

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 16. febrúar 2015 í máli nr. T-1/2014:

**Sigurður Kristján Hjaltested,**

**Karl Lárus Hjaltested,**

*(Sigmundur Hannesson hrl.)*

**Sigríður Hjaltested og**

**Markús Ívar Hjaltested**

*(Valgeir Kristinsson hrl.)*

**gegn**

**Þorsteini Hjaltested og**

*(Sigurbjörn Þorbergsson hrl.)*

**db. Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested**

*(Jón Auðunn Jónsson hrl.)*

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 10. febrúar sl., barst dómnum 4. júní 2014 með bréfi Sigmundar Hannessonar hrl., dagsettu þann sama dag.

Sóknaraðilar eru Sigurður Karl Hjaltested, Marargötu 4, Vogum, Karl Lárus Hjaltested, Ósabakka 19, Reykjavík, Sigríður Hjaltested, til heimilis í Danmörku, og Markús Ívar Hjaltested, Norðurbraut 25, Hafnarfirði.

Varnaraðilar eru Þorsteinn Hjaltested, Vatnsenda, Kópavogi, og dánarbú Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested.

Dómkröfur sóknaraðila eru þessar:

a) Að fasteignin Vatnsendi 116957, Kópavogi, fasteignanúmer 206-6737 verði tilgreind í fasteignabók/þinglýsingarbók sem „jörðin Vatnsendi“ þannig að þinglýsingarvottorð taki ótvírætt til jarðarinnar Vatnsendi og að eignarheimildir dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested að Vatnsendajörðinni verði tilgreindar með vísan til heimildarskjala, þ.e. annars vegar til erfðaskrár/arfleiðsluskrár og hins vegar dóms Hæstaréttar Íslands nr. 701/2012.

- b) Að skiptayfirlýsing útgefin af Þorsteini Hjaltested 21. nóvember 2000, nú þinglýst sem kvöð á eignina, verði afmáð úr fasteignabók/þinglýsingabók Vatnsendarjarinnar.
- c) Þá krefjast allir sóknaraðilar, hver fyrir sig, málskostnaðar úr hendi varnaraðila og embættis sýslumannsins í Kópavogi.

Kröfur varnaraðila Þorsteins Hjaltested eru þær að dómkröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá krefst varnaraðilinn málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Kröfur varnaraðila dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested eru þær að kröfu sóknaraðila samkvæmt staflíð a) hér að framan verði hafnað. Þá krefst varnaraðilinn sýknu af öllum kröfum sóknaraðila um málskostnað og að dánarbúinu verði úrskurðaður málskostnaður úr þeirra hendi.

I

A

Með dómi Hæstaréttar 24. ágúst 2011, í máli nr. 375/2011, var lagt fyrir Héraðsdóm Reykjaness að skipa skiptastjóra til að ljúka skiptum á dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested, sem lést 13. nóvember 1966, og skipaði dómurinn Jón Auðunn Jónsson hrl. til að gegna starfanum. Þinglýst eignarheimild Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested var erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá 4. janúar 1938, er þinglýst var 9. janúar 1941. Sigurður Kr. Lárusson Hjaltested tók við kvaðabundnum eignaumráðum jarðarinnar í skjóli erfðaskrárinnar, en í erfðaskránni voru fyrirmæli um áframhaldandi erfðaröð að Sigurði látnum. Með dómi Hæstaréttar Íslands 5. apríl 1968 í máli nr. 110/1967 var erfðaskrá Magnúsar dæmd gild.

Hinn 3. maí 2013 var með dómi Hæstaréttar í máli nr. 701/2012 kveðið á um að við opinber skipti á dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested teldist beinn eignarréttur að jörðinni Vatnsenda í Kópavogi enn vera á hendi dánarbúsins. Segir í forsendum dómsins að í tengslum við afhendingu fasteignarinnar Vatnsenda til Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested hafi ekki ekki verið kveðið á um afdrif beins eignarréttar í dómsúrlausnum í málinu og verði ekki séð að þeim rétti hafi verið ráðstafað til Magnúsar með skiptayfirlýsingu eða afsali. Í forsendum dómsins er enn fremur vísað til úrskurðar skiptadóms Kópavogs frá 24. júlí 1967, en niðurstaða skiptadóms Kópavogs var að Magnúsi Sigurðssyni væri einum erfingja Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested áskilinn réttur til umráða og búsetu á jörðinni Vatnsenda. Í úrskurðarorði skiptadóms Kópavogs sagði: „Magnúsi Sigurðssyni Hjaltested, er áskilinn réttur eftir látinn föður sinn til að taka við til ábúðar og hagnýtingar jörðina Vatnsenda í Kópavogskaupstað með þeim takmörkunum og skilmálum, sem settir eru í arfleiðsluskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested, dagsettri 4. janúar 1938.“ Var úrskurður skiptadóms staðfestur með fyrrnefndum dómi Hæstaréttar í máli nr. 110/1967.

Í forsendum dóms Hæstaréttar í máli nr. 701/2012 er jafnfram reifað að að gengnum dómi Hæstaréttar í máli nr. 110/1967 hafi verið haldinn skiptafundur í dánarbúinu 7. maí 1968. Á skiptafundinum hafi skiptaráðandi lýst því yfir að hann afhenti Magnúsi Sigurðssyni Hjaltsted umráð og afnot fasteignarinnar Vatnsenda með því sem henni fylgdi og fylgja bæri, samkvæmt þeim réttindum sem honum sem erfingja væru áskilin í erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltsted. Ákvörðun skiptadóms var staðfest með dómi Hæstaréttar 30. maí 1969 í máli nr. 99/1968.

