

## ÚRSKURÐUR

Héraðsdóms Norðurlands eystra þriðjudaginn 21. nóvember 2006 í máli

nr. T-7/2006:

**Kristján Tryggvason**

**Inga Skarphéðinsdóttir**

# **Birkir Skarphéðinsson og**

**Kristján Viðar Skarphéðinsson**

*(Arnar Sigfússon hdl.)*

**gegn**

**Ásdísi Ásgeirsdóttur**

**Soffíu Friðriksdóttur**

**Stefáni Gunnari Þengilssyni**

*(Gunnar Sólnes hrl.)*

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 30. f.m., er til komið vegna kröfu Arnars Sigfússonar hdl. f.h. Kristjáns Tryggvasonar kt. 240420-4309, Brekkugötu 15, Akureyri, Ingu Skarphéðinsdóttur, kt. 191132-2899, Grænumýri 10, Akureyri, Birkis Skarphéðinssonar kt. 050938-2639, Þingvallastræti 12, Akureyri og Kristjáns Viðars Skarphéðinssonar kt. 210646-2489, Stekkjargerði 3, Akureyri, sem með kröfu dagsettri 5. júní 2006 og móttækinni 6. s.m. krefst þess:

1. Að felld verði úr gildi sú ákvörðun sýslumannsins á Akureyri sem þinglýsingastjóra að þinglýsa yfirlýsingum Ásdísar Ásgeirsdóttur, dags. 27. janúar 2006, sem móttækin var til þinglýsingar 13. febrúar 2006 og innfærð í þinglýsingabók 15. s.m. og auðkennd með þinglýsinganúmeri 166/2006.
2. Að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins sem þinglýsingastjóra að þinglýsa eignaskiptayfirlýsingu um lóðina Höfn II, Svalbarðsstrandarhreppi, dags. 9. febrúar 2006 sem móttækin var til þinglýsingar hinn 13. febrúar 2006 og innfærð í þinglýsingabók 15. s.m. og auðkennd er með þinglýsinganúmeri nr. 167/2006.

3. Að afmáð verði úr þinglýsingabók framangreind skjöl sem auðkennd eru með þinglýsinganúmerum 166/2006 og 167/2006.

Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Varnaraðiljar er gerðu með sér ofangreinda löggæringa eru þau Ásdís Ásgeirsdóttir, kt. 021128-4579, Lindarsíðu 4, Akureyri, Soffía Friðriksdóttir, kt. 020758-3259, Höfn II, Svalbarðsstrandarhreppi og Stefán Gunnar Þengilsson kt. 250154-4459, s.st.

Lögmaður varnaraðilja Gunnar Sólnes hrl. gerir þær kröfur að kröfum sóknaraðilja verði hafnað og krefst málskostnaðar að mati dómsins.

Mál þetta var þingfest 30. júní sl. og skiluðu varnaraðiljar greinargerð þann 7. september sl.

Undir rekstri málsins varð sú breyting að meðal upphaflegra sóknaraðilja var Brynjar Skarphéðinsson kt. 181131-2769, Skálateigi 1, Akureyri, en hann hefur nú selt Kristjáni Tryggvasyni sinn hlut landsins og á ekki lengur aðild að málinu.

