

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Vesturlands 6. júní 2017 í máli nr. T-2/2017:

Veitur ohf.

(Ásta Guðrún Beck hdl.)

gegn

Hólmsbúð ehf.

(Ólafur Hvanndal Ólafsson hdl.)

og

Antoni G. Ottesen

(Sjálfur)

I.

Mál þetta var þingfest 2. maí 2017 og tekið til úrskurðar 16. sama mánaðar. Það hófst með ódagsettu kærubréfi, sem barst dómnum 5. apríl sl., þar sem sóknaraðili, Veitur ohf., bar undir dómnum, skv. heimild í 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þá úrlausn sýslumannsins á Vesturlandi frá 13. mars 2017 að synja um leiðréttingu þinglýsingar skv. 27. gr. sömu laga.

Sóknaraðili krefst þess að ákvörðun sýslumannsins á Vesturlandi frá 13. mars 2017, um að hafna beiðni um leiðréttingu þinglýsingabókar með innfærslu afsals með þinglýsingarnúmerið K-458, dagsett 15. mars 1958, verði felld úr gildi og að lagt verði fyrir þinglýsingarstjóra að færa afsalið inn á eignirnar Ytra-Hólm I, landnr. 133694, og Ytra-Hólm II, landnr. 133695, í þinglýsingabók.

Varnaraðilinn, Hólmsbúð ehf., krefst þess að fyrrgreind ákvörðun sýslumannsins verði staðfest. Að auki krefst varnaraðilinn málskostnaðar úr hendi sóknaraðila samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Varnaraðilinn Anton G. Ottesen gerir ekki kröfu í málinu en telur að fallast beri á kröfu sóknaraðila þannig að umrætt afsal verði innfært í þinglýsingabók

II.

Mál þetta varðar þinglýsingu á afsali, er lýtur m.a. að rétti til vatnstöku úr Berjadalsá í landi jarðarinnar Ytra-Hólms í Innri-Akranshreppi. Afsalið er dagsett 15. mars 1958 og undirritað af þáverandi eiganda jarðarinnar, Pétri Ottesen. Réttthafi samkvæmt afsalinu var Akraneskaupstaður, sem síðar framseldi réttindin

til Orkuveitu Reykjavíkur, en Veitur ohf. tóku við rekstri vatnsveitu 1. janúar 2014 eftir lögboðna uppskiptingu Orkuveitu Reykjavíkur. Með landskiptagjörð, dags. 26. ágúst 1992, var jörðinni Ytra-Hólmi skipt upp í Ytra-Hólm I og Ytra-Hólm II.

Varnaraðilinn Hólmsbúð ehf. keypti Ytra-Hólm I, landnúmer 133694, fastanúmer 210-5186, samkvæmt afsali, dags. 14. maí 2013. Með jörðinni fylgdi landsvæði, sem samkvæmt landskiptagerð, dags. 26. ágúst 1992, er í sameign með þinglýstum eiganda Ytra-Hólms II, landnr. 133695. Á hluta þess lands sem er í sameign eigenda jarðanna Ytra-Hólms I og Ytra-Hólms II er vatnsból Akurnesinga, sem rekið er af sóknaraðila.

Hinn 7. október 2015 ritaði lögmaður varnaraðilans Hólmsbúðar ehf. systurfélagi sóknaraðila, Orkuveitu Reykjavíkur - Vatns og fráveitu sf., bréf þar sem óskað var eftir því að fyrirtækið gengi til samninga við varnaraðilann um greiðslur fyrir afnot af landi og vatnsréttindum sem varnaraðilinn ætti í sameign með varnaraðilanum Antoni Ottesen. Í svarbréfi sóknaraðila, dags. 9. sama mánaðar, var vísað til afsals frá 15. mars 1958 og fullyrt að þáverandi eigandi Ytra-Hólms hefði afsalað til Akraneskaupstaðar rétti til vatnstöku úr Berjadalsá. Í kjölfarið fékk lögmaður varnaraðilans Hólmsbúðar ehf. upplýst með tölvupósti fulltrúa sýslumanns á Vesturlandi 11. nóvember s.á. að ekki myndust merki þess að umrætt afsal hefði verið fært inn í veðmálabækur embættisins.

