

Héraðsdómur Reykjaness

Úrskurður 8. mars 2024

Mál nr. T-1417/2023:

Bindindissamtökin IOGT

(Jóhannes Albert Sævarsson lögmaður)

gegn

Jóni Kr. Jóhannessyni

Jóni Sigurbjörnssyni

Símoni Jóni Jóhannssyni og

Hafnarfjarðarkaupstað

(Ása Bergsdóttir Sandholt lögmaður)

Úrskurður

Mál þetta, sem var upphaflega flutt 24. janúar 2024 en endurflutt 20. mars sl., barst dóminum 24. maí 2023 með bréfi sóknaraðila, dagsettu 24. maí 2023. Sóknaraðili er IOGT á Íslandi, kt. [...], [...], en varnaraðilar Jón Kr. Jóhannesson, kt. [...], [...], Jón Sigurbjörnsson, kt. [...], [...], og Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. [...]. Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu var gefinn kostur á að skila athugasemdum sínum í málinu, sbr. 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, en í þinghaldi 5. október 2023 var upplýst að hann hygðist ekki láta málið til sín taka.

Sóknaraðili krefst þess að hnekkt verði þeirri ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 26. apríl 2023 að afmá af fasteigninni Suðurgötu 7, Hafnarfirði, [...], kvöð sóknaraðila samkvæmt skjali, dags. 7. júlí 2006, sem fært var inn í þinglýsingabók 17. júlí 2006. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar krefjast þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að fyrrgreind ákvörðun sýslumanns verði staðfest. Þá krefjast þeir málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Það athugast að málsmeðferð fyrir dóminum dróst fram yfir frest 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga, en lögmenn voru sammála um það við þingfestingu málsins að munnlegur málflutningur skyldi fara fram og að frekari gagnaframlagningar væri þörf. Þá bárust dómnum ekki gögn sem fylgja skyldu bréfi sóknaraðila til dómsins fyrr en með tölvubréfi 27. september 2023.

Málsatvik

Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu að afmá af fasteigninni Suðurgötu 7, Hafnarfirði, [...], þá kvöð sóknaraðila að hann þurfi að samþykkja sölu fasteignarinnar. Fasteignin að Suðurgötu 7 mun upphaflega hafa verið leigð Góðtemplarafélaginu í Hafnarfirði með lóðarleigusamningi 31. október 1907. Málsatvik á áratugunum á eftir gerð umrædds lóðarleigusamnings eru ekki kunn en fyrir liggja gögn um ýmis samskipti og yfirlýsingar í tengslum við réttindi yfir eigninni á síðari árum. Í viljayfirlýsingu um fasteignina 16. maí 2006, sem undirrituð var af Lúðvíki Geirssyni bæjarstjóra varnaraðila Hafnarfjarðarkaupstað og varnaraðilanum Jóni Kr. Jóhannessyni, þá formanni stjórnar Góðtemplarahússins sf., kom þannig fram sú fyrirætlan forsvarsmanna hússins að Hafnarfjarðarbær eignaðist fasteignina. Sagði í bréfinu að fasteignin yrði „innan tíðar“ gerð að eign bæjarins með þeim skilyrðum að bærinn kæmi eigninni í gott stand en Góðtemplarareglan í Hafnarfirði fengi full og ótímaundin afnot efri hæðar hússins fyrir starfsemi sína og síðar minjasafn.

Tæpu ári síðar var gerður samningur milli Góðtemplara í Hafnarfirði og Hafnarfjarðarbæjar um afnot og viðhald Suðurgötu 7. Þannig sagði í samningi 14. mars 2007, sem undirritaður var af fyrrgreindum Lúðvíki Geirssyni, bæjarstjóra, og Jóni Kr. Jóhannessyni, formanni og „æðst[a] templar stúkunnar Daníelshers í Hafnarf. nr. 4“, að Góðtemplarar fengju áfram full og ótímabundin afnot af efri hæð fasteignarinnar undir starfsemi sína og síðar minjasafn þeim að kostnaðarlausu. Bærinn fengi afnot efri hæðar hússins undir starfsemi sem hæfði fasteigninni og sögu Góðtemplarareglunnar gegn því að koma fasteigninni í gott ástand og halda við eftir það. Sagði í samningnum að frá undirritun hans tæki bærinn við afnotum fasteignarinnar og greiddi frá því skatta og önnur gjöld af eigninni. Skipuð skyldi hússtjórn þar sem tveir aðilar frá hvorum samningsaðila ættu sæti.