Sóknaraðiljar rekja málavexti svo, að með samningi dagsettum 7. nóvember 1935 og viðbótarsamningi 10. nóvember 1962 hafi Tryggvi Kristjánsson þáverandi eigandi jarðarinnar Meyjarhóls í Svalbarðsstrandarhreppi, leigt Steinþóri Baldvinsyni samtals 12,5 vallardagsláttur úr landi jarðarinnar á erfðafestu. Landi þessu hafi Tryggvi haldið eftir þegar hann seldi Meyjarhól og var eigandi þess þar til hann andaðist 18. febrúar 1990. Gekk landið þá til erfingja hans og eru núverandi eigendur landsins að því komnir fyrir erfð. Land þetta ásamt viðbótarlandi sem Steinþór þessi keypti síðar annars staðar myndar land býlisins Hafnar sem skrásett lögbýli. Eftir lát erfðafestuhafans, Steinþórs Baldvinssonar gaf ekkja hans Soffía Sigfúsdóttir fóstursyni sínum Friðriki Leóssyni býlið Höfn með öllum gögnum og gæðum. Virðist hann því hafa gengið inn í réttindin samkvæmt erfðafestusamningunum sem erfðafestuhafi en grunneignarréttur að landinu hafi vitanlega ekkert breyst við þetta. Með yfirlýsingu dagsettri 23. júlí 1975 afhenda Friðrik Leósson og kona hans Ásdís Ásgeirsdóttir varnaraðilji, dóttur sinni Soffíu Friðriksdóttur varnaraðilja: „sem fyrirfram greiddan arf útihús að Höfn í Svalbarðsstrandarhreppi, ásamt erfðafestulandi þar að stærð 2,5 vallardagsláttur.“ Soffía Friðriksdóttir og eiginmaður hennar Stefán Gunnar Þengilsson varnaraðilji hafa búið í Höfn frá þessum tíma. Hafi þau breytt umræddum útihúsum í íbúðarhús og hlaut það nafnið Höfn II. Friðrik Leósson er nú látinn en ekkja hans Ásdís Ásgeirsdóttir varnaraðilji, sitji í óskiptu búi og sé þannig formlegur erfðafestuhafi. Land það sem afhent var Soffíu Friðriksdóttur með yfirlýsingunni árið 1975 hafi ekki verið sérgreint eða afmarkað. Hin svokallaða fasteign Höfn II hafi því aldrei haft sérgreind eða afmörkuð lóðaréttindi. Þrátt fyrir það gefi Ásdís Ásgeirsdóttir út einhliða yfirlýsingu 27. janúar 2006 þar sem hún afmarkar þetta land samkvæmt teikningu sem fylgir yfirlýsingunni. Þessari yfirlýsingu var þinglýst 15. febrúar 2006.

Málsástæður og lagarök.

Sóknaraðiljar telja að sú ákvörðun að þinglýsa framangreindri yfirlýsingu Ásdísar Ásgeirsdóttur standist ekki lög af eftirgreindum ástæðum: Í yfirlýsinguinni felist einhliða skipting á landi jarðarinnar Hafnar. Skipting þessi sé gerð án vitundar og án samþykkis landeigenda þ.e. sóknaraðilja. Enga heimild til slíks sé að finna í erfðafestusamningnum sem Ásdís leiði rétt sinn af. Fráleitt sé að leigutaki geti gert slíka gerninga nema með skýrri heimild frá landeigendum, annað væri brot gegn friðhelgi eignarréttarins sem er stjórnarskrárverndaður. Útgefanda skjalsins skorti því heimild til að ráðstafa eigninni á þennan hátt og því hafi borið að vísa skjalinu frá þinglýsingu samkvæmt 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39, 1978.

Samkvæmt 13. gr. jarðalaga nr. 81, 2004 sé óheimilt að skipta landi jarða nema með staðfestingu landbúnaðarráðherra. Ekki verði séð að slíkrar staðfestingar hafi verið leitað í þessu tilfalli. Þessi skipting á landi jarðarinnar Hafnar sem í yfirlýsinguinni fellst sé því ógild sbr. 2. mgr., 13. gr. laga nr. 81, 2004.

Sama dag og framangreindri yfirlýsingu var þinglýst var einnig þinglýst eignaskiptasamningi um lóðina Höfn II. Sóknaraðiljar telja að þinglýsing þessa skjals hafi ekki heldur verið lögleg. Vísa þeir til sömu raka og hér að framan greinir, enda feli þetta skjal í sér enn frekari óheimila skiptingu á jörðinni Höfn. Einnig er á það bent að skjal þetta byggist algjörlega á hinu fyrra skjali og þar sem óheimilt hafi verið að þinglýsa, því leiði af sjálfu sér að þinglýsing eignaskiptasamningsins hafi verið óheimil. Loks benda þeir á ákvæði laga nr. 6, 2001 um skráningu og mat fasteigna um stofnskjöl sbr. 2. mgr., 20. gr. og 2. mgr., 6. gr. laga nr. 39, 1978, með síðari breytingum, en þeirra hafi ekki verið gætt og telja sóknaraðiljar að ekki hafi verið heimilt að þinglýsa skjölum sem fela í sér skiptingu eignar og þannig í raun stofnun nýrrar eignar án þess að gilt stofnskjál lægi fyrir.

Lögmaður sóknaraðilja kveðst hafa tilkynnt þinglýsingastjóra með bréfi dagsettu 23. maí 2006 og mótteknu sama dag að ákvarðanir hans yrðu bornar undir héraðsdóm og hafi hann fengið gögn málsins 29. maí 2006. Varðandi tímafresti skv. 1. mgr., 3. gr. laga nr. 39, 1978 vísar hann til þess sem rakið er í bréfi hans til þinglýsingastjóra dagsettu 23. maí 2006 og telur að við tímafrest sé staðið.