Með bréfi, dags. 16. janúar 2017, lagði sóknaraðili fram kröfu um leiðréttingu þinglýsingabókar sýslumannsins á Vesturlandi á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga „á þann veg að framangreint afsal með þinglýsingarnr. K-458 verði fært inná eignina Ytri-Hólm I, landnr. 133694 og Ytri-Hólm II, landnr. 133695 eins og hefði átt að gerast á tíma þinglýsingarinnar árið 1958“. Að fengnum athugasemdum varnaraðilans Hólmsbúðar ehf. og viðbótarathugasemdum sóknaraðila tók sýslumaður um það ákvörðun hinn 13. mars 2017 að hafna framangreindri kröfu sóknaraðila. Er í ákvörðuninni tiltekið að til þess að þinglýsingarstjóri geti leiðrétt þinglýsingu með vísan til 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga þurfi hann að vera viss um að mistök hafi átt sér stað. Enda þótt miklar líkur séu á því að mistök hafi orðið þess valdandi að umrætt skjal hafi ekki verið skráð inn á eignina Ytra-Hólm, síðar Ytra-Hólm I og Ytra-Hólm II, sé það mat embættisins að það nægi samt ekki. Þar sem ekki njóti við neinna gagna sem varpað geti ljósi á málið telji embættið að ekki sé algerlega yfir vafa hafið að ástæðu þessa megi rekja til þinglýsingarmistaka.

III.

Sóknaraðili vísar til þess að gögn málsins og aðstæður allar bendi ótvírætt til þeirrar niðurstöðu að mistök hafi átt sér stað. Eins og fram komi í 2. mgr. 9. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 fari þinglýsing þannig fram að eftir að skjal hafi verið fært í þinglýsingabók riti þinglýsingarstjóri vottorð um þinglýsinguna á eintök skjalsins. Það sé því eftir innfærsluna í þinglýsingabók sem þinglýsingarstjóri setji nafnið sitt á skjalið og ljúki þar með þinglýsingunni. Umrætt afsal beri með sér stimpil þinglýsingarstjóra og hefði því, ef mistök hefðu ekki verið gerð, átt að vera skráð á blaðsíðu eignarinnar í þinglýsingabók áður en skjalið var stimplað. Ýmislegt geti valdið því að farist hafi fyrir að færa efni skjalsins inn í bókina, m.a. einhver truflun á störfum þinglýsingarstjóra eða hreinlega að það hafi gleymst. Ef einhver utanaðkomandi atburður hefði leitt til þess að skjalið hefði átt að vera tekið út á ný eftir innfærslu þá væri slíkt ómögulegt öðruvísi en þess sæjust merki í sjálfri þinglýsingabókinni. Réttindin sem Akraneskaupstaður hafi eignast með afsalinu væru heldur ekki felld út úr þinglýsingu nema með öðru afsali og þá ætti að mega rekja afsalsröðina í þinglýsingabókinni. Sá vafi sem þinglýsingarstjóri vísi til í niðurstöðu sinni sé því ekki fyrir hendi og alls ekki sé hægt að samþykkja þau rök að ómögulegt sé að komast að hinu sanna þar sem þinglýsingarstjóri sá sem framkvæmt hafi innfærsluna sé látinn.

Engir þeir ágallar séu á formi skjalsins sem valda hefðu átt frávísun þess frá þinglýsingu. Það sé undirritað, dagsett og vottað og beri með sér að greidd hafi verið þau gjöld sem lögboðin séu, þ.e. stimpilgjald og þinglýsingargjald. Skjalið sé áritað um greiðslu gjaldanna og límd hafi verið á það stimpilmerki til að sýna að stimpilgjald hafi verið greitt.

Í 1. mgr. 10. gr. þinglýsingalaga segi að þau eintök þinglýstra skjala sem sýslumaður haldi eftir skuli geymd í sérstökum skjalahylkjum. Þannig séu varðveitt hjá sýslumanni afrit/samrit allra skjala sem þinglýst hafi verið. Samkvæmt upplýsingum frá sýslumanninum á Vesturlandi sé afrit afsalsins með þinglýsingarnúmerið K-458 að finna í skjalageymslu embættisins og bendi það enn frekar til þess að afsalinu hafi verið þinglýst á sínum tíma og hafi því átt að sjást í þinglýsingabók og koma fram á veðbókarvottorðum.