Fyrir liggur að nokkru áður en umræddur samningur var undirritaður, eða 7. júlí 2006, hafði sóknaraðili sent bréf til sýslumannsins í Hafnarfirði þar sem óskað var eftir þinglýsingu kvaðar þess efnis að sóknaraðili þyrfti að samþykkja sölu Góðtemplarahússins að Suðurgötu 7. Í bréfinu, sem undirritað var af Gunnari Þorlákssyni, formanni landsstjórnar sóknaraðila, og Helga Seljan, ritara landsstjórnar, sagði að fasteignin hefði verið skráð eign undirstúka sóknaraðila í Hafnarfirði, þ.e. St. Daníelshers nr. 4 og St. Morgunstjörnunna nr. 11. Samkvæmt 5. grein laga sóknaraðila frá árinu 2000 skyldi í þinglýstri yfirlýsingu um sérhverja fasteign í eigu deilda geta þess

að aðalstjórn yrði að samþykkja sölu hennar. Þá segði í 12. gr. laganna að sóknaraðili væri eini löglegi arftaki stórstúku sóknaraðila sem í væru undirstúkur, þingstúkur og umdæmisstúkur. Með vísan til þessa krafðist sóknaraðili þess að umræddri kvöð yrði þinglýst á fasteignina. Var kvöðin móttækin til þinglýsingar 14. júlí 2006 og skjalið fært í þinglýsingabók 16. júlí sama ár.

Fyrir liggur að árið 2008 var gerð ástandsskýrsla og kostnaðaráætlun um endurbætur og viðhald Suðurgötu 7 sem ráðist skyldi í á fasteigninni í samræmi við samkomulag Góðtemplara Hafnarfirði og varnaraðila Hafnarfjarðarkaupstaðar. Í tengslum við endurbæturnar lögðu Góðtemplarar fyrir bæjarráð varnaraðila erindi 23. ágúst 2010 þar sem óskað var eftir heimild til þess að veðsetja fasteignina vegna láns til framkvæmdanna. Mun bæjarráð hafa samþykkt erindið á fundi sínum 26. ágúst 2010. Sama dag gaf sameignarfélagið „Góðtemplarahúsið sf.“ út tryggingabréf til handa Landsbankanum að fjárhæð 7.000.000 króna með veði á 1. veðrétti í fasteigninni. Bera gögn málsins, og virðist ekki um það deilt sérstaklega, að varnaraðilinn Hafnarfjarðarkaupstaður hafi yfirtekið greiðslur áhvílandi veðskuldar og greitt fasteignagjöld og annan kostnað af fasteigninni allar götur síðan.

Með bréfi bæjarstjóra varnaraðilans Hafnarfjarðarkaupstaðar, Rósu Guðbjartsdóttur, til sóknaraðila 8. janúar 2020 var óskað eftir því að sóknaraðili heimilaði stúkunni Daníelsher nr. 4 að færa eignarhald á fasteigninni Suðurgötu 7 yfir á Hafnarfjarðarbæ. Var í því sambandi vísað til fyrrgreindar kvaðar frá 7. júlí 2006 og 5. gr. 8. tl. laga sóknaraðila um að aðalstjórn þyrfti að samþykkja sölu sérhverrar fasteignar í eigu deilda. Sagði í bréfinu að samhliða þessu yrði gerður samningur á milli varnaraðilans Hafnarfjarðarkaupstaðar og St. Daníelshers nr. 4 um að í húsinu yrði starfsemi á vegum Byggðasafns Hafnarfjarðar og að þar yrði sögu hússins og Góðtemplarahreyfingarinnar haldið á lofti.

Með yfirlýsingu Jóns Kr. Jóhannessonar, formanns og „æðst[a] templar[a] stúkunnar Daníelshers í Hafnarfirði nr. 4“, sem undirritað var 7. janúar 2021 kom einnig fram að það væri eindreginn vilji stúkunnar Daníelshers nr. 4 að færa eignarhald Góðtemplarahússins yfir til Hafnarfjarðarbæjar. Í húsinu yrði starfsemi á vegum Byggðasafns Hafnarfjarðar og að þar yrði sögu hússins og Góðtemplarahreyfingarinnar haldið á lofti um ókomna framtíð.

Með bréfi, undirrituðu af Jóni Kr. Jóhannessyni fyrir hönd Góðtemplarahússins sf., 13. apríl 2022 var þess farið á leit við sýslumanninn á höfuðborgarsvæðinu að

fyrirgreindri kvöð sóknaraðila á fasteigninni Suðurgötu 7 yrði aflýst. Kom fram að sýslumanni hefðu orðið á mistök þegar kvöðinni var þinglýst þar sem skort hefði samþykki þinglýsts eiganda fasteignarinnar, Góðtemplarahússins sf. Bréfinu fylgdi bréf stjórnar Góðtemplarahússins í Hafnarfirði, undirritað af Símoni Jóni Jóhannessyni og Jóni Sigurbjörnssyni, þar sem þeir sem stjórnarmenn veittu Jóni Kr. Jóhannessyni umboð til að beina erindinu til sýslumanns fyrir hönd Góðtemplarahússins.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu varð við framangreindri beiðni Góðtemplarahússins sf. um að afmá kvöð sóknaraðila af Suðurgötu 7 með ákvörðun sem hann beindi til sóknaraðila með bréfi 25. apríl 2023. Sagði í bréfi sýslumanns að kvöðinni hefði fyrir mistök verið þinglýst inn á fasteignina án samþykkis þinglýsts eiganda og hafi skilyrðum 2. mgr. 7., sbr. 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga ekki verið fullnægt. Á grundvelli 27. gr. laganna bæri þinglýsingarstjóra að leiðrétta mistökin og hefði það nú verið gert.

Fyrir liggur að fyrirgreindu sameignarfélagi var slitið á fundi 4. janúar 2023 þar sem mættir voru eigendur félagsins, Jón Kr. Jóhannesson, Jón Sigurbjörnsson og Símon Jón Jóhannsson. Sagði í fundargerð sem rituð var í tilefni fundarins að stjórnarmennirnir þyrftu að skipta eignum félagsins á milli sín en lengi hefði staðið til að afsala Góðtemplarahúsinu til varnaraðilans Hafnarfjarðarkaupstaðar á grunni samnings þar um á milli stúkunnar Daníelshers nr. 4 og bæjarins. Kom fram að fundarmenn samþykktu að fela Jóni Kr. Jóhannessyni að ganga frá samningi þar um og færa eignarhald hússins yfir á bæinn.

Með afsali 22. febrúar 2023 afsalaði Góðtemplarahúsið sf. fasteigninni að Suðurgötu 7 til fyrirgreindra þriggja eigenda félagsins. Sagði í afsalinu að fasteigninni væri afsalað veðbandalausri til afsalshafa og að kaupverð væri 0 krónur. Með öðru skjali 13. apríl 2023 afsöluðu sömu menn síðan fasteigninni til varnaraðilans Hafnarfjarðarkaupstaðar. Samkvæmt afsalinu var kaupverð 0 krónur og skyldi afhending fara fram sama dag.

Sóknaraðili undi ekki fyrirgreindri ákvörðun sýslumanns um að afmá kvöð hans af Suðurgötu 7 og tilkynnti sýslumanni bréflega að hann hygðist bera þær undir héraðsdóm á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga. Var mál þetta þingfest af því tilefni 5. október 2023.

II.

Málsástæður sóknaraðila

Sóknaraðili krefst þess sem fyrir greinir að þeirri ákvörðun sýslumanns, að afmá af fasteigninni Suðurgötu 7 kvöð sóknaraðila samkvæmt skjali samtakanna frá 7. júlí 2006, verði hnekkkt. Byggir hann þá kröfu á því að öll skilyrði þess að þinglýsa kvöðinni hafi verið uppfyllt enda hafi skjalið í einu og öllu verið í réttum búnging og tækt til þinglýsingar. Góðtemplarahúsið sf. hafi ekki verið eigandi fasteignarinnar á þeim tíma heldur Góðtemplarar í Hafnarfirði, þ.e. stúkan Daníelsher nr. 4 og sóknaraðili eftir að stúkan Morgunstjarnan nr. 11 var lögð niður. Því hafi áritun fulltrúa landsstjórnar sóknaraðila á hina þinglýstu kvöð falið í sér samþykki bæði réttmætra eigenda hússins og þess æðsta valds góðtemplara á Íslandi sem allar deildir eða stúkur góðtemplara hafi undirgengist og lög sóknaraðila nái yfir. Góðtemplarahúsinu sf. hafi hins vegar skort allar eignarheimildir yfir fasteigninni þegar farið var fram á aflýsingu kvaðarinnar. Þinglýst skjöl beri ekki með sér með hvaða hætti Góðtemplarahúsið sf. hafi orðið eigandi hússins enda með öllu ómögulegt þar sem fyrir hafi verið þinglýst kvöð um nauðsyn samþykkis sóknaraðila fyrir sölu og afsali. Kvöðin hafi ekki verið afmáð fyrir en með ákvörðun þinglýsingarstjóra vorið 2023. Því hafi verið um vanheimild að ræða þegar Góðtemplarahúsið sf. og síðar eigendur þess félags hafi skipt með sér eignum Góðtemplara Hafnafjarðar eftir niðurlagningu sameignarfélagsins.

Samkvæmt þinglýsingarvottorði 12. apríl 2007 hafi Góðtemplarar Hafnafjarðar verið eigendur fasteignarinnar Suðurgötu 7 í Hafnarfirði. Í vottorðinu komi fram að upplýsingar vanti um kennitölu eiganda. Í þinglýstum lóðarleigusamningi, dags. 31. október 1907, séu lóðarleiguhafar nefndir Góðtemplarafélagið í Hafnarfirði. Þar komi einnig fram að samkvæmt þinglýstri kvöð verði aðalstjórn sóknaraðila að samþykkja sölu fasteignar. Þá hafi verið þinglýst á eignina yfirlýsingu, samningi um afnot og viðhald Hafnafjarðabæjar.

Samkvæmt veðbókavottorði sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 12. mars hafi Góðtemplarahúsið sf. verið sagt eigandi fasteignarinnar. Þegar þetta veðbókarvottorð sé borið saman við eldra þinglýsingarvottorð komi í ljós að tilgreind skjöl í báðum vottorðum séu þau sömu.

Ekkert liggir fyrir í þinglýstum skjölum með hvaða hætti eða hvenær fasteignin Suðurgata 7 hafi komist í eigu Góðtemplarahússins sf. Í yfirlýsingu um Góðtemplarahúsið 7. janúar 2021 komi fram að eindreginn vilji stúkunnar Daníelshers

nr. 4 sé að færa eignarhald húsins yfir til Hafnarfjarðarbæjar. Undir skjalið riti varnaraðilinn Jón Kr. Jóhannesson formaður og æðsti templari St. Daníelshers í Hafnarfirði nr. 4. Af þessu skjali að dæma hafi Suðurgata 7 ekki verið komin í hendur Góðtemplarahússins sf. í ársbyrjun 2021. Augljóst sé að eignarhaldinu hafi verið breytt eftir að kvöðinni var þinglýst og án þess að það hafi verið borið undir samþykki aðalstjórnar sóknaraðila eins og kvöðin kveði á um. Þinglýsingarstjóri hefði því átt að gera athugasemd við þá eigendabreytingu sem birtist í veðmálabókum án þess að tekið hafi verið tillit til fyrirbyggjandi kvaðar sem þá hafi verið í fullu gildi en hafi nú verið afmáð.

Sýslumaður hafi gert mistök með því að breyta eignarhaldi á Suðurgötu 7 án þess að fyrir lægi kaupsamningur eða afsal samþykkt af aðalstjórn sóknaraðila á Íslandi. Mistök sýslumanns felist ekki í að hafa þinglýst kvöðinni, sem réttilega hafi verið rituð af landsstjórn sóknaraðila, æðsta valdi góðtemplara á Íslandi, heldur að láta það fram hjá sér fara að sameignarfélag í eigu þriggja einstaklinga, félaga í stúkunni Daníelsher nr. 4, hafi án þinglýstrar eignarheimildar orðið skráður eigandi Góðtemplarahússins við Suðurgötu. Síðan hafi verið tekin ákvörðun um að leggja félagið niður og skipta eignum Góðtemplara í Hafnarfirði og sóknaraðila jafnt á milli þessara þriggja stofnfélaga sameignarfélagsins. Húseign sem upphaflega hafi verið í eigu Góðtemplarafélaga í Hafnarfirði hafi þannig verið komin í eigu einstaklinga í gegnum ferli sem virðist hafa farið athugasemdarlaust fram hjá þinglýsingarstjóra. Þetta hefði mátt forðast hefði þinglýsingarstjóri virt kvöðina á eigninni og gert athugasemdir við eigendabreytinguna.

Þeir þrír einstaklingar, sem hafi eignast húseignina að lokum, hafi ekki verið réttmætir handhafar eignarinnar. Ákvörðun þinglýsingarstjóra um að afmá kvöðina af eigninni byggji á beiðni frá aðila sem ekki hafi verið með lögformlegt eignarhald á fasteigninni og ekki getað lagt fram gild skjöl um eignarhaldið. Kvöðinni hafi verið þinglýst á eignina í samræmi við lög sóknaraðila sem samþykkt hafi verið á aðalþingi og aukþingi Stórstúku IOGT árið 2000. Samkvæmt lögnum fari landsfundur með æðsta vald í málefnum sóknaraðila. Undir sóknaraðila heyri allar þær undirstúkur sem starfi í nafni hreyfingarinnar, svo sem Góðtemplarafélögin í Hafnarfirði, þ.e. stúkan Daníelsher nr. 4 og stúlkann Morgunstjarnan nr. 11, sem hafi þegar kvöðinni var þinglýst verið hætt störfum og skilað stofnskrá sinni til Stórstúku Íslands. Samkvæmt 5. gr. laga sóknaraðila geti engin deild orðið eigandi eða meðeigandi fasteignar, selt fasteign eða hluta hennar nema ákvörðun um kaup sölu eða skuldbindingu hafi verið lögð fyrir landsstjórn til

samþykktar og hafi hún endanlegan ákvörðunarrétt. Í 12. gr. segi síðan að sóknaraðili sé eini löglegi arftaki stórstúku Íslands IOGT sem í hafi verið undirstúkur, þingstúkur og umdæmisstúkur. St. Daníelsher nr. 4 hafi verið undirstúka sóknaraðila, áður stórstúku Íslands IOGT. Lög sóknaraðila frá árinu 2000 hafi verið lög hreyfingarinnar í heild sinni og einnig gilt um Góðtemplara Hafnarfirði sem nefndar undirstúkur hafi áður verið í. Sem hluti af hreyfingunni hafi St. Daníelsher nr. 4 undirgengist þær skuldbindingar sem lögin kveði á um enda hafi stúkan hvorki sagt sig úr lögum við hreyfinguna né hætt störfum og skilað inn stofnskrá til Stórstúku Íslands líkt og St. Morgunstjarnan nr. 11. Í 5. gr. 7. tl. segi að sé deild lögð niður taki landsstjórn sóknaraðila við eignum hennar. Sóknaraðili hafi því tekið við eignum St. Morgunstjörnuna nr. 11 en ekki St. Daníelsher nr. 4 og hafi sóknaraðila því verið rétt að þinglýsa umræddri kvöð.

Sýslumaður hafi talið að krafan um að kvöðin yrði afmáð kæmi frá réttmætum og þinglýstum eiganda eignarinnar og að kvöðinni hafi á sínum tíma verið ranglega þinglýst á eignina án samþykkis eiganda. Góðtemplarahúsið sf. sé hvergi getið í lóðarleigusamningnum frá árinu 1907 enda hafi félagið ekki verið stofnað fyrr en árið 1971. Gera verði kröfu til að félagið geti sýnt fram á eignarheimild í formi afsals og að sýslumaður kalli eftir slíkri eignarheimild áður en tekur séu ákvarðanir um fasteignina. Vel kunni að vera að Góðtemplarahúsið sf. hafi verið stofnað árið 1971 með þann tilgang að halda utan um fasteignina Suðurgötu 7 Hafnarfirði og rekstur hennar. Stofnun félagsins í þeim tilgangi hafi hins vegar ekki getað fært eignarréttinn yfir fasteigninni yfir til félagsins.

Ákvörðun sýslumanns byggir á vanheimild þeirra sem hafi krafist þess að kvöðin yrði afmáð. Fyrir liggja umboð 10. maí 2022 þar sem stjórn Góðtemplarahússins sf. feli Jóni Kr. Jóhannssyni umboð til að óska eftir að kvöð sóknaraðila verði aflýst. Reyndar sé umboðið gallað þar sem upplýsingar vanti um hvaða eign um ræði, félagsform umboðsveitanda og kennitölur aðila. Síðar hafi verið fært í skjalið fasteignarnúmer Suðurgötu 7. Svo virðist sem sýslumaður hafi gert ráð fyrir að eignin tilheyrði Góðtemplarahúsinu sf. án þess að kanna það frekar.

III.

Málsástæður varnaraðila

Af hálfu varnaraðila er til þess vísað að það hafi verið rétt ákvörðun hjá þinglýsingarstjóra að leiðrétta þau mistök sem hafi átt sé stað þegar kvöð, dags. 7. júlí 2006, var þinglýst á eignina. Sóknaraðili hafi engin tengsl við Góðtemplarahúsið sf. sem

skráður hafi verið þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Góðtemplarahúsið sf. hafi ekki verið og sé ekki undirstúka sóknaraðila og því verði ekki séð á hvaða heimild þeir hafi byggt til þess að þinglýsa fyrrgreindri kvöð á eignina. Þó að leigutaki lóðarinnar hafi verið Góðtemplarafélag Hafnarfjarðar hafi það félag ekki verið undirstúka sóknaraðila.

Af lóðarleigusamningi sem liggi fyrir frá 31. október 1907, sem gerður hafi verið við Góðtemplarafélag Hafnarfjarðar, leiði að miðað hafi verið við að kæmi annar eigandi að húsinu hefði hann ekki lengur samning um lóðarleigu á lóðinni og bæri að fjarlægja húsið af henni án tafar. Því verði ekki annað ráðið en að endurnýja hafi þurft samninginn eða fjarlægja eignina af lóðinni. Leigusali í dag sé Hafnarfjarðarkaupstaður.

Sóknaraðili byggi á að hann eigi hlut í fasteigninni í gegnum undirstúku St. Morgunstjörnnunnar nr. 11 sem hafi verið lögð niður. Hafi umrædd stúka átt skráða fasteign hefði það komið fram í gögnum félagsins sem skilað var inn til sóknaraðila er félagið var lagt niður. Ekkert í gögnum málsins bendi hins vegar til þess. Vilji sóknaraðili halda fram að eignir hafi verið til staðar verði hann að sýna fram á það með óyggjandi hætti. Ekki verði annað lesið úr stefnunni en að sóknaraðili haldi fram að hann eigi eignina en hafi hins vegar ekki greitt gjöld á borð við fasteignagjöld, hita, rafmagn, viðhald o.fl. sem varnaraðilinn Hafnarfjarðarkaupstaður hafi staðið straum af. Samkvæmt 25. gr. þinglýsingalaga hafi sá þinglýsta eignarheimild sem þinglýsingabók nefni eiganda hverju sinni. Því verði að ganga út frá því að þinglýstur eigandi hafi verið Góðtemplarahúsið sf. eins og þinglýsingalögin gefi til kynna. Lög sóknaraðila gangi ekki frammar þinglýsingalögum og gildi auk þess einungis um undirstúkur sóknaraðila, sem Góðtemplarahúsið sf. sé ekki.

Varnaraðili byggi á því að Góðtemplarahúsið sf. hafi verið skráður eigandi að fasteigninni Suðurgötu 7 þegar kvöð sóknaraðila var þinglýst á eignina. Sóknaraðili og Góðtemplarahúsið sf. tengist ekki með neinum hætti og því hafi ákvörðun þinglýsingarstjóra, um að afmá kvöðina, verið rétt. Eigendur fasteignarinnar hafi síðan orðið stjórnarmenn Góðtemplarahússins sf. þar sem félagið hafi verið lagt niður og í framhaldinu hafi löglegir eigendur afsalað fasteigninni til Hafnarfjarðarkaupstaðar sem hafi undanfarin 16 ár greitt af húsinu fasteignagjöld, hita, rafmagn o.fl.

Í ljósi framangreinds sé þess krafist að ákvörðun þinglýsingarstjóra sem um sé deilt verði staðfest.

IV.

Forsendur og niðurstaða

Í málinu er deilt um þá ákvörðun þinglýsingastjóra 25. apríl 2023 að afmá af fasteigninni Suðurgötu 7, Hafnarfirði, kvöð sóknaraðila, sem þinglýst var á eignina 17. júlí 2006 þess efnis að aðalstjórn samtakanna verði að samþykkja sölu sérhverrar fasteignar í eigu deilda samtakanna. Ákvörðun þinglýsingarstjóra var sem fyrr greinir á því reist að umræddri kvöð hefði verið þinglýst án samþykkis eiganda hússins, Góðtemplarahússins sf., og því hefði þinglýsingarstjóra orðið á mistök með þinglýsingu skjalsins. Sóknaraðili byggir hins vegar á því að sú úrlausn þinglýsingarstjóra að afmá kvöðina hafi verið röng þar sem Góðtemplarahúsið sf. hafi ekki verið réttur eigandi fasteignarinnar. Vegna þessara mistaka hafi fasteigninni verið ráðstafað til eigenda Góðtemplarafélagsins sf. og síðan Hafnarfjarðarbæjar án þess að samþykkis sóknaraðila hafi verið aflað í samræmi við fyrrgreinda kvöð hans.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 getur hver sá sem á lögvarinna hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra borið hana undir héraðsdómara. Skal það gert 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.

Sú ákvörðun þinglýsingarstjóra sem um er deilt í málinu kom fram í bréfi, dags. 25. apríl 2023, sem sent var sóknaraðila með pósti. Af gögnum málsins verður ráðið að dagsetning sendingar bréfsins hafi verið 26. apríl 2023 og verður, án tillits til þess hvenær bréfið barst sóknaraðila, lagt til grundvallar að ákvörðunin hafi verið borin undir héraðsdómara áður en fjórar voru liðnar frá þeim tíma er sóknaraðili fékk vitneskju um hana er bréf hans barst dóminum 24. maí 2023.

Ljóst er af því sem áður er rakið að aðila greinir á um hvert hafi verið eignarhald fasteignarinnar Suðurgötu 7 þegar eigninni var afsalað frá Góðtemplarafélaginu sf. til stjórnarmanna félagsins 22. febrúar 2023 og síðan Hafnarfjarðarbæjar og jafnframt hvort salan hafi verið háð samþykki sóknaraðila vegna kvaðar sem þinglýst var á eignina 16. júlí 2006. Þá deila aðilar um það hvort það hafi verið mistök hjá þinglýsingarstjóra upphaflega að þinglýsa umræddri kvöð og hvort honum hafi verið heimilt, á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga, að leiðrétta þau mistök með því að afmá kvöðina af eigninni.

Í ljósi málatilbúnaðar aðila og málsástæðna er á það bent í upphafi að mál þetta sætir úrlausn dómsins samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Í slíku máli verður einungis leyst úr því hvort úrlausn þinglýsingarstjóra sem borin er undir dóm hafi verið réttmæt eins og málið horfði við honum. Ekki verður hins vegar skorið úr um efnisleg réttindi að baki þeim skjölum sem um er deilt. Samkvæmt því verður hér einvörðungu skorið úr um það hvort þinglýsingastjóri hafi með réttu afmáð af fasteigninni Suðurgötu 7 í Hafnarfirði umrædda kvöð sóknaraðila 25. apríl 2023 í ljósi þeirra gagna sem lágu fyrir við þá úrlausn.

Svo sem áður greinir móttók þinglýsingarstjóri þann 14. júlí 2006 til þinglýsingar inn á fasteignina Suðurgötu 7 kvöð sóknaraðila þess efnis að aðalstjórn yrði að samþykkja sölu sérhverrar fasteignar í eigu deildar sóknaraðila. Var skjalið fært inn á eignina tveimur dögum síðar. Þinglýsingarstjóri mun hins vegar hafa aflýst kvöðinni í kjölfar ákvörðunar, sem kynnt var sóknaraðila með bréfi dagsettu 25. apríl 2023, eftir að athygli þinglýsingarstjóra var vakin á því að kvöðinni hefði verið þinglýst án samþykkis þinglýsts eiganda eignarinnar.

Í 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga er mælt fyrir um að þinglýsingarstjóri skuli bæta úr ef hann verður þess áskynja að færsla í fasteignabók er röng eða mistök hafa orðið um þinglýsinguna ella. Við leiðréttingu á grundvelli ákvæðisins ber að miða að því að færa fasteignabók í rétt horf þannig að hún sýni réttarstöðuna eins og hún var áður en mistök áttu sér stað. Skal þinglýsingarstjóri í því sambandi huga að atriðum sem varða formleg réttindi samkvæmt þinglýstum skjölum en ekki atvikum að baki þeim eða hvort réttarstaðan hafi breyst, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar Íslands nr. 9. október 2019 (32/2019).

Af þeim gögnum sem fyrir liggja um fasteignina Suðurgötu 9 verður ekki annað ráðið en að við ráðstöfun réttinda yfir fasteigninni hafi eignarhald hússins verið tilgreint með nokkuð misvísandi hætti án þess að fyrir liggja kaupsamningar eða afsöl um breytingar á eignarhaldi hússins. Þannig segir í upphaflegum lóðarleigusamningi frá 31. október 1907 að „Góðtemplarafélagið í Hafnarfirði“ sé handhafi lóðarleiguréttinda fasteignarinnar og í bréfi, sem mótttekið var til þinglýsingar 29. júlí 1968, er vísað til „Góðtemplarareglunnar í Hafnarfirði“ sem eiganda hússins. Í yngri gögnum er hins vegar ýmist vísað til „Góðtemplara Hafnarfirði“ eða „Góðtemplarahússins sf.“ Þannig er í viljayfirlýsingu, dags. 16. maí 2006, undirritaðri af Jóni Kr. Jóhannessyni sem formanni stjórnar hússins, vísað til þess að fasteignin sé eign „Góðtemplarahússins sf.“ Í samningi,

dags. 14. mars 2007, sem undirritaður er af fyrrgreindum Jóni sem formanni og „æðst[a] templar stúkunnar Daníelshers í Hafnarf. nr. 4“, er síðan fjallað um Suðurgötu 7 sem eign „Góðtemplara Hafnarfirði“. Á sömu lund er þinglýsingarvottorð dagsett 12. apríl 2007, en þar er þinglýstur eigandi tilgreindur „GÓÐTEMPLARAR HAFNARFJ.“ Í skýrslu um ástand eignarinnar frá árinu 2008 er einnig fjallað um að húsið sé í eigu Góðtemplarareglu Hafnarfjarðar en að það hafi verið fært Hafnarfjarðarbæ til afnota að eigin vild. Í tryggingabréfi 26. ágúst 2010, sem einnig er undirritað af fyrrgreindum Jóni í tilefni af láni frá Landsbankanum, er síðan vísað til „Góðtemplarahússins sf.“ og í veðbókavottorði, dagsettu 12. mars 2015, er „Góðtemplarahúsið sf.“ sagður þinglýstur eigandi. Ber síðarnefnda vottorðinu frá árinu 2015 og þinglýsingarvottorði tæpum átta árum áður, sem samkvæmt framansögðu tilgreindi „Góðtemplara í Hafnarfirði“ þinglýstan eiganda, þannig ekki saman án þess að afsali eða kaupsamningi sé til að dreifa um eigendaskipti að fasteigninni á umræddu tímabili.

Í ljósi framangreinds verður að mati dómsins að taka undir það með sóknaraðila að ekki liggi með skýrum hætti fyrir hvenær og þá með hverjum hætti fasteignin, sem áður var í eigu Góðtemplara í Hafnarfirði, var framseld Góðtemplarahúsinu sf., sameignarfélagi í eigu þriggja manna. Úrlausn máls þessa lýtur á hinn bóginn ekki að því að skera úr um efnisleg réttindi að baki hinum þinglýstu skjölum eða því hvort og þá hvernig þinglýsingarstjóra bar að bregðast við breytingum á þinglýstu eignarhaldi. Úr því er eingöngu leyst í máli þessu hvernig þinglýstar heimildir horfðu við þinglýsingarstjóra þegar hin umdeilda ákvörðun, sem laut að því að aflýsa kvöð sóknaraðila á eigninni, var tekin. Við það mat verður ekki litið fram hjá þeirri staðreynd að þegar kvöðinni var upphaflega þinglýst 16. júlí 2006 lá ekkert fyrir um eignarhald sóknaraðila á eigninni eða tilkall hans til óbeinna eignarréttinda yfir eigninni. Sóknaraðili hefur hvorki lagt fram gögn um slíkt eignarhald né gert með öðrum hætti sennilegt að hann hafi notið slíkra réttinda yfir eigninni að hann hafi getað, upp á sitt eindæmi, þinglýst kvöð þess efnis að samþykki hans væri skýlaus forsenda ráðstöfunar eignarinnar. Gögn málsins bera hins vegar með sér, sem fyrr greinir, að Góðtemplarar Hafnarfirði hafi verið þinglýstur eigandi eignarinnar á þeim tíma. Þá eru meðal gagna málsins samningar og yfirlýsingar, bæði fyrir og eftir það tímamark er hinni umþrættu kvöð var þinglýst, þar sem sömu menn koma við sögu sem forsvarsmenn þess aðila sem áður var lýstur eigandi fasteignarinnar, þ.e. „Góðtemplarar í Hafnarfirði“, og þess sem síðar öðlaðist hina þinglýstu eignarheimild, þ.e. „Góðtemplarahúsið sf.“ Er það til þess

fallið að mati dómsins að renna stoðum undir þá málsástæðu varnaraðila að sameignarfélagið hafi verið réttur eigandi hússins.

Samkvæmt 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga skal vísa skjali frá þinglýsingu ef útgefanda þess brestur heimild til eignar á þann veg er skjalið greinir. Þá mælir 1. mgr. 24. gr. laganna fyrir um að skjal verði ekki fært í fasteignabók ef útgefanda þess brestur heimild til að ráðstafa eign á þann veg, er í skjali greinir, eða hann skortir skriflegt samþykki þess, er slíkrar heimildar nýtur. Með hliðsjón af framangreindu þykir sýnt að umrædd kvöð sóknaraðila uppfyllti ekki ákvæði þinglýsingalaga. Var þinglýsingastjóra því rétt, miðað við atvik eins og þau horfðu við honum, að bæta úr þeim mistökum, sbr. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga, og breytir engu í þeim efnunum tilefni þess að sýslumaður varð mistakanna var eða meintur galli á umboði til handa stjórnarmanni Góðtemplarahússins sf. er honum var falið að beina erindi til þinglýsingastjóra þessa efnis.

Samkvæmt öllu framanröktu verður kröfu sóknaraðila hafnað. Rétt þykir eftir atvikum að málskostnaður falli niður.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila, IOGT á Íslandi, um að hnekkt verði þeirri ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 26. apríl 2023 að afmá af fasteigninni Suðurgötu 7, Hafnarfirði, fnr. 207-9683, kvöð sóknaraðila samkvæmt skjali, dags. 7. júlí 2006, sem fært var inn í þinglýsingabók 17. júlí 2006, er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.

Halldóra Þorsteinsdóttir