Varðandi málavaxtalýsingu telja varnaraðiljar að um rangtúlkun sé að ræða hjá lögmanni sóknaraðilja þar sem hann telji að aðeins sé um eitt land að ræða sem leigt hafi verið með samningnum 7. nóvember 1935 og viðbótarsamningi 10. nóvember 1962. Hér sé um tvo leigusamninga að ræða, tvö afmörkuð landssvæði með sitt hvoru landnúmeri. Land samkvæmt leigusamningnum frá 1935 sé með landnúmer 152905 og land samkvæmt leigusamningnum frá 1962 með landnúmer 152906.

Varnaraðiljar mótmæla því að í yfirlýsingu sinni felist einhliða skipting á landi jarðarinnar Hafnar. Land það sem Soffía Friðriksdóttir fékk sem fyrirframgreiddan arf 1975 2,5 vallardagsláttur að stærð ásamt útihúsum hafi verið það land sem Tryggvi Kristjánsson leigði Steinþóri Baldvinssyni á erfðafestu 10. nóvember 1962. Í þeim samningi hafi verið tilgreind takmörk hinnar leigðu landsspildu, en einnig hafi verið tekið fram í sama samningi að landsspilda óræktuð sem var á milli ræktaða landsins og sjávarbakkans fylgdi með þessu landi. Samkvæmt þessu hafi Steinþór Baldvinsson fengið talsvert stærra land en þær 2,5 vallardagsláttur

sem tilgreind er í samningnum frá 10. nóvember 1962. Með yfirlýsingunni frá 27. janúar 2006, þinglýsinganúmer 166/2006, hafi einungis verið að marka þá lóð sem Soffía Friðriksdóttir hafi fengið sem fyrirfram greiddan arf með yfirlýsingunni 23. júlí 1975. Telja varnaraðiljar að engin skipti á landi hafi átt sér stað eins og hér að framan er rakið og eigi því 13. gr. jarðalaganna ekki við í þessu tilviki.

Telja varnaraðiljar þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingarinnar nr. 167/2006 fyllilega lögmæta og vísa til þess sem að framan er rakið. Auk þess er á það bent að hér sé ekki um óheimila skiptingu jarðarinnar Hafnar að ræða heldur sé þeim hluta landsins sem Soffía Friðriksdóttir fékk sem fyrirfram greiddan arf skipt upp í tvær einingar þar sem mismunandi húsakostur sé landspildunni. Þá benda varnaraðiljar á að með þinglýsingu þessara skjala sé réttur sóknaraðilja ekki á nokkurn hátt skertur. Sóknaraðiljar hafi láti þinglýsa einhliða yfirlýsingu, þinglýsinganúmer 2134/2004 um eignarhald þess lands sem leigt var með samningunum 1935 og 1962 og hafa varnaraðiljar ekki gert neinar athugasemdir við þá yfirlýsingu eða þinglýsingu hennar. Eignarréttur sóknaraðilja sé óumdeildur og öll þau réttindi sem þeim tilheyra og hafa ekki sætt andmælum af hálfu varnaraðilja.

Hagsmunir sóknaraðilja af því að fá kröfum sínum framgengt séu því engir. Réttindi sóknaraðilja eru að mestu í því fölgín að fá greidda leigu eins og tekið er fram í samningunum en þann 28. apríl 2006 hafi verið greiddar kr. 20.000 í leigugjald með geymslugreiðslu. Þannig hafi varnaraðiljar fullnægt greiðsluskyldu sinni. Þá benda varnaraðiljar á að þrátt fyrir beiðni hafa sóknaraðiljar ekki tilnefnt fyrirvarsmann samkvæmt 9. gr. laga nr. 81, 2004 sem þeim er skylt. Telja varnaraðiljar að sóknaraðiljar þurfi að fullnægja því ákvæði laganna áður en þeir takast á hendur málarekstur sem þennan.

Við flutning málsins lagði lögmaður sóknaraðilja fram þinglýsingu um tilnefningu Kristjáns Tryggvasonar sem fyrirvarsmanns landeigenda. Þá mótmælti lögmaður sóknaraðilja þeirri fullyrðingu varnaraðilja að mál þetta snúist eingöngu um erfðafestusamninginn frá 10. nóvember 1962 og taki eingöngu til þeirrar 2,5 vallardagsláttu sem þar sé tilgreind.