Þinglýstur eigandi jarðarinnar Ytra-Hólms hafi á þeim tíma sem afsalið var gert verið Pétur Ottesen og skrifi hann undir skjalið sem seljandi. Hann hafi á þessum tíma verið bær til að afsala framangreindum réttindum og hefði veðbókarvottorð eignarinnar átt að bera þinglýsinguna með sér frá þeim tíma þegar afsalið var

stimplað um þinglýsingu. Réttthafar samkvæmt skjalinu hafi mátt treysta því að þinglýsingabók bæri réttindin með sér þar sem þeir hafi undir höndum afsal áritað um innfærsluna í þinglýsingabók.

Nokkru eftir umrædda þinglýsingu, eða 15. febrúar 1960, hafi sambærilegum réttindum verið afsalað af eiganda nærliggjandi jarðar, Vestri-Reyni í Innri-Akraneshreppi, til Akraneskaupstaðar. Afsal þetta sé nánast samhljóða því afsali sem mál þetta snúist um og sé þess getið á veðbókarvottorði eignarinnar, sbr. meðfylgjandi veðbandayfirlit fyrir eignina Vestri-Reyni, landnr. 133724. Á veðbókarvottorði sé vísað til afsalsins með textanum: „B.H. afs. vatnstökuréttindum í Berjadalsá til Akraneskaupstaðar.“ Þetta sýni að eigendur fleiri jarða á svæðinu hafi verið að selja Akraneskaupstað réttindi til vatnstöku og framkvæmda á jörðum sínum á þessum tíma og hvernig þeim skjölum hafi verið þinglýst og sé enn.

Árið 1958, þegar umrætt afsal hafi verið lagt inn til þinglýsingar og það stimplað um innfærslu og greiðslu stimpilgjalda, hafi þinglýsingabækur verið handfærðar þannig að hver eign hafi átt sína blaðsíðu, eða eftir atvikum blaðsíður, í lausblaðabók og upplýsingar um þinglýst skjöl verið færðar inn á eignina með því að handskrifa þær með penna. Ekki hafi því verið mögulegt að afmá upplýsingar um þinglýst réttindi án þess að blaðsíða eignarinnar bæri þess merki. Þegar blaðsíða eignarinnar Ytra-Hólms í þinglýsingabókinni sé skoðuð beri hún það ekki með sér að umrætt afsal hafi nokkru sinni verið fært inn á eignina. Tilvísun til skjalsins sé hvorki að finna í þinglýsingabók í dag (tölvukerfi) né í bókinni sem í notkun hafi verið á þeim tíma sem þinglýsingin fór fram. Þá sé ekki að finna vísun til skjalsins og hinna seldu réttinda á spjaldi eignarinnar, en það fyrirkomulag hafi tekið við af handskrifuðu lausblaðabókunum og verið í notkun þar til þinglýsingabók hafi verið færð í tölvukerfi. Það sé því ljóst að um handvömm sé að ræða þar sem tilgreining eignarinnar Ytra-Hólms í Innri-Akraneshreppi í afsalinu sé skýr. Hefði því ekki átt að fara á milli mála við hvaða eign það átti á þeim tíma er því var þinglýst, sem og í dag. Greinilegt sé að mistök hafa orðið árið 1958 þar sem upplýsingar um skjalið sé ekki að finna á blaðsíðu eignarinnar Ytra-Hólms í þinglýsingabókinni.

Framkvæmd þinglýsinga hafi ekki breyst hvað það varði að skjöl séu móttækin til þinglýsingar og meginefni þeirra fært inn í þinglýsingabækur áður en þau séu stimpluð um innfærslu. Á þeim tíma þegar mistökin hafi átt sér stað, þ.e. í mars 1958, hafi gilt lög nr. 30/1928 um þinglýsing skjala og aflýsing og hafi framkvæmd þinglýsinga í meginatriðum verið á sama veg þá og samkvæmt gildandi

Þinglýsingalögum nr. 39/1978. Rétturinn til að krefjast leiðréttingar mistaka skv. 1. mgr. 27. gr. þeirra laga sé ekki háður tímatakörkunum og því beri að leiðrétta mistök eða rangar færslur sem orðið hafi fyrir gildistöku núgildandi þinglýsingalaga.

Sóknaraðili taki fram að í máli þessu sé gerð krafa um leiðréttingu á þinglýsingabók, sem geti haft áhrif á þinglýst réttindi sem síðar séu til komin. Megi í því sambandi vísa til dóms Hæstaréttar í málinu nr. 404/2008, en í því máli hafi verið staðfest leiðrétting þinglýsingarstjóra þar sem hann hafi leiðrétt þinglýsingabók með vísan til 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga og fært inn efni afsals sem láðst hafði að færa inn á jörðina í þinglýsingabækur.

IV.

Varnaraðilinn Hólmsbúð ehf. byggir á því að við úrlausn máls þessa beri eingöngu að líta til þess hvort ákvörðun þinglýsingarstjóra hafi verið réttmæt út frá því hvernig málið hafi horft við honum þegar ákvörðunin var tekin en ekki út frá mögulegum efnisatvikum að baki skjali. Í samræmi við það geti þinglýsingarstjóri, þegar ákvörðun um leiðréttingu sé tekin, ekki beitt ágiskunum eða öðrum aðferðum til grundvallar niðurstöðu sinni skv. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Þinglýsingarstjóri verði þannig aðeins að byggja niðurstöðu sína á skjallegum heimildum og meta út frá þeim hvort um mistök við þinglýsingu hafi verið að ræða.

Varnaraðili mótmæli því alfarið að hugrenningar sóknaraðila um ástæður þess að afsalinu frá 1958 hafi ekki verið þinglýst geti haft gildi í málinu. Sé í því sambandi á það bent að allt eins líklegt sé að umþrætt skjal hafi einfaldlega verið dregið til baka eftir að það hafi verið afhent til þinglýsingar, t.d. vegna munnlegra tilmæla þinglýsingarstjóra, eða að því hafi verið vísað frá af öðrum ástæðum. Sá möguleiki sé alltaf fyrir hendi að þinglýsingargjöld hafi í raun ekki verið greidd eða að eitthvað í efni eða formi skjalsins hafi ekki uppfyllt þær kröfur sem gerðar hafi verið til slíkra skjala á þeim tíma er um ræði. Allar slíkar hugrenningar eða mögulegar ástæður hafi í raun ekkert gildi í málinu en framangreind upptalning sé sett fram til þess að sýna fram á að ekkert liggi fyrir um að mistök hafi orðið við þinglýsingu. Ómögulegt sé að vita hvað raunverulega hafi orðið til þess að skjalinu hafi ekki verið þinglýst og haldlaust sé fyrir aðila málsins að geta í þær eyður.

Bein orðskýring á ákvæði 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 styðji þá niðurstöðu að þinglýsingarstjóri verði að hafa orðið þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng, eða að mistök hafi orðið um þinglýsinguna ella, svo að skylda

stofnist til þess að bæta úr. Samkvæmt ákvæðinu verði þinglýsingarstjóri þannig að vera fullviss um að raunveruleg mistök hafi orðið svo að hann geti leiðrétt skráningu í þinglýsingabók. Sýslumanninum á Vesturlandi hafi því verið rétt að hafna ósk sóknaraðila um leiðréttingu á þinglýsingabók þar sem uppi sé vafi um ástæðu þess að umræddu afsali hafi ekki verið þinglýst á eignina Ytra-Hólm.