Með frumvarpi að úthlutunargerð í dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltsted, dagsettu 15. apríl 2014, var beinum eignarrétti að jörðinni Vatnsenda ráðstafað til varnaraðila Þorsteins. Á skiptafundi 30. apríl 2014 var frumvarpið til umfjöllunar og kom þá upp ágreiningur um efni þess. Ekki tókst að jafna ágreining aðila og var honum því vísað til dómsins á grundvelli 122. gr. laga nr. 20/1991. Dómurinn kvað upp úrskurð í málinu 6. nóvember sl. Úrskurðurinn sætir nú kæru til Hæstaréttar.

B

Með kæru til Hæstaréttar Íslands 20. nóvember 2013 kærðu nokkrir erfingjar í dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltsted úrskurð Héraðsdóms Reykjaness frá 7. nóvember 2013. Í úrskurði héraðsdóms var vísað frá dómi kröfum nokkurra sóknaraðila í málinu um að sýslumanninum í Kópavogi yrði gert að afmá úr þinglýsingabók, vegna jarðarinnar Vatnsenda, eignarheimild Magnúsar Sigurðssonar Hjaltsted á grundvelli dóms Hæstaréttar 30. maí 1969 í málinu nr. 99/1968 og leyfi varnaraðilans Krístrúnar Ólafar Jónsdóttur 19. janúar 2000 til setu í óskiptu búi. Þá var hafnað kröfum allra sóknaraðila um að sýslumanni yrði gert annars vegar að afmá úr þinglýsingabók vegna sömu jarðar eignarheimild varnaraðilans Þorsteins Hjaltsted samkvæmt skiptayfirlýsingu 21. nóvember 2000 og hins vegar að færa dóm Hæstaréttar 3. maí 2013 í máli nr. 701/2012 sem eignarheimild dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted að jörðinni. Í forsendum dóms Hæstaréttar í kærumálinu, máli nr. 740/2013, sem kveðinn var upp 6. desember 2013, sagði meðal annars:

Ber sýslumanninum í Kópavogi því að breyta færslu í fasteignabók á þann hátt, sem greinir í dómsorði, jafnhliða því að gera þar að eigin frumkvæði nauðsynlegar leiðréttingar samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga á eldri færslum um eignarheimildir yfir jörðinni Vatnsenda, þannig að ekki orki tvímælis að réttindi á grundvelli fyrirnefnds dóms frá 30. maí 1969 séu óbein eignarréttindi og sá, sem fari með þau, sé ekki þinglýstur eigandi hennar í skilningi 1. mgr. 25. gr. sömu laga.

Var dómsorðið síðan svohljóðandi:

Sýslumanninum í Kópavogi ber að færa heiti dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted sem eiganda á blað í fasteignabók fyrir jörðina Vatnsenda í Kópavogi á grundvelli þinglýsingar á dómi Hæstaréttar 3. maí 2013 í máli nr. 701/2012.

Með erindi 27. janúar 2014 óskuðu sóknaraðilar Sigurður Kristján og Karl Lárus eftir úrlausn þinglýsingarstjóra, í samræmi við dómkröfur þeirra í málinu, þ.e. að fasteignin Vatnsendi yrði tilgreind í þinglýsingabók sem „jörðin Vatnsendi“, að eignarheimildir dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltsted yrðu tilgreindar með vísan til heimildarskjala, annars vegar erfðaskrár/arfleiðsluskrár og hins vegar dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 701/2012, og að skiptayfirlýsing útgefin af varnaraðila Þorsteini 21. nóvember 2000, nú þinglýst sem kvöð á eignina, yrði afmáð úr þinglýsingabók. Sóknaraðilarnir ítrekuðu erindi sitt með bréfum 25. mars 2014 og 25. apríl 2014. Með bréfi þinglýsingarstjóra 9. maí 2014 var erindi sóknaraðila hafnað. Vísaði þinglýsingarstjóri meðal annars til þess að hann teldi enga hættu á að núverandi tilgreining Vatnsendajarðarinnar skapaði hættu á ruglingi. Ekki væri því ástæða til þess að breyta heiti eignarinnar á þinglýsingarvottorði. Hvað skiptayfirlýsingu varnaraðila Þorsteins varðaði vísaði þinglýsingarstjóri til þess að dánarbú Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltsted væri enn til opinberra skipta og að þangað til niðurstaða skiptanna, eða eftir atvikum önnur skjöl, sem tæk væru til þinglýsingar, bærust embættinu, sæi þinglýsingarstjóri ekki ástæðu til að breyta skráningu á þinglýsingarvottorði eignarinnar. Sóknaraðilar Sigurður Kristján og Karl Lárus vildu ekki una við úrlausn þinglýsingarstjóra og sendu honum því 22. maí 2014 tilkynningu samkvæmt 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Með bréfi sóknaraðila 4. júní 2014 var málinu vísað til dómsins, svo sem áður var rakið.

Mál þetta var þingfest 10. júlí 2014. Þar sem lögmaður sóknaraðila Sigurðar Kristjáns og Karls Lárusar taldi sig ekki hafa fengið öll gögn málsins frá sýslumanninum í Kópavogi var málinu frestað til framlagningar á frekari gögnum og eftir atvikum greinargerð nefndra sóknaraðila til fimmtudagsins 21. ágúst 2014. Þann dag sótti þing, auk lögmanna upphaflegra sóknaraðila og beggja varnaraðila, Valgeir Kristinsson hrl. Kvaðst hann sækja þing fyrir hönd tveggja erfingja í dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltsted, sóknaraðila Sigríðar og Markúsar Ívars. Krafðist lögmaðurinn þess að umbjóðendur hans fengju stöðu sóknaraðila í málinu og sagði hann þá gera sömu dómkröfur og aðrir sóknaraðilar hefðu þegar gert. Var aðild sóknaraðila Sigríðar og Markúsar Ívars að máli þessu þegar mótmælt af hálfu varnaraðila Þorsteins.

II

A

Sóknaraðilar Sigurður Kristján og Karl Lárus benda á að í þinglýsingarhluta fasteignaskrár Íslands sé skráning Vatnsendajarðarinnar svofelld: „Fasteignir: Fastanúmer 206-6737-01-0101, Vatnsendi 116957, Kópavogur.“

Eignir tengdar fastanúmeri séu síðan tilgreindar svo:

Tegund eignar	Mhl-Rými	Heildarmat	Húsmat	lóðamat
Einbýli	010101	53950	42050	11900
Áhaldahús	040101		846	

Hænsnahús	070101	2050
Ungahús	080101	50
Hesthús	090101	464
Hesthús	100101	1215

Þá benda sóknaraðilarnir á að í svari sýslumannsins í Kópavogi og gögnum málsins komi meðal annars fram að „Jörðin Vatnsendi“ sé hvorki tilgreind í þinglýsingarhluta Fasteignaskrár Íslands né þinglýsingarvottorði fyrir eignina.

Sóknaraðilarnir vísa til þess að í 1. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna segi meðal annars að Þjóðskrá fari með yfirstjórn fasteignaskráningar samkvæmt lögnum og rekstur gagna- og upplýsingakerfis sem nefnist fasteignaskrá á tölvutæku formi. Í fasteignaskrá skuli skrá allar fasteignir í landinu. Kjarni fasteignaskrár séu upplýsingar um lönd og lóðir og hnitsett afmörkun þeirra, mannvirki við þau skeytt og réttindi þeim viðkomandi. Fasteignaskrá sé grundvöllur þinglýsingarbókar fasteigna, mats fasteigna og húsaskrár þjóðskrár og þannig úr garði gerð að hún nýtist sem stoðgagn í landupplýsingakerfum. Saga breytinga á skráningu fasteignar skuli varðveit í fasteignaskrá. Í 2. gr. sé á um það kveðið að hverja fasteign skuli meta til verðs eftir því sem næst verði komist á hverjum tíma og nánar sé kveðið á um í lögnum. Þá segi í 3. gr. laganna að fasteign samkvæmt lögnum sé afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.

Fasteignir, hluta þeirra og einstök mannvirki skuli skrá sem sérstakar eindir í fasteignaskrá. Land sé hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- og afnotaréttar, hagnýtingar auðkenna eða landamerkja geti talist sjálfstæð eind.

Sóknaraðilar Sigurður Kristján og Karl Lárus segja skiptayfirlýsingu varnaraðila Þorsteins, dagsetta 21. nóvember 2000, vera meðal skjala sem þinglýst sé á Vatnsendajörðina samkvæmt þinglýsingarhluta Fasteignaskrár Íslands, jafnframt sem skiptayfirlýsingin, skjal nr. 437–H–000310/2000, sé samkvæmt þinglýsingarvottorði, þ.e. samkvæmt fasteignabók, þinglýst sem kvöð á eignina með svofelldri lýsingu:

„Þorsteinn Hjaltested erfir réttindi Magnúsar Hjaltested: Magnúsi var með ákvörðun skiptadóms „áskilinn réttur eftir látin föður sinn að taka við til ábúðar og hagnýtingar jörðina Vatnsenda“ sjá Hæstaréttardóm 99/1968.“

Í þessu sambandi benda sóknaraðilarnir á að eigandi beins eignaréttar að Vatnsendajörðinni, dánarbú Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested, sé enn til opinberra skipta. Þá sé ágreiningur um eignarhald að jörðinni til úrlausnar fyrir dómstólum. Eigandi beins eignaréttar að Vatnsendajörðinni hafi hvergi komið nærri gerð hinnar umdeildu skiptayfirlýsingar. Yfirfærsla á réttindum tengdum jörðinni verði ekki gerð án atbeina handhafa beins eignaréttar að jörðinni. Þegar af þeirri ástæðu eigi skiptayfirlýsingin ekkert erindi í þinglýsingarbækur og þar með þinglýsingarvottorð eignarinnar.

Til stuðnings kröfum sínum vísa sóknaraðilar Sigurður Kristján og Karl Lárus meðal annars til þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum 3. gr., 25. gr. og 27. gr. laganna, svo og laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, einkum 1., 2., 3., 10. og 19. gr. laganna.

Um réttarfar í þinglýsingarmálum vísa sóknaraðilarnir meðal annars til ákvæða þinglýsingalaga, svo og ákvæða laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um málskostnað vísa þeir meðal annars til ákvæða síðast nefndra laga, einkum 129. og 130. gr. laganna.

B

Sóknaraðilarnir Sigríður og Markús Ívar vísa til 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála varðandi skyldu til þess að veita þeim sem beri óskipt réttindi eða beri óskipta skyldu að eiga samaðild að dómsmáli. Í máli þessu séu hagsmunir allra sóknaraðila óaðskiljanlegir og neiti sóknaraðilar Sigríður og Markús Ívar því réttar síns samkvæmt 18. gr. laga nr. 91/1991 til að láta málið til sín taka.

Sóknaraðilarnir segja það álit sitt að núverandi skráning Vatnsendajarðarinnar uppfylli ekki lagakröfur. Taka þeir undir röksemdir annarra sóknaraðila hvað það varðar.

Dómkröfur sóknaraðila varði tvennt. Annars vegar að inni í veðmálabókum nú sé yfirlýsingin frá 21. nóvember 2000 sem sé skiptayfirlýsing er ætlað hafi verið að færa eignarrétt að Vatnsendajörðinni frá dánarbúi Magnúsar Hjaltested til sonar hans, varnaraðila Þorsteins. Tvennt í þessari yfirlýsingu sé rangt og ólöglegt. Magnús hafi aldrei haft á sinni hendi eignarrétt að Vatnsendajörðinni, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 701/2012. Í dómnum hafi verið staðfest að eignarrétturinn hafi verið, og sé enn, eign dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested. Þetta tvennt sé ósamrýmanlegt og beri sýslumanni að virða dóm Hæstaréttar Íslands að þessu leyti og afmá nefnda eignaskiptayfirlýsingu úr veðmálabókum. Einnig sé augljós afleiðing af réttleysi dánarbús Magnúsar Hjaltested að dánarbúið og erfingjar þess séu ekki þess umkomnir að ráðstafa eignarréttinum til Þorsteins Hjaltested.

Þrátt fyrir efnisannmarka framangreinds skjals og gagnsleysi skjalsins að því er varði tilgang þess sé samt glóra í því að einu leyti en í skjalinu sé heiti þeirrar eignar sem skjalinu hafi verið ætlað að flytja milli aðila sagt vera jörðin Vatnsendi.

Hins vegar lúti dómkröfur sóknaraðilanna að þeim stórfellda annmarka sem sé á skráningu eignarinnar í veðmálabókum. Hið skráða heiti sé Vatnsendi 116957, Kópavogi. Svo komi fastanúmer 206-6737 og lýsing, einbýli 01-0101, og að síðustu tilgreining samkvæmt þinglýsingabók, Vatnsendi.

Sóknaraðilarnir segja það fróðlegt, sem fram komi í fyrirliggjandi bréfi þinglýsingastjóra, að heiti eignar, land og fastanúmer, auk lýsingar eignarinnar einbýli 01-0101, en þessar upplýsingar komi fram á veðbókarvottorði, sé ekki skráð af sýslumanni og hafi hann því ekki tök á því að breyta þeirri skráningu. Hins vegar sé þess ekki getið hver það sé sem yfir þinglýsingastjóra sé hafinn þrátt fyrir lögbundið hlutverk þinglýsingarkerfisins og sýslumanna. Umræddri röksemd sé því

hafnað af sóknaraðilum Sigríði og Markúsi Ívari.

Þá nefni sýslumaður einnig í bréfi sínu að eini reiturinn sem hann ráði yfir og geti skráð í sé sá þar sem nú megi lesa „Vatnsendi“ og sú tilgreining komi af síðu eignarinnar í þinglýsingabók. Sú tilgreining hafi alla tíð verið notuð. Einnig megi vísa til framlagðs tölvubréfs, dags. 11. júlí 2014, þar sem segi að Vatnsendi sé skráður í tölvukerfi þinglýsinga og því sé fasteignabók ekki lengur uppfærð. Og enn versni ástandið á heimilinu þegar skráningin í tölvukerfinu sé skoðuð nánar. Þar sé greint frá einu einbýlishúsi og fimm útihúsum. Ekki sé getið um landstærð og ekkert greint frá skerðingum síðustu ára, þ.e. eignarnámi og svokölluðum eignarnámssáttum.

Sóknaraðilar Sigríður og Markús Ívar segja skráningu á jörðinni Vatnsenda ekki aðeins vera ófullnægjandi heldur einnig ranga og einkennast af upplýsingaskorti, vanskráningu þýðingarmikilla stærða. Aðalatriðið sé samt sem áður rangar skráningar og tilgreiningar á þinglýsingarvottorði er verði að leiðrétta.

Brýnt sé að lagfæra og breyta skráningu jarðarinnar Vatnsenda til samræmis við kröfugerð sóknaraðila. Ekki síst vegna þess að svo virðist sem jörðin, landið og stærð þess sé ekki að finna í þinglýsingarhluta fasteignaskrár, þ.e. kjarna þess sem sé að baki heitinu jörðin Vatnsendi.

III

A

Varnaraðili Þorsteinn kveðst mótmæla sérstaklega aðild og aðkomu Markúsar Ívars Hjaltested og Sigríðar Hjaltested að málinu en lögmaður þeirra hafi mætt til þinghalds í málinu án þess að hafa átt aðild að upphaflegri beiðni sem leiddi til þingfestingar þinglýsingarmálsins. Varnaraðilinn hafi látið bóka mótmæli við aðild nefndra sóknaraðila í þinghaldi 21. ágúst sl. Varnaraðili Þorsteinn kveðst telja að aðkoma umræddra sóknaraðila fullnægi ekki skilyrðum 3. mgr. 3. gr. 1. nr. 39/1978. Þegar af þeirri ástæðu beri að hafna kröfum þeirra.

Varnaraðili Þorsteinn segist aðallega byggja á því að sóknaraðilar hafi ekki lögvarða hagsmuni af því að bera úrlausn þinglýsingarstjóra undir héraðsdóm samkvæmt 3. gr. þinglýsingarlaga. Samkvæmt 1. mgr. 67. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. fari skiptastjóri dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested með forræði dánarbúsins og sé hann einn til þess bær að ráðstafa hagsmunum þess. Ákvæði 3. mgr. 68. gr. laganna sé undantekning frá meginreglu sem skýra beri þröngt. Þegar af þessari ástæðu beri að hafna kröfum sóknaraðila í málinu.

Á því er einnig byggt af hálfu varnaraðila Þorsteins að með frumvarpi að úthlutunargerð 15. apríl 2014 hafi skiptastjóri dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested skuldbundið dánarbúið með þeim hætti að beinum eignarrétti að Vatnenda hafi verið úthlutað til Þorsteins Hjaltested. Með frumvarpinu hafi skiptastjóri ráðstafað hagsmunum sem verið hafi á hendi dánarbúsins og varðað hafi jörðina Vatnsenda. Frumvarpi skiptastjóra að úthlutunargerð í dánarbúinu hafi ekki verið hnekk fyrir dómi og standi það því óhaggað. Eftir að frumvarp skiptastjóra var kynnt erfingjum dánarbúsins á skiptafundi 30. apríl 2014 geti

sóknaraðilar ekki á grundvelli 3. mgr. 68. gr. laga nr. 20/1991 haldið uppi hagsmunum í þágu dánarbúsins er varði fasteignina Vatnsenda. Sóknaraðilar hafi því ekki lögvarinna hagsmuna að gæta varðandi úrlausn þinglýsingarstjóra. Þegar af þeirri ástæðu beri dómnum að hafna kröfum sóknaraðila.

Varnaraðili Þorsteinn segir hér engu skipta þótt tveir sóknaraðila hafi krafist úrlausnar þinglýsingarstjóra áður en frumvarp skiptastjóra að úthlutunargerð í dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested lá fyrir. Það sem meginmáli skipti sé að frumvarp skiptastjóra um úthlutun í dánarbúinu hafi legið fyrir þegar sóknaraðilar lögðu fram beiðni úrskurð til héraðsdóms 4. júní 2014.

Af hálfu varnaraðila Þorsteins er einnig á því byggt að það sé andstætt 1. mgr. 67. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., um forræði skiptastjóra á málefnum dánarbús, að einstaka erfingjar sæki mál gegn dánarbúinu í dómsmáli utan ramma 122. gr. laga nr. 20/1991. Slík málsóknaraðild erfingja sé algerlega án lagastoðar og verði því að hafna kröfum sóknaraðila.

Verði ekki á framangreint fallist kveðst varnaraðilinn byggja á því að í dómum Hæstaréttar Íslands í málum nr. 701/2012 og 740/2013 hafi ekki falist fyrir mæli um að breyta heiti jarðarinnar Vatnsenda í „Jörðin Vatnsendi“. Heiti jarðarinnar sé réttilega skráð Vatnsendi í fasteignabók og standi engin rök til þess að breyta heiti jarðarinnar í „Jörðin Vatnsendi“. Heiti jarðarinnar Vatnsenda hafi verið þannig skráð í opinberum skrá og sé elsta heimildin um slíka skráningu í máldaga Viðeyjarklausturs frá árinu 1234 en þar sé heitið skráð „Vatzendi“.

Enn fremur sé á því byggt af hálfu varnaraðila Þorsteins að sóknaraðilar hafi ekki sýnt fram á neina lögvarða hagsmuni af því að fá nafni jarðarinnar breytt. Það sé algerlega á skjön við íslenska nafnahefð og leiði til ankannalegrar niðurstöðu. Þannig myndi varnaraðili Þorsteinn, ef fallist yrði á kröfur sóknaraðila, búa á jörðinni „Jörðin Vatnsendi“ og leigðar yrðu út lóðir úr jörðinni „Jörðin vatnsendi“. Dómsorð Hæstaréttar í þinglýsingamálinu nr. 740/2013 hefði orðið að lagt yrði fyrir þinglýsingarstjóra að færa heiti dánarbús Sigurðar Kr. Hjaltested, sem eiganda, á blað í fasteignabók fyrir jörðina Jörðin Vatnsendi. Þetta séu tilhæfulausar kröfur með öllu og engin gild rök séu fyrir því að breyta eigi nafni fasteignarinnar Vatnsenda með þeim hætti sem krafist sé. Arflátinn Magnús Einarsson Hjaltested hafi vísað til Vatnsenda ýmist sem fasteignar, jarðar eða jarðeignar í erfðaskrá sinni, en heiti fasteignarinnar hafi þar ávallt verið tilgreint sem Vatnsendi. Í inngangi að erfðaskrá sinni segist Magnús Einarsson vera bóndi á Vatnsenda í Seltjarnarneshreppi.

Varnaraðili byggir á því að þinglýsingarstjóri hafi staðið formlega rétt að þinglýsingu skiptayfirlýsingar, sem gefin var út af erfingjum í dánarbúi Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested. Skiptayfirlýsingin sé árituð og með embættisstimpli sýslumannsins í Kópavogi 7. desember 2000. Við andlát Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested hafi réttindi sem honum tilheyrðu fallið í umsjón sýslumannsins í Kópavogi, sbr. meginreglu 11. gr. laga nr. 20/1991. Þar á meðal hafi verið réttindi til jarðarinnar Vatnsenda sem Magnúsi Sigurðssyni Hjaltested hafi verið úthlutað 7. maí 1968 með útlagningargerð, sem var staðfest hafi verið með dómi Hæstaréttar í máli nr. 99/1968. Þinglýsingarstjóri hafi veitt skjalinu viðtöku úr hendi skiptadeildar sýslumannsembættisins 12. desember 2000 og þinglýst því á jörðina Vatnsenda.

Þessi réttindi séu ekki meðal eigna dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested og því séu þau ekki á forræði skiptastjóra dánarbúsins. Þvert á móti hafi sýslumaðurinn í Kópavogi verið með forræði á þessum hagsmunum eftir andlát Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested og hann því einn verið bær til þess að heimila ráðstöfun umræddra hagsmuna til varnaraðila Þorsteins. Umrædd réttindi sækji varnaraðilinn ekki til Magnúsar föður síns heldur til arflátans Magnúsar Einarssonar Hjaltested samkvæmt fyrirmælum erfðaskrár hans, sem þinglýst sé á jörðina Vatnsenda sem ævarandi kvöð á eigninni.

Varnaraðili Þorsteinn bendir á að Sigurður Kr. Lárusson Hjaltested hafi verið fyrsti erfingi samkvæmt erfðaskránni og hafi Magnús Sigurðsson Hjaltested verið næstur á eftir honum, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 110/1967. Varnaraðili Þorsteinn sé elsti sonur Magnúsar og því réttur erfingi að þeim réttindum sem umrædd þinglýst erfðaskrá ráðstafi til arfs. Þorsteinn sækji ekki rétt sinn til föður síns heldur arflátans Magnúsar Einarssonar Hjaltested.

Dómur Hæstaréttar í máli nr. 701/2013 hafi kveðið upp úr um það að beinn eignaréttur, bundinn kvöðum samkvæmt erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested, sé enn á hendi dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested. Það sé hann á grundvelli upprunalegrar eignarheimildar Sigurðar, þ.e. erfðaskrá Magnúsar. Dómur Hæstaréttar í máli 701/2013 sé ekki sjálfstæð eignarheimild dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested, heldur dómur um framvindu skipta. Í ljós sé leitt að umráð og afnot Vatnsenda, samkvæmt þeim réttindum sem erfingjanum Magnúsi Sigurðssyni Hjaltested hafi verið úthlutað 7. maí 1968, teljist óbein eignaréttindi. Í því ljósi beri að skilja dóm Hæstaréttar í máli nr. 740/2013. Af þeim sökum sé á því byggt af hálfu varnaraðila Þorsteins að þinglýsingarstjóri hafi brugðist rétt við með því að færa db. Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested sem eiganda jarðarinnar á grundvelli þinglýstrar erfðaskrár. Þá hafi þinglýsingarstjóri átt að gæta að því að ekki orkaði tvímælis að réttindi á grundvelli dóms Hæstaréttar í máli 99/1969, uppkveðnum 30. maí 1969, væru óbein eignaréttindi. Telji varnaraðilinn að þinglýsingarstjóri hafi einnig farið að þeim fyrirmælum Hæstaréttar.

Samkvæmt framansögðu beri dómnum að hafna kröfum sóknaraðila um aflýsingu skiptayfirlýsingarinnar frá 29. nóvember 2000, sem stimpluð hafi verið og árituð af sýslumanninum í Kópavogi 7. desember 2000, móttekin til þinglýsingar frá skiptadeild 12. sama mánaðar og innfærð í þinglýsingarbækur tveimur dögum síðar.

Þá geti sú málsástæða sóknaraðila, að skiptayfirlýsingunni beri að aflýsa þar sem hún sé ekki gefin út af skiptastjóra dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested, ekki leitt til þess að aflýsa beri skjalinu. Umrædd réttindi séu ekki eign í dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested. Sá beini eignaréttur sem dánarbúið teljist enn hafa á hendi sé án umráða- og afnotaréttar, án réttar til arðs af Vatnsenda og án réttar til að taka við bótum fyrir skerðingum á eigninni. Með öðrum orðum, án allra þeirra helstu efnislegu réttinda sem erfingja samkvæmt erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested séu áskilin.

Til stuðnings kröfum sínum vísar varnaraðili Þorsteinn til 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 38/1979, til 11. gr., 1. mgr. 67. gr., 3. og 4. mgr. 68. gr., 122. gr. laga nr. 20/1991 um

skipti á dánarbúum o.fl. Þá vísar varnaraðili til ákvæða 130. gr., sbr. a-lið 131 gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

## B

Varnaraðili dánarbú Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested telur að krafa sóknaraðila, sem tilgreind er í staflíð a) hér að framan, þess efnis að fasteignin Vatnsendi 116957, Kópavogi, fastanúmer 206-6737, verði tilgreind í fasteignabók sýslumannsins í Kópavogi sem „Jörðin Vatnsendi“, hljóti að vera á misskilningi byggð. Í því sambandi vísi dánarbúið einkum til forsendna og dómsorðs Hæstaréttar í máli nr. 740/2013, en í dómsorði sé lagt fyrir sýslumanninn í Kópavogi að færa heiti dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested sem eiganda á blaði í fasteignabók fyrir jörðina Vatnsenda í Kópavogi. Dómsorðið sé skýrt og ekki vafa undirorpið að dánarbúið skuli vera skráð eigandi að umræddri fasteign. Dómur Hæstaréttar lúti eingöngu að eigandaskráningu eignarinnar en fjalli ekkert um heiti hennar eða hvernig það sé sett fram í þinglýsingabók.

Fasteign sú sem um ræði heiti Vatnsendi, en fasteignin sé jörð. Hún heiti ekki „Jörðin Vatnsendi“ og því væri það beinlínis rangt að tilgreina hana þannig í fasteignabók. Eignin hafi landnúmer og fasteignanúmer og því sé það skýrt og afmarkað hvaða land og hvaða mannvirki tilheyri eigninni. Ekki verði séð að nokkur þörf sé á að breyta þeirri skráningu.

Sýslumaðurinn í Kópavogi hafi brugðist við í samræmi við niðurstöðu Hæstaréttar og breytt skráningu eiganda fasteignarinnar þannig að dánarbú Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested sé skráð eigandi eignarinnar, eins og sjá megi á framlögðu veðbókarvottorði. Vottorðið beri enn fremur með sér að dánarbúið sé undir opinberum skiptum og á forræði skiptastjóra.

Varnaraðili dánarbú Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested tekur ekki efnislega afstöðu til þeirrar kröfu sóknaraðila sem tilgreind er í kröfulið b) hér að framan. Lítur varnaraðilinn svo á að hann eigi ekki lögvarða hagsmuni af niðurstöðu málsins hvað það atriði varði. Í því sambandi er af hálfu dánarbúsins til þess vísað að með úrskurði skiptaréttar 24. júlí 1967 hafi Magnúsi Sigurðssyni Hjaltested verið fengin umráð og afnot jarðarinnar Vatnsenda í Kópavogi. Sá úrskurður hafi verið staðfestur af Hæstarétti. Umráða- og afnotaréttinum hafi fylgt allur réttur til að heimta lóðaleigu, veiðileyfagiöld og aðrar tekjur af jörðinni. Þessum óbeinu eignaréttindum hafi því með endanlegum hætti verið ráðstafað úr dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested og séu þau því ekki á hendi dánarbúsins nú. Það varði því hagsmuni þess engu hvernig þessum réttindum hafi verið eða verði ráðstafað eftir daga Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested.

Af hálfu varnaraðila dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested er enn fremur til þess vísað að Hæstiréttur hafi komist að þeirri niðurstöðu í dómi sínum í málinu nr. 701/2012 að beinn eignarréttur að jörðinni Vatnsenda væri enn á hendi dánarbúsins. Rétturinn hafi því lagt fyrir sýslumanninn í Kópavogi að breyta eigendaskráningu eignarinnar í fasteignabók, með þeim hætti sem áður var rakið. Skiptayfirlýsingin sem kröfuliður b) lúti að stafi frá erfingjum í dánarbúi Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested. Hún geti því eingöngu varðað ráðstöfun á óbeinum eignarréttindum að jörðinni og geti ekki haft áhrif á ráðstöfun beinna eignarréttinda að henni. Frá sjónarhóli varnaraðila dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested

skipti því engu máli hvort yfirlýsingin fái að vera áfram skráð í fasteignabók, eða hvort henni verði aflýst.

Hvað varðar kröfur sóknaraðila um málskostnað úr hendi dánarbúsins er af hálfu búsins tekið fram að ekki verði talin brýn þörf á því að dánarbúið eigi aðild að málinu. Verði reyndar að líta svo á að sóknaraðilar telji sig vera að sækja hagsmuni dánarbúsins í málinu. Málskostnaðarkrafa þeirra á hendur dánarbúinu sé því mjög óeðlileg og henni beri að hafna.

Af hálfu dánarbúsins sé gerð krafa um málskostnað að skaðlausu úr hendi sóknaraðila. Krafan styðjist við 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991.

#### IV

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 38/1978 má bera úrlausn þinglýsingar stjóra um þinglýsingu samkvæmt lögunum undir héraðsdómara í lögsagnarumdæmi þinglýsingarstjóra. Heimild til þess hefur hver sá sem á lögvarinna hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra. Úrlausnin skal borin undir dóm áður en fjórar vikur eru liðnar frá henni ef þinglýsingarbeiðandi eða umboðsmaður hans var við hana staddur, en ella áður en fjórar vikur eru liðnar frá þeim tíma er hann eða umboðsmaður hans fékk vitneskju um hana.

Af tilvitnuðum orðum 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga verður ráðið að umræddur fjögurra vikna frestur til að bera úrlausn um þinglýsingu undir héraðsdómara miðast við það tímamark sem þinglýsingarbeiðanda eða umboðsmanni hans varð kunnugt um úrlausn þinglýsingarstjóra. Skiptir í því sambandi engu hvort það er þinglýsingarbeiðandi sjálfur eða þriðji maður sem bera vill úrlausnina undir héraðsdómara. Kemur þessi skilningur á ákvæðinu einnig skýrlega fram í athugasemdum í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 6/1992 um breyting á þinglýsingalögum og hefur hann verið staðfestur í dómaframkvæmd, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 74/2010, sem kveðinn var upp 11. mars 2010.

Fyrir liggur að þinglýsingarbeiðendur, þ.e. sóknaraðilar Sigurður Kristján og Karl Lárus, báru hina umdeildu úrlausn þinglýsingarstjóra undir héraðsdómara innan þess frests sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í 3. mgr. 3. gr. laganna. Nefndur frestur var hins vegar löngu liðinn þegar sóknaraðilar Sigríður og Markús Ívar sóttu þing í máli þessu og freistuðu þess þannig, í bága við fyrirmæli 4. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga, að bera fyrrnefnda úrlausn þinglýsingarstjóra undir héraðsdómara fyrir sitt leyti. Þegar að þessu gættu þykir dómurinn ekki eiga þess annan kost en vísa kröfum sóknaraðila Sigríðar og Markúsar Ívars frá dómi ex officio.

Í dómsorði Hæstaréttar Íslands í dómi réttarins í máli nr. 740/2013 var lagt fyrir sýslumanninn í Kópavogi að færa heiti dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested sem eiganda á blað í fasteignabók fyrir jörðina Vatnsenda í Kópavogi. Verður ekki annað séð að dómur Hæstaréttar lúti eingöngu að því hvern skrá beri eiganda fasteignarinnar í þinglýsingabók en hann fjalli ekki um heiti eignarinnar eða hvernig það sé sett fram í þinglýsingabók.

Af gögnum málsins má ráða að fasteign sú sem um ræðir í máli þessu ber heitið Vatnsendi og hefur eignin borið það nafn um langa hríð. Þá er óumdeilt að fasteignin er jörð. Fasteigna- og landnúmer fasteignarinnar eru skráð í þinglýsingabók. Verður að telja að skýrt sé og afmarkað samkvæmt þinglýsingabók hvaða land og hvaða mannvirki tilheyra fasteigninni. Að því gættu og að virtum framlögðum gögnum fær dómurinn ekki annað séð en breyting þinglýsingarstjóra á skráningu Vatnsendajarðarinnar hafi verið í samræmi við niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 740/2013. Með vísan til þeirrar niðurstöðu og annars þess sem að framan er rakið verður ekki séð að nokkur efni séu til þess að dómurinn kveði á um breytingu á tilgreiningu eignarinnar í þinglýsingabók. Þá kemur skýrlega fram í þinglýsingarvottorði eignarinnar að þinglýst eignarheimild dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested sé erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá 4. janúar 1938, er þinglýst var 9. janúar 1941. Dómur Hæstaréttar Íslands í máli nr. 701/2012 er ekki eignarheimild dánarbúsins og því engin efni til þess að vísa til dómsins í þinglýsingarbók varðandi eignarheimild dánarbúsins. Samkvæmt öllu þessu verður hafnað kröfum sóknaraðila Sigurðar Kristjáns og Karls Lárusar samkvæmt staflið a) í dómkröfum þeirra, svo sem þær eru reifaðar hér að framan.

Sóknaraðilar Sigurður Kristján og Karl Lárus eru þinglýsingabeiddendur í máli þessu í skilningi 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þá eru þeir jafnframt meðal erfingja í dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested. Þegar að þessu gættu var þeim rétt að bera úrlausn þinglýsingarstjóra við embætti sýslumannsins í Kópavogi frá 9. maí 2014 undir héraðsdómara á grundvelli tilvitnaðs ákvæðis þinglýsingalaga. Ákvæði 1. mgr. 67. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. getur engu breytt í því sambandi.

Þá liggur fyrir að skiptum á dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested er ekki lokið. Þó svo skiptastjóri hafi með frumvarpi úthlutað beinum eignarrétti að Vatnsenda til varnaraðila Þorsteins verður ekki framhjá því litið að afdrif frumvarpsins fyrir dómstólum liggja enn ekki fyrir, en úrskurður héraðsdóms hvað frumvarpið varðar sætir nú kæru til Hæstaréttar. Að þessu gættu þykir 3. mgr. 68. gr. laga nr. 20/1991 ekki standa í vegi málsskoti sóknaraðila Sigurðar Kristjáns og Karls Lárusar á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga.

Hin umdeilda skiptayfirlýsing frá 21. nóvember 2000 stafar frá varnaraðila Þorsteini, ekkju Magnúsar Hjaltested, Krístrúnu Ólöfu Jónsdóttur, og öðrum erfingjum Magnúsar, þeim Vilborgu Hjaltested, Marteini Hjaltested og Sigurði Kristjáni Hjaltested. Óumdeilt er að varnaraðili Þorsteinn er handhafi víðtækra óbeinna eignarréttinda að jörðinni Vatnsenda. Þann eignarrétt leiðir hann af erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá 4. janúar 1938 en ekki hinni umdeildu skiptayfirlýsingu. Að mati dómsins verður skiptayfirlýsingin ekki skilin öðruvísi en svo en skjalinu hafi verið ætlað að koma því til leiðar að varnaraðili Þorsteinn yrði skráður þinglýstur eigandi Vatnsenda í þinglýsingabók. Samkvæmt því sem áður var rakið er dánarbú Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltested hins vegar skráður eigandi Vatnsenda í þinglýsingabók, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 740/2013. Þegar að þessu gættu þykir verða að fallast á kröfu sóknaraðila Sigurðar Kristjáns og Karls Lárusar um afmáningu skiptayfirlýsingarinnar úr þinglýsingabók, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Eftir úrslitum málsins verður sóknaraðilum Sigríði og Markúsi Ívari gert að greiða varnaraðilum málskostnað með þeim hætti sem í úrskurðarorði greinir og sem þar þykir hæfilega ákveðinn. Rétt þykir að málskostnaður falli niður milli varnaraðila og sóknaraðila Sigurðar Kristjáns og Karls Lárusar.

Úrskurð þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari.

### **Ú R S K U R Ð A R O R Ð:**

Kröfum sóknaraðila Sigríðar Hjaltsted og Markúsar Ívars Hjaltsted er vísað frá dómi ex officio. Nefndir sóknaraðilar greiði óskipt varnaraðilum, Þorsteini Hjaltsted og dánarbúi Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltsted, hvorum fyrir sig, 100.000 krónur í málskostnað.

Kröfum sóknaraðila Sigurðar Kristjáns Hjaltsted og Karls Lárusar Hjaltsted samkvæmt staflið a) í kröfugerð þeirra er hafnað.

Lagt er fyrir sýslumanninn í Kópavogi að afmá úr þinglýsingabók fasteignarinnar Vatnsenda, landnúmer 116957, fasteignanúmer 206-6737, skiptayfirlýsingu, útgefna af varnaraðila Þorsteini Hjaltsted 21. nóvember 2000, með þinglýsinganúmerið H-310/00.

Málskostnaður fellur niður milli sóknaraðila Sigurðar Kristjáns Hjaltsted og Karls Lárussonar Hjaltsted annars vegar og varnaraðila, Þorsteins Hjaltsted og dánarbús Sigurðar Kr. Lárussonar Hjaltsted, hins vegar.

Kristinn Halldórsson