Lögmaður varnaraðilja heldur fast við það að mál þetta snúist eingöngu um land það sem selt var á erfðafestu 10. nóvember 1962, sem nú hafi verið afmarkað. Hagsmunir sóknaraðilja í máli þessu séu engir, þannig að hér sé um enga lögvarða hagsmuni þeirra að ræða.

Álit dómsins:

Þess skal getið að vallardagsláttu er hér um bil 3191, 5 m<sup>2</sup> og 2,5 vallardagsláttu því 7978,75 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt gögnum málsins er eign sú sem Soffíu Friðriksdóttur var afhent sem fyrirframgreiddur arfur 23. júlí 1975, útihús að Höfn í Svalbarðsstrandarhreppi ásamt erfðafestulandi þar að stærð 2,5 vallardagsláttur. Er eignarhlutinn ekki nánar afmarkaður.

Samkvæmt gögnum málsins verður ekki ráðið hvort að hér sé um sömu landspildu að ræða eins og seld var á erfðafestu 10. nóvember 1962 eins og varnaraðiljar halda fram. Hins vegar svarar hið útskipta land samkvæmt yfirlýsingu Ásdísar Ásgeirsdóttur frá 27. janúar 2006 nr. 166/2006, móttakið 13. febrúar 2006 og innfært 15. s.m., nokkurn veginn til 2,5 dagsláttu eða nánar til tekið 8000 m<sup>2</sup> og í yfirlýsingunni segir að þetta sé landspilda sú sem Soffíu var afhent sem fyrirfram greiddur arfur skv. yfirlýsingunni 23. júlí 1975. Undir þá yfirlýsingu rita þau Friðrik Leósson, Ásdís Ásgeirsdóttir og Soffía Friðriksdóttir. Er yfirlýsingin þinglýst á Húsavík athugasemdalaust og auðkennd Litra II 54.

Samkvæmt yfirlýsingu Ásdísar Ásgeirsdóttur 27. janúar 2006 er ekkert tekið fram um það að hér sé um sama land að ræða og erfðafestusamningurinn frá 10. nóvember 1962 greinir, þannig að sú málsástæða skiptir ekki máli í sambandi við úrlausn þessa máls. Hins vegar ber að líta til þess að þegar litið er til yfirlýsingarinnar frá 23. júlí 1975, þá hlýtur þeim núlifandi varnaraðiljum er undir hana rituðu, þ.e.a.s. Soffíu og Ásdísi, að vera fullljóst til hvaða landspildu yfirlýsingin tók. Verður að skoða yfirlýsingu varnaraðilja, Ásdísar Ásgeirsdóttur, frá 27. janúar 2006 í því ljósi og telja að þó svo að lóðinni hafi verið skipti með eignaskiptayfirlýsingu þá hafi ekki á nokkurn hátt verið gengið á rétt sóknaraðilja. Er því kröfum sóknaraðilja hafnað.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Úrskurð þennan kvað upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson, héraðsdómari og hefur uppsaga hans dregist nokkuð vegna veikinda dómara.

## Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Kröfum sóknaraðilja, Kristjáns Tryggvasonar, Ingu Skarphéðinsdóttur, Birkis Skarphéðinssonar og Kristjáns Viðars Skarphéðinssonar, á hendur varnaraðiljum, Ásdísi Ásgeirsdóttur, Soffíu Friðriksdóttur og Stefáns Gunnars Þengilssonar, um að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Akureyri, að þinglýsa yfirlýsingu Ásdísar Ásgeirsdóttur, dagsettri 27. janúar 2006 og innfærðri í þinglýsingabók 15. febrúar 2006, auðkennt með þinglýsingarnúmeri 166/2006 og að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Akureyri, sem þinglýsingastjóra, að þinglýsa eignaskiptayfirlýsingu um lóðina Höfn II, Svalbarðsstrandarhreppi, dagsettri 9. febrúar 2006 og innfærðri í þinglýsingabók 15. febrúar 2006 og auðkennt með þinglýsingarnúmeri 162/2006 og að bæði þessi skjöl verði afmáð úr þinglýsingabók, er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.

Ásgeir Pétur Ásgeirsson.

Úrskurðarorðið var lesið í réttinum og var lögmönnum aðilja tilkynnt um uppkvaðningu hans með tölvupósti.

Þannig fram farið.

Dómþingi slitið.

Ásgeir Pétur Ásgeirsson.

Vottur:

Guðrún Jóhannesdóttir.