Varnaraðili mótmæli þeirri fullyrðingu í kæru sóknaraðila að rétthafar samkvæmt umræddu afsali frá árinu 1958 hafi mátt treysta því að þinglýsingabók bæri réttindin með sér þar sem þeir hafi haft undir höndum afsal áritað um innfærslu skjalsins í þinglýsingabók. Þinglýsingabækur séu opinberar réttindaskrár og beri með sér áreiðanleika að lögum. Áreiðanleiki þinglýsingabóka felist í því að allir eigi samkvæmt lögum að geta treyst því að skráningar í þær séu réttar. Í fræðilegri umræðu hafi framangreint verið nefnt jákvæður áreiðanleiki þinglýsingabóka og á honum byggist réttaráhrif þinglýsinga. Að sama skapi megi almenningur treysta því að ef þinglýsingabók tilgreini ekki tiltekin eignarréttindi eða takmörk þeirra séu löglíkur fyrir því að þeim réttindum sé ekki til að dreifa um viðkomandi eign. Í fræðilegri umræðu hafi framangreint verið nefnt neikvæður áreiðanleiki. Á grundvelli áreiðanleika þinglýsingabókar um jörðina Ytra-Hólm I hafi varnaraðili gengið til samninga um kaup á jörðinni í maí 2013. Af eignarheimildum fyrri eiganda jarðarinnar hafi mátt ráða að vatnsréttindi hefðu aldrei verið undanskilin jörðinni og hafi varnaraðili því sem grandlaus kaupandi jarðarinnar mátt treysta því að ákvæði afsals um fylgifé jarðarinnar væri rétt. Því væri það í ósamræmi við hið þinglýsta afsal ef færa ætti inn upplýsingar um meint réttindi sóknaraðila samkvæmt afsalinu frá 1958. Varnaraðili byggir á því að gera verði sérstaklega strangar kröfur til leiðréttinga á þinglýsingabókum þegar svo beri undir og telji hann að þær ástæður sem sóknaraðili hafi fært fram máli sínu til stuðnings dugi hvergi nærri til. Fallist virðulegur dómur á kröfu sóknaraðila í máli þessu sé ljóst að varnaraðili muni verða fyrir miklu fjárhagslegu tjóni og áskilji hann sér allan rétt til þess að krefja íslenska ríkið um bætur fyrir það tjón.

Varnaraðili mótmæli því að dómur Hæstaréttar, í málinu nr. 404/2008, geti haft fordæmisgildi í málinu. Í tilvitnuðum dómi hafi viðkomandi afsali sannarlega verið þinglýst og það innfært í register fyrir viðkomandi jörð. Mistökin hafi hins vegar verið þau að geta ekki sérstaklega um takmarkanir samkvæmt afsalinu, sem falist hafi í réttindum íslenska ríkisins til vatnsafls o.fl. á jörðinni. Efni afsalsins sem slíks hafi verið óumdeilt en einnig hafi verið óumdeilt í málinu að afsalinu hafi verið þinglýst árið 1923. Það hafi því verið eðlileg niðurstaða í málinu að leiðrétta þinglýsingabók um efnisatriði afsals. Í því máli sem hér sé til umfjöllunar sé

óumdeilt að afsalinu hafi aldrei verið þinglýst og aldrei fært inn á viðkomandi jörð. Að mati varnaraðila sé það með öllu óupplýst og háð mikilli óvissu hvað raunverulega hafi orðið til þess að afsalinu frá 1958 hafi ekki verið þinglýst á jörðina Ytra-Hólm. Í málinu sé ekkert sem beinlínis bendir til mistaka við þinglýsingu. Sóknaraðili hafi ekkert fært fram í málinu sem upplýst geti um hin meintu mistök við þinglýsinguna og því beri dóminum að staðfesta niðurstöðu sýslumannsins á Vesturlandi um að hafna beiðni sóknaraðila um leiðréttingu þinglýsingabókar.

Telji dómurinn hins vegar að fella verði ákvörðun sýslumanns úr gildi þá sé engu að síður rétt að hafna kröfum sóknaraðila í máli þessu þar sem réttur sóknaraðila til þess að krefjast leiðréttingar á þinglýsingabók eftir nærri 60 ár sé fallinn niður sökum tómlætis. Í því sambandi sé bent á að rekstur vatnsveitu á Akranesi hafi verið framseldur ítrekað á milli opinberra aðila og félaga. Þannig hafi Vatnsveita Akraness annast reksturinn, því næst Orkuveita Reykjavíkur og loks sóknaraðili. Gera verði ráð fyrir því að áreiðanleikakannanir hafi verið gerðar þegar rekstur veitunnar hafi verið framseldur og við framkvæmd þeirra hafi aðilum mátt vera það ljóst að meintum afsalsréttindum hafi aldrei verið þinglýst. Varnaraðili telji að allur réttur til þess að krefjast leiðréttingar á þinglýsingabók sé nú fallinn niður sökum tómlætis sóknaraðila og þeirra fyrirtækja og opinberu aðila sem sóknaraðili leiði rétt sinn frá.

V.

Varnaraðilinn Anton Ottesen telur að ástæðu þess að umræddu afsali hafi ekki verið þinglýst á jörðina Ytra-Hólm hljóti að mega rekja til þess að einhver mistök hafi átt sér stað. Telji hann eðlilegt að afsalið verði innfært í þinglýsingabók, eins og upphaflega hafi staðið