

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra mánudaginn 15. mars 2010 í máli

nr. T-2/2009:

Akureyrarkaupstaður

(Inga Þöll Þórgnýsdóttir hdl.)

gegn

Hallgrími Sigmundssyni

(Óskar Sigurðsson hrl.)

Mál þetta barst dómnum 17. desember sl.

Sóknaraðili er Akureyrarkaupstaður, Geislagötu 9, Akureyri. Varnaraðili er Hallgrímur Sigurðsson, Norðurvegi 19, Hrísey, Akureyrarkaupstað.

Sóknaraðili krefst þess að lagt verði fyrir þinglýsingarstjórnann á Akureyri í fyrsta lagi að afmá erfðafestusamning dags. 25. apríl 1939 með þinglýsingarnúmer 385 úr þinglýsingabók, vegna Norðurvegar 19, Hrísey, í öðru lagi að leiðrétta skjálnúmer þinglýsts lóðarleigusamnings dags. 14. ágúst 1939 vegna lóðarinnar 152083, Norðurvegur 19, Hrísey, úr 385 í 329 í þinglýsingabók, í þriðja lagi að leiðrétta þinglýsta stærð lóðarinnar 152083 að Norðurvegi 19, Hrísey úr 12.000 fm. í 723,4 fm. í þinglýsingabók og í fjórða lagi að geta erfðafestu milli Saltneslands að norðan og Akurs að sunnan í Hrísey sjálfstætt í þinglýsingabók með skjálnúmerið 385.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

I.

Hinn 14. ágúst 1937 seldu eigendur jarðarinnar Syðstabæjar í Hrísey Oddnýju Jónsdóttur á leigu 24x24 m byggingarlóð úr landi jarðarinnar. Lóðin var leigð til ótakmarkaðs tíma. Samningurinn er úppsegjanlegur af hálfu landeigenda, en úppsegjanlegur af hálfu leigutaka. Leigutaka er heimilt að selja eða veðsetja leigurétt sinn ásamt húsum og mannvirkjum á lóðinni.

Staðfest endurrit þessa skjals ber ekki með sér að það hafi verið áritað um þinglýsingu. Samkvæmt endurriti af blaði Norðurvegur 19 í fasteignabók var því þinglýst árið 1939, en ekki er nánar greint hvenær. Skjalið er þar tilgreint ltr. F. nr. 329.

Hinn 25. apríl 1939 seldu eigendur Syðstabæjar Oddnýju 12.000 m² landspildu, milli Saltneslands að norðan og Akurs að sunnan, merкта nr. 41 á uppdrætti jarðarinnar, á „erfðafestu“ til ræktunar, en ekki bygginga nema hlöðu og peningshúsa, ekki heldur til svarðartekju, grjótnáms eða annarra afnota. Skyldi leigutaki girða spilduna innan tveggja ára og hafa ræktað hana innan 5 ára, ella skyldi hún falla á ný til landeigenda. Ákvæði er í samningnum um forkaupsrétt landeigenda. Samningurinn er óuppsegjanlegur af hálfu landeigenda í 60 ár, frá árinu 1938 að telja. Ákvæði er í samningnum um forgangsrétt þáverandi eiganda til framhaldsleigu eftir það. Þessum samningi var þinglýst árið 1939 og hans getið á blaði Norðurvegur 19 í fasteignabók, ltr. F nr. 385.

Samkvæmt gögnum málsins framseldi Oddný Jónsdóttir réttindi sín samkvæmt þessum samningi til Stefáns Stefánssonar hinn 1. október 1952. Stefán framseldi Hilmari Símonarsyni þau 14. maí 1957. Ekki liggur neitt fyrir um að þessum samningum hafi verið þinglýst. Meðal málgagna er að finna yfirlýsingu frá Hafðísi Hilmarsdóttur, dóttur Hilmars Símonarsonar. Segir þar að móðir hennar setið í óskiptu búi eftir Hilmar og látist 1994. Erfðafesturéttindin hafi ekki verið meðal eigna við skipti á búinu, en hafi tilheyrt því eftir því sem hún viti best.

Varnaraðili er núverandi lóðarleiguhafi að Norðurvegi 19, Hrísey, samkvæmt afsali dags. 7. nóvember 1977. Í afsalinu kemur fram að með fylgi lóðarréttindi og að lóðin sé leigulóð.

Hinn 13. nóvember 2009 ritaði bæjarlögmaður sóknaraðila þinglýsingarstjóra bréf og vakti athygli á því að erfðafestulandið og leigulóðin væru skráð sem ein og sama lóðin „á landnúmer 152083.“ Krafðist sóknaraðili þess að erfðafestubrésið yrði „fært af landnúmeri 152083 og lóðarstærð yrði leiðrétt til samræmis við upphaflegan lóðarleigusamning, með vísan til 27. gr. laga nr. 39/1978.

Hinn 17. nóvember 2009 synjaði þinglýsingarstjóri erindinu. Kvað hann ekki verða fullyrt að færsla skjals ltr. F nr. 385 í þinglýsingabók sé röng eða að mistök hefðu orðið við þinglýsingu þess.

Sóknaraðili tilkynnti þinglýsingarstjóra um málskot þann 24. nóvember 2009. Gögn bárust héraðsdómi 17. desember sl. Varnaraðila var tilkynnt um málskotið með bréfi 6. janúar 2010 og veittur frestur til að gera athugasemdir af sinni hálfu. Greinargerð hans barst héraðsdómi 4. febrúar 2010.

II.

Sóknaraðili telur að opinber skráning lóðarinnar að Norðurvegi 19, Hrísey, valdi ósamrýmanlegri vanheimild og geti hann ekki sætt sig við þennan réttarágalla, þ.e. að fyrir handvömm hafi stærð erfðafestunnar runnið inn í lóðarstærð lóðarinnar að Norðurvegi 19, Hrísey. Telur sóknaraðili þau mistök hafa verið gerð í upphafi, að erfðafestan hafi verið skráð á sama blað og lóðin Norðurvegur 19 í fasteignabók.

Þegar þinglýsingabók og skráð gögn Fasteignamats ríkisins (nú Fasteignaskrá Íslands) hafi verið samkeyrð til að mynda eina landskrá fasteigna hafi skjalnúmer lóðarleigusamningsins fallið niður og hann og erfðafestusamningurinn séu nú aðeins tilgreindir með númeri hins síðarnefnda.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á þinglýsingalögum nr. 39/1978, aðallega 1., 3., og 27. gr. laganna.

Varnaraðili byggir á því að erfðafestusamningnum hafi verið þinglýst á Norðurvegi 19 sem hann hafi síðar eignast með fyrrgreindu afsali dags. 7. nóvember 1977 og komi þar fram að fasteignin að Norðurvegi 19, Hrísey sé seld ásamt öllu því sem henni fylgi og fylgja beri, svo og lóðarréttindi. Telur hann ekki hægt að byggja á öðrum gögnum í málinu en þinglýstum. Sé ekki með nokkrum hætti hægt að fullyrða að færsla áður nefndra samninga í þinglýsingabók sé röng eða að mistök hafi átt sér stað við þinglýsingu þeirra. Þá hafi sóknaraðili ekki gert grein fyrir lögvörðum hagsmunum sínum né sýnt fram á með hvaða hætti þinglýsing erfðafestusamningsins nr. F385 geti valdið honum réttarspjöllum.

Að mati varnaraðila skiptir það engu máli að lóðirnar liggja ekki saman. Langt sé um liðið síðan til nefndrar fasteignar hafi verið stofnað og til hennar lagt það land sem vísað sé til í erfðafestusamningi ltr. F nr. 385. Þessi réttindi tilheyri því fasteign varnaraðila að Norðurvegi 19. Sé varnaraðili grandlaus og þinglýstur framsalshafi umræddra fasteignaréttinda frá 7. nóvember 1977. Reglur eignaréttar, traust fangsreglur og reglur þinglýsingalaga standi því í vegi að unnt sé að fallast á kröfur sóknaraðila.

Að hálfu varnaraðila er vísað til þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum 24. gr., 25. gr., 27. gr., og 1. mgr. 33. gr. laganna, rannsóknarskyldu þinglýsingarstjóra, 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, sbr. 19. gr. stjórnskipunarlaganna nr. 97/1995 og meginreglna eigna- og fasteignakauparéttar. Krafa um málskostnað úr hendi sóknaraðila er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991

III.

Mál þetta varðar tvo leigusamninga um nánar greinda landskíka úr Syðstabæ, Hrísey. Ekki hafa verið lögð fram í málinu gögn um þinglýsta eignarheimild að þeirri fasteign. Samkvæmt útprentun úr Fasteignaskrá Íslands er sóknaraðili eigandi íbúðarhúsaloðar að Norðurvegi 19. Þá kemur fram í málavaxtalýsingu sóknaraðila að hann hafi innheimt lóðarleigu af varnaraðila og er því ekki sérstaklega mótmælt. Að þessu athuguðu verður ekki á það fallist að sýnt sé að sóknaraðila skorti lögvarða hagsmuni af að fá úrlausn um kröfur sínar í þessu máli.

Svo sem fyrr segir kveður annar samningurinn á um leigu lóðar að Norðurvegi 19 í ótakmarkaðan tíma og ótakmarkaðan rétt til að veðsetja lóðarréttindin og mannvirki á henni, svo og til að framselja réttindi samkvæmt samningnum. Samningurinn um landspilduna kveður á um takmörkuð not, þ.e. ræktun og byggingu hlöðu og peningshúsa. Þá kveður hann á um skyldu leigutaka til að girða spilduna og rækta hana. Landeigandi á forkaupsrétt, vilji leigutaki selja réttindi sín. Samningurinn er uppsegjanlegur af hálfu landeiganda eftir tiltekinn tíma. Bendir þessi munur á

réttindum og skyldum aðila samkvæmt samningunum til þess að ætlun þeirra hafi ekki verið að sameina lóðina og erfðafestulandið. Bendir ekkert til þess að erfðafestulandið hafi verið lagt til lóðarinnar að Norðurvegi 19, eins og varnaraðili heldur fram. Þar sem hér er um tvær sérgreindar eignir að ræða verður ekki annað séð en að það hafi verið mistök af hálfu sýslumannsins í Eyjafjarðarsýslu og andstætt fyrirmælum 11. gr. þágildandi laga nr. 30/1928, að færa samning um erfðafestulandið á blað fasteignarinnar Norðurvegar 19 í öndverðu, sérstaklega þegar litið er mismunandi réttinda yfir þessum landskikum.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 skal þinglýsingarstjóri bæta úr, verði hann þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök hafi orðið ella. Bar þinglýsingarstjóranum á Akureyri eftir þessu að verða við kröfu sóknaraðila um úrbætur með því að afmá erfðafestusamninginn af blaði Norðurvegar 19 í fasteignabók og færa hann í sömu bók sem sérgreind eignarréttindi yfir þeirri landspildu sem hann tekur til, með þeim hætti sem í upphafi bar að gera. Verður synjun hans um úrbætur hrundið og lagt fyrir hann að bæta úr eins og nánar greinir í úrskurðarorði. Leiðir sjálfkrafa af þeim úrbótum, að þinglýsingarstjóri vísi að þeim gerðum til réttra númera þinglýstra skjala og greini flatarmál eigna eins og heimildarskjöl hljóða um, án þess að sérstaklega þurfi að leggja það fyrir hann í úrskurðarorði.

Málskostnaður fellur niður.

Úrskurðinn kveður upp Erlingur Sigtryggsson, héraðsdómari.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð:

Þinglýsingarstjórinn á Akureyri skal afmá erfðafestusamning, dags. 25. apríl 1939, ltr. F nr. 385, af blaði Norðurvegar 19, Hrísey, í fasteignabók og geta hans sjálfstætt í sömu bók.

Málskostnaður fellur niður.

Erlingur Sigtryggsson.