheimilt sé að færa fasteign af óþekktri stærð og staðgreiningu í þinglýsingahluta fasteignaskrár. Þá leiði það að af fyrirmælum 19. gr., sbr. 14. gr., laga nr. 6/2001 að ekki verði gengið fram hjá sveitarstjórn Borgarfjarðarhrepps við stofnun nýrrar landspildu innan lögsagnarumdæmis sveitarfélagsins. Þegar af þeirri ástæðu sé umþrætt ákvörðun þinglýsingarstjóra ólögmat.

Þá er því mótmælt að stofnun landsins sé í samræmi við 8. gr. þinglýsingalaga, líkt og vikið sé að í úrlausn þinglýsingarstjóra frá 8. september 2015. Mótmælt sé hugrenningum þinglýsingarstjóra um að skjalið hafi ekki verið skoðað til hlítar við þinglýsingu þess og að þess vegna hafi ekki verið gerð ný blaðsíða í fasteignabók. Skjalið hafi ekki uppfyllt skilyrði þess að stofnuð yrði ný jörð þar sem efni þess hafi verið óljóst og merki landsins ekki tilgreind með skýrum hætti. Ekki hafi verið gætt að fyrirmælum 4. gr., sbr. 1.–3. gr. laga nr. 41/1919 um landamerki. Þegar af þeirri ástæðu hafi ekki verið unnt að þinglýsa spildunni sem sérstakri jörð.

Af efni afsalsins megi ráða að ætlun gefenda hafi verið að stofna til óbeinna eignarréttinda, þ.e. námuréttinda. Því hafi verið réttilega að verki staðið hjá þáverandi sýslumanni að þinglýsa umræddu gjafabréfi sem kvöð á jörðina. Í skjalinu sé ekki lýst skýrum merkjum og virðist stærð landsvæðisins hafa átt að vera breytileg. Svo óglögg merki hafi hvorki þá né nú getað orðið grundvöllur þinglýsingar eða nýskráningar fasteignar. Rökstyður sóknaraðili frekar það álit sitt að um óbein eignarréttindi sé að ræða, en ekki þykir þörf á að rekja þann rökstuðning ítarlega hér.

Sóknaraðili kveður að yrði talið um beinan eignarrétt að ræða samkvæmt afsalinu hafi hann fallið í hendur sóknaraðila á uppboði til slita á sameign. Þinglýstar kvaðir geti staðið áfram eftir uppboð til slita á sameign en ekki beinn

eignarréttur sem seldur er á uppboði. Slíkar kvaðir hvíli á þinglesinni eign sóknaraðila og séu engin efni til að stofna nýja fasteign á sama stað og landi sem beinn eignarréttur sóknaraðila nái til. Þinglýsingarstjóri sé búinn að gera fyrrverandi eigendur Stakkahlíðar að meðeigendum að landi sóknaraðila með því að staðsetja nýtt land af óþekktri stærð ofan í land sem sóknaraðili hafi keypt af sömu aðilum á uppboði til slita á sameign. Hvernig sem á það sé litið sé ljóst að skilyrðum laga nr. 6/2001, sbr. einnig ákvæði til bráðabirgða í þinglýsingalögum, fyrir skráningu nýrrar fasteignar í fasteignaskrá sé ekki fullnægt og ákvörðun þinglýsingarstjóra um að synja afskráningar hinnar nýju fasteignar „Stakkahlíðar 2“ sé ólögmat.

Málsástæður sóknaraðila eru nánar útlistaðar í greinargerð sem hann lagði fram á dómþingi 7. desember 2015, eftir að athugasemdir þinglýsingarstjóra lágu fyrir, þar ítrekar sóknaraðili að ákvörðun þinglýsingarstjóra um að hefja svokallað misræmismál með tilkynningu til Þjóðskrár Íslands standist ekki. Gjafaafsal það sem varnaraðilar byggja á sé haldið þeim ágöllum að það hafi ekki verið og sé ekki tækt til þinglýsingar sem heimildarskjal fyrir fasteign. Vísar sóknaraðili þar til þess að fasteign sé samkvæmt hefðbundinni skilgreiningu eignarréttar, sem lögfest sé í 3. gr. laga nr. 6/2001 „afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt“.

Sóknaraðili telji að þar sem þinglýsingabók sýslumannsins á Austurlandi hafi ekki haft að geyma sérstakt blað fyrir réttindi samkvæmt gjafaasali og á sama tíma hafi ekki verið sérstök fasteign skráð í fasteignaskrá þá hafi ekki verið misræmi milli þinglýsingabókar og fasteignaskrár. Því hafi verið röng sú ákvörðun sýslumannsins á Austurlandi að hefja misræmismál og stofna að eigin frumkvæði sérstaka fasteign í fasteignaskrá. Rétt hefði verið af hálfu sýslumanns að benda rétt höfum á að gæta þyrfti að reglum um stofnun nýrra fasteigna í fasteignaskrá, sbr. 14. gr. laga nr. 6/2001.

Óskýrleiki skjalsins felist í því að afmörkun landspildunnar sé ólæsileg og verði ekkert á henni byggt um afmörkun námusvæðisins. Skráning fasteignar með óþekkt landamerki fari gegn fyrirmælum 3. gr. laga nr. 6/2001. Það sé hugtaksskilyrði fasteignar samkvæmt lögum nr. 6/2001 að um afmarkaðan hluta lands sé að ræða. Þetta hafi sýslumanni verið ljóst þegar hann tók ákvörðun um að hefja misræmismál þann 6. mars 2014 í því skyni að skrá spildu án þess að nokkrar heimildir væru til um hvaða afmarkaða landsvæði væri að ræða.

Sýslumaður hafi stofnað nýja jörð í fasteignaskrá og þinglýsingabók og hafi þeirri jörð verið úthlutað landnúmeri 222451, en landnúmer sé auðkenni jarða/lóða og landskika í landskrá fasteigna. Starfsmenn Þjóðskrár vefengi ekki mat

sýslumanns að þessu leyti og aðkoma þeirra sé einungis tæknilegs eðlis vegna viðtöku tilkynningar sýslumanns um meint misræmi. Þessi aðgerð sýslumanns gangi miklu lengra en að leiðrétta misræmi milli þinglýsingabókar og fasteignaskrár, þar sem ekki hafi verið sérstakt blað í þinglýsingabók fyrir „jörð“ þá sem gjafaasalið taki til.

Sýslumaður vísi til 27. gr. þinglýsingalaga og segist vera að leiðrétta áratuga gömul mistök. Sóknaraðili hafni því, þar sem skjalið sem deilt sé um sé haldið svo miklum annmörkum að sýslumanni hafi borið að vísa því frá þinglýsingu sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga. Skjal með slíkum annmörkum sem vísa beri frá þinglýsingu getur aldrei verið tilefni til „leiðréttinga“ af þeim toga sem sýslumaður hafi framkvæmt að eigin frumkvæði. Skjalið hafi ekki heldur verið tækt til þinglýsingar á sínum tíma og hafi einnig þá borið að vísa því frá þinglýsingu. Það hafi þó ekki verið gert en skjalinu hafi verið þinglýst sem yfirlýsingu en ekki sem afsali.

Sóknaraðili lagði fram skriflegar viðbótarathugasemdir, ásamt frekari gögnum, á dómþingi 23. febrúar sl. í tilefni af því að skýrara ljósrit uppdráttar er fylgdi gjafaafsalinu frá 1960 hafði borist dóminum frá þinglýsingarstjóra. Í þeim athugasemdum kemur fram að sóknaraðili telji að á uppdrættinum megi greina „sex punkta“, sem hann hafi látið varpa inn á loftmynd þar sem landamerki aðliggjandi jarðar, Seljamýrar, séu sýnd. Komi þá í ljós að „talsverður hluti landsvæðisins liggur í landi Seljamýrar“. Telji sóknaraðili þetta styðja enn frekar að skjalið hafi ekki verið tækt til þinglýsingar á sínum tíma. Þá er bent á að spurningar vakni „um hvort aðild þessa máls sé orðin með réttum hætti“ og vísar sóknaraðili þar til þess að eignarhald að Seljamýri og handhöfn mögulegra réttinda samkvæmt umþrættu gjafaafsali fari ekki fyllilega saman.

III

Málsástæður varnaraðila

Hér verður lýst helstu málsástæðum varnaraðila, eins og þær koma fram í greinargerð sem lögð var fram á dómþingi 23. febrúar sl., en eftir þörfum verður vikið að skriflegum athugasemdum varnaraðila, dags. 20. október 2015, sem bárust dóminum í framhaldi af tilkynningu þinglýsingarstjóra til hagsmunaaðila skv. 3. gr. þinglýsingalaga.

Í greinargerð varnaraðila kemur fram að byggt sé á því að frestur sá er sóknaraðili hafi haft til að bera ákvörðun þinglýsingarstjóra undir dóm, sé liðinn, en samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga skuli það gert innan fjögurra vikna frá því úrlausnin fór fram eða aðili fékk vitneskju um hana. Sóknaraðili hafi verið tilkynnt með bréfi, dags. 6. mars 2014, að þinglýsingarstjóri hefði tilkynnt til Þjóðskrár

Íslands að misræmi væri milli þinglýsingabókar og fasteignarskrár, en í samræmi við 27. gr. þinglýsingalaga bæri þinglýsingarstjóra skylda til að bæta úr mistökum sem hefðu orðið við færslu á skjali í fasteignabók ef hann yrði þess áskynja. Sóknaraðili hafi sent sýslumanninum á Seyðisfirði erindi þann 22. ágúst 2015, eða einu og hálfu ári síðar, sem sé of seint. Í greinargerð varnaraðila er í þessu sambandi vísað til dóms Hæstaréttar frá 18. september 2008 í máli nr. 468/2008.

Varakröfu sína kveða varnaraðilar á því byggða að sýslumanni hafi verið rétt að stofna nýtt landnúmer um réttindi varnaraðila og færa í landskrá fasteigna. Er í þeim efnunum vísað til fyrrgreinds dóms Hæstaréttar í máli nr. 468/2008, sem varnaraðilar telji hafa fordæmisgildi í máli þessu, og til röksemda í úrlausn þinglýsingarstjóra, dags. 8. september 2015. Í a-lið 2. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001 komi fram að skrá skuli sem sérstakar eindir land sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna, eða landamerkja geti talist sjálfstæð eind. Þá komi fram í f-lið að hlunnindi skuli sérstaklega skráð, sem og önnur réttindi tengd fasteignum, sbr. g-lið sama ákvæðis. Það sé því alveg ljóst að námaréttur, hlunnindi og önnur verðmæti sem kunni að finnast á landinu er gjafaafsalið kveði á um hafi borið að skrá sérstaklega. Eign varnaraðila hafi orðið til árið 1960 og því hafi ekki verið nauðsynlegt að skrá hana með sérstöku stofnskjali skv. 14. gr. laganna, líkt og sóknaraðili haldi fram, enda hafi það ekki verið markmið með lögum um skráningu og mat fasteigna að skrá með stofnskjali allar eignir aftur í tímann heldur eftir gildistöku laganna.

Varnaraðilar benda á að sóknaraðili virðist telja að um ákvörðun sýslumanns sé að ræða og fjalli ekki um hugtakið úrlausn í greinargerð sinni en á þessu tvennu kveða varnaraðilar að sé munur. Úrlausn um þinglýsingu sé efnisréttur en ákvörðun um að leiðrétta misræmi milli þinglýsingabókar og fasteignamats sé það ekki.

Varnaraðilar kveða námarétt þeirra taka til alls landsins, með þeim takmörkunum sem í gjafaafsalinu greini, meðal annars m.t.t. búskapar á jörðinni.

Varakrafan sé auk þess byggð á því að sóknaraðila hafi verið kunnugt um réttindi varnaraðila á jörðinni við kaupin. Allar kröfur sóknaraðila séu því niður fallnar sökum tómlætis, en það hafi liðið 8 ár frá kaupum sóknaraðila á jörðinni þar til hann hafi gert athugasemdir við skráninguna. Vísa varnaraðilar þessu til stuðnings til 1. og 2. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002.

Í skriflegum athugasemdum varnaraðila, dags. 20. október 2015, er lögð áhersla á að í rétti þeirra samkvæmt gjafaafsalinu felist beinn eignarréttur sem varinn sé af 72. gr. stjórnarskrárinnar. Þótt ekki hafi verið minnst á þennan rétt við uppgjör dánarbúa sjö þeirra eigenda sem tilgreindir séu í gjafaafsalinu afmái það ekki eignarrétt erfingja. Réttindi samkvæmt gjafaafsalinu hafi verið undanskilin við

kaup sóknaraðila á jörðinni Stakkahlíð á uppboði 2007. Mótmæli varnaraðilar málsástæðum sóknaraðila um annað og bendi á að sóknaraðili hafi ekki leitað úrlausnar um uppboðið samkvæmt lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991 innan tímafresta þeirra laga. Ekki hafi verið skorið úr um hversu stórt landsvæðið sé þar sem umrædd jarðefni finnist en samkvæmt rannsóknarskýrslu dr. Konrad Richter sé ljóst að það sé á stórum hluta jarðarinnar. Engin frekari skipti hafi verið gerð á jörðinni.

IV

Athugasemdir þinglýsingarstjóra

Í athugasemdum sem þinglýsingarstjóri sendi dóminum á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga, dags. 19. október 2015, kemur fram að umræddu gjafaafsali frá árinu 1960 hafi verið þinglýst í október árið 1963, ásamt meðfylgjandi uppdrætti. Telji þinglýsingarstjóri þetta óumdeilt, en að sóknaraðili virðist líta svo á að þar sé um kvöð að ræða en ekki gjafaafsal fyrir landssvæði úr landi Stakkahlíðar fyrir landspildu og námaréttindi eins og skjalið beri með sér. Reyni þar á efnisatriði máls sem ekki verði leyst úr á þessum vettvangi. Rekur þinglýsingarstjóri efni skjalsins og bendir á að það hafi verið að finna í eldri þinglýsingabókum en hafi hins vegar ekki verið skráð í núverandi þinglýsingarkerfi Landskrá Fasteigna.

Fasteignabækur séu að hluta til enn notaðar vegna jarða sem ekki hafi verið færðar inn í þinglýsingakerfi Landskrá Fasteigna og staðfestar þar. Þinglýsingarstjóri hafi tekið þá ákvörðun að leiðrétta skráningu samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga, þar sem lögð sé sú ábyrgð á þinglýsingarstjóra að verði hann þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök hafi orðið um þinglýsinguna ella, skuli hann bæta úr. Ennfremur hvíli sú skylda á þinglýsingarstjóra að tilkynna þeim aðilum sem ætla megi að hafi hlotið rangar upplýsingar um eign sakir mistakanna, skuli hann skýra frá þeim málavöxtum, ef gerlegt er, í ábyrgðabréfi eða með jafn tryggilegum hætti. Bendir þinglýsingarstjóri á að þessi tilkynning virðist hafa farist fyrir en að Þjóðskrá Íslands sem haldi utan um fasteignaskrá hafi einnig skyldum að gegna í þessum efnum og sendi að því er best sé vitað tilkynningu til hagsmunaaðila.

Ekki séu til nákvæmar reglur um hvaða tilvik falli undir leiðréttingarákvæði þinglýsingalaga né sé tiltekið sérstaklega hversu langt aftur í tímann leiðrétta eigi skráningu. Þinglýsingarstjóri beri ábyrgð á því að þinglýsingabækur embættisins séu efnislega sem réttastar óháð því hvort langt sé um liðið eður ei. Leiðrétting þinglýsingarstjóra í máli þessu hafi falið í sér leiðréttingu á mistökum við skráningu í þinglýsingabók yfir í þinglýsingakerfi Landskrár fasteigna, með því að skrá inn gjafaafsal, ódags. 1960, ásamt efnisatriði um landsvæði og undanskilnað

réttinda eins og skjalið beri með sér. Ítrekar þinglýsingarstjóri að óumdeilt sé að gjafaafsalinu hafi verið þinglýst við embættið og að það sé ekki á höndum hans að taka afstöðu til eða skera úr um hver sé efnislegur réttur aðila. Skráningin hafi verið gerð á grundvelli 8. gr. þinglýsingalaga, sem breytt hafi verið með lögum nr. 45/2000.

Í athugasemdum þinglýsingarstjóra er vikið að hlutverki Þjóðskrár Íslands við skráningu í fasteignaskrá. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna sé það Þjóðskrár Íslands sem fari með yfirstjórn fasteignaskráningar samkvæmt þeim lögum og rekstur gagna- og upplýsingakerfis er nefnist fasteignaskrá á tölvutæku formi. Það sé jafnframt hlutverk þeirrar stofnunar að taka við upplýsingum og vinna úr þeim og skrá inn í „Landsskrána“. Í reglugerð nr. 406/1998 um fasteignaskráningu og fasteignamat komi fram hvað eigi að fara inn í skrána. Í 5. gr. þeirrar reglugerðar segi að taka skuli til sjálfstæðs mats hverja lóð og land sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenningar eða merkja þyki eðlilegt að telja afmarkaða eind, sbr. nánari reglur í 2.–10. mgr. greinarinnar. Í 4. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar segi enn fremur að meta skuli sérstaklega ítök og önnur fasteignaréttindi, er ekki fylgi neinni ákveðinni fasteign, svo sem vatnsréttindi, námuréttindi, veiðiréttindi, beitarréttindi og jarðhitaréttindi, sem seld hafi verið undan jörðum og hefðu verið metin með jörðum, ef aðskilnaður hefði ekki átt sér stað. Því aðeins skuli meta slík réttindi, að þau verði talin arðgæf, þegar mat fer fram. Fyrir liggir í máli þessu að Fasteignamat ríkisins hafi metið réttindi þau sem hér sé deilt um og séu hin umþrættu réttindi metin á 296.000 krónur. Hér reyni því á valdmörk stjórnvalda og ekki sé í verkahring þinglýsingarstjóra að hafa afskipti af ákvörðunum Þjóðskrár Íslands hvað þetta varði. Vísar þinglýsingarstjóri í þessu sambandi til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 404/2008.

Þinglýsingarstjóri telji því að staðfesta eigi ákvörðun hans um leiðréttingu á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og leiði það til þess að hafna beri kröfu sóknaraðila.

VI

Niðurstaða

Mál þetta sætir úrlausn dómsins samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Í slíku máli verður einungis skorið úr um það hvort sú úrlausn þinglýsingarstjóra sem undir dóminn er borin hafi verið réttmæt eins og málið horfði við honum, en ekki verður í slíku máli skorið úr um efnisatvik að baki skjölum málsins, þ.á m. um réttindi samkvæmt umræddu gjafaafsali frá 1960 eða um réttindi samkvæmt nauðungarsöluafsali jarðarinnar Stakkahlíðar til sóknaraðila

frá árinu 2007. Réttur vettvangur úrlausnar um efnislegan rétt aðila er í almennu einkamáli, eða eftir atvikum máli sem rekið er á grundvelli laga um nauðungarsölu.

Með bréfi sóknaraðila til þinglýsingarstjóra, dags. 22. ágúst 2015, var þess krafist að þinglýsingarstjóri felldi úr þinglýsingabók nýtt land nr. 222451, Stakkahlíð 2, sem skráð hefði verið að frumkvæði hans. Ljóst er af bréfinu að þar er farið fram á að þinglýsingarstjóri beiti heimild sinni samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga til að bæta úr mistökum við þinglýsingu, þótt hvergi sé þar beinlínis vísað til þess lagaákvæðis. Þeirri beiðni synjaði þinglýsingarstjóri með bréfi til sóknaraðila, dags. 8. september 2015, og er það sú úrlausn sem borin var undir dóminn á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga, eins og sóknaraðila var heimilt, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar frá 2. nóvember 2004 í máli nr. 416/2004. Beiðni sóknaraðila um barst dóminum með bréfi 29. sama mánaðar. Er úrlausnin því borin undir dóminn innan þess fjögurra vikna kærufrests sem greinir í 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Er þannig hafnað þeirri málsástæðu varnaraðila að kærufrestur skuli miðast við ferli sem hófst með svokallaðri misræmistilkynningu þinglýsingarstjóra til Þjóðskrár Íslands, dags. 6. mars 2014, og leiddi til þess að nýtt land, nr. 222451, Stakkahlíð 2, var skráð og síðan fært í þinglýsingabækur. Þess skal einnig getið, þótt það skipti ekki máli m.t.t. rökstuðnings hér að framan, að sú staðhæfing í greinargerð varnaraðila að sóknaraðila hafi verið tilkynnt með bréfi, dags. 6. mars 2014, að þinglýsingarstjóri hefði tilkynnt misræmi til Þjóðskrár Íslands, á sér enga stoð í gögnum málsins.

Í viðbótarathugasemdum sem sóknaraðili lagði fram í þinghaldi 23. febrúar sl. er því varpað fram að vafi leiki á um hvort aðild málsins sé með réttum hætti. Er því haldið fram að á uppdrættinum sem fylgdi gjafaafsalinu frá 1960 til þinglýsingar á sjöunda áratug síðustu aldar megi greina „sex punkta“. Hefur sóknaraðili látið varpa þessum „punktum“ á loftmynd sem hann lagði fram með viðbótarathugasemdunum. Lætur sóknaraðili að því liggja að svæði milli þessara punkta, sem hann hefur sjálfur látið afmarka með línunum, kunni að vera hið umþrætta landsvæði samkvæmt gjafaafsalinu, og bendir á að hluti svæðisins liggi í landi aðliggjandi jarðar, Seljamýrar.

Samkvæmt því sem ráðið verður af uppdrættinum og áletrun á honum á þýsku („Verbreitung des Perlits an der Oberfläche“), þótt sú áletrun hafi ekki verið þýdd, svara þeir staðir sem sóknaraðili vísar til sem „punkta“ til svæða þar sem perlusteinn er sjáanlegur á yfirborði lands í Loðmundarfirði. Hefur sóknaraðili ekki skýrt hvers vegna hann heldur því nú fram að þessi svæði hafi þýðingu sem ytri mörk landsvæðis samkvæmt gjafaafsalinu. Verður ekki séð að sú síðbúna málsástæða sóknaraðila eigi sér neina stoð í uppdrættinum og er hún auk þess beinlínis í andstöðu við þá málsástæðu sem er gegnumgangandi í málalíbúnaði

hans, að merki lands samkvæmt gjafaafsalinu séu ekki tilgreind með skýrum hætti í því eða meðfylgjandi uppdrætti. Samkvæmt 3. gr. þinglýsingalaga skal sá sem bera vill úrlausn um þinglýsingu undir dóm afhenda þinglýsingarstjóra skriflega tilkynningu um það og skal þar m.a. greina þar rökstuðning fyrir kröfunni. Þessi málsástæða kom fyrst fram í nefndum viðbótarathugasemdum sóknaraðila fyrir dómi og er þannig of seint fram komin, auk þess sem hún á sér ekki stoð í gögnum málsins. Verður auk þess ekki á það fallist að hún sé til þess fallin að raska á nokkurn hátt aðild þessa þinglýsingamáls.

Við mat um það hvort þinglýsingarstjóra hafi verið rétt að synja beiðni sóknaraðila er óhjákvæmilegt að horfa til þess hvort þinglýsingarstjóra hafi verið rétt á grundvelli efnis gjafaafsalsins frá 1960, sem þinglýst var 1964, að hlutast til um það á árinu 2014 að sérstök fasteign, Stakkahlíð 2, yrði skráð og færð í þinglýsingahluta fasteignaskrár. Um heimild til þeirrar aðgerðar hefur þinglýsingarstjóri vísað til 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Þótt ekki verði það ráðið með fyllilega skýrum hætti af þeim gögnum sem frá þinglýsingarstjóra stafa er það skilningur dómsins að þinglýsingarstjóri hafi með þeirri aðgerð verið að leiðrétta mistök sem hann telji hafa átt sér stað við þinglýsingu skjalsins í öndverðu, en ekki einungis við yfirfærslu upplýsinga úr eldri þinglýsingabók yfir í núverandi þinglýsingakerfi fasteignaskrár, áður Landskrár fasteigna, og að mistökin að áliti þinglýsingarstjóra liggja í því að skjalinu hafi verið þinglýst sem yfirlýsingu á blað Stakkahlíðar í fasteignabók, í stað þess að útbúa sérstakt blað fyrir landspildu og námaréttindi samkvæmt gjafaafsalinu í fasteignabók svo sem tíðkanlegt mun hafa verið á þeim tíma þegar um sérstaka fasteign var að ræða.

Heimild þinglýsingarstjóra, eða eftir atvikum skylda hans, til leiðréttinga færslna í fasteignabók er samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga bundin við að færsla sé „röng eða mistök haf[i] orðið um þinglýsinguna ella“. Hefur í fræðum og dómaframkvæmd á þessu sviði verið gengið út frá því að forsenda leiðréttingar sé sú að augljóst sé að mistök hafi átt sér stað, en að öðrum kosti sé þinglýsingarstjóra rétt að eftirláta aðiljum að útkljá málið, eftir atvikum fyrir dómi.

Dómurinn telur ljóst að þrátt fyrir að í gjafaafsalinu segi að gefið sé svæði „sem merkt er á meðfylgjandi uppdrátt með bókstöfunum AFCDEFG....“, sé engar slíkar merkingar né aðrar merkingar að finna á uppdrættinum sem sýna afmörkun sérstaks landsvæðis samkvæmt gjafaafsalinu. Eins og fyrr kom fram verður ekki séð að afmörkuð svæði, sem virðast sýna útbreiðslu perlusteins á yfirborði lands, hafi neina þýðingu í þessu efni. Þá kemur ekki annað fram í gjafaafsalinu um stærð landsvæðisins en að gefendur „ætlist til þess að landssvæðið sé nægilega stórt til að gera námarekstur þar mögulegan [...]“. Virðist þannig með öllu óljóst hvar landsvæðið eigi að liggja innan Stakkahlíðarjarðarinnar og hver stærð þess sé.

Virðist í reynd viðurkennt af hálfu þinglýsingarstjóra að fullkomin óvissa leiki á um þessi atriði.

Hugtakið fasteign hefur lengi verið skilgreind í íslenskum rétti sem afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum landsins, lífrænum og ólífrænum, og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt, sbr. nú 1. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001. Er það þannig meðal hugtaksskilyrða fasteignar að um sé að ræða afmarkað land.

Í ljósi þess sem að framan greinir um efni umþrætts gjafaafsals og meðfylgjandi uppdráttar, hvað sem líður yfirskrift þess eða eða heiti, verður ekki séð að þinglýsingarstjóra hafi með neinni vissu mátt líta svo á að í skjalinu fælist að afmarkað landsvæði hefði verið skilið frá landi jarðarinnar Stakkahlíðar. Eru málsatvik hér að því leyti ólík atvikum sem voru til umfjöllunar í dómi Hæstaréttar frá 18. september 2008 í máli nr. 468/2008, sem varnaraðilar vísa til sem fordæmis, að þar var bæði stærð landspildu í hekturum talið og mörkum hennar lýst í þinglýstu afsali. Verður því ekki séð að að þinglýsingarstjóri hafi getað gengið út frá því að mistök hafi átt sér stað, a.m.k. ekki augljós mistök, hvorki er skjalinu var þinglýst í öndverðu með því að færa það inn á síðu Stakkahlíðar í fasteignabók í stað þess að gefa því sérstakt blað í þinglýsingabók til marks um að um sérstaka fasteign væri að ræða, né síðar, við yfirfærslu úr fasteignabók í Landskrá fasteigna, þar sem þinglýsingar gjafaafsalsins var einungis getið sem yfirlýsingar í skráningu jarðarinnar Stakkahlíð.

Af framangreindri ástæðu verður hafnað þeirri málsástæðu varnaraðila að þinglýsingarstjóra hafi verið rétt að leiðrétta mistök með skráningu lands Stakkahlíðar 2 og færslu þess í þinglýsingabók og fallist á það með sóknaraðila að sú leiðrétting hafi ekki getað átt stoð í 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Aðrar málsástæður varnaraðila, s.s. um tómlæti og að í gjafaafsalinu felist beinn eignarréttur að landi, lúta að efnislegum rétti aðila, sem ekki verður skorið úr um í máli af þessu tagi, og koma því ekki til álita.

Af framangreindu leiðir að synjun þinglýsingarstjóra um að leiðrétta þinglýsingabækur og afmá skráningu fasteignarinnar Stakkahlíðar 2, landnr. 222451, verður ekki talin hafa verið réttmæt. Verður því að fallast á dómkröfu sóknaraðila um að sú úrlausn þinglýsingarstjóra verði felld úr gildi og að þinglýsingarstjóra verði gert að afmá úr þinglýsingabók nýtt land, Stakkahlíð 2, landnr. 222451, eins og nánar greinir í úrskurðarorði. Í því felst að bæði aðalkröfu og varakröfu varnaraðila er hafnað, en ekki verður annað séð en að þær kröfur séu efnislega samhljóða, þótt aðalkrafan sé orðuð svo að hafna beri kröfu sóknaraðila en varakrafan svo að staðfesta beri ákvörðun þinglýsingarstjóra.

Með hliðsjón af úrslitum málsins verður þeim varnaraðilum er létu málið til sín taka gert að greiða sóknaraðila óskipt málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn eins og í úrskurðarorði greinir, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Úrskurður þessi er kveðinn upp af Hildi Briem héraðsdómara. Uppkvaðning úrskurðar dróst um eina viku fram yfir þann frest er greinir í 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga, en málið var skriflega flutt í samræmi við 4. mgr. sömu lagagreinar.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Ákvörðun þinglýsingarstjóra, sýslumannsins á Austurlandi, frá 8. september 2015 um að hafna kröfu sóknaraðila þess efnis að fellt verði úr þinglýsingabók nýtt land nr. 222451, Stakkahlíð 2, sem skráð var að frumkvæði þinglýsingarstjóra með tilkynningu til Þjóðskrár Íslands 6. mars 2014, er felld úr gildi og er lagt fyrir þinglýsingarstjóra að afmá framangreint land úr þinglýsingabók.

Varnaraðilarnir Steindór Gunnar Magnússon, Óla Björg Magnúsdóttir, Anna Kristín Magnúsdóttir og Stefán Smári Magnússon greiði sóknaraðila, Þorsteini Hjaltsted, óskipt 350.000 krónur í málskostnað.

Hildur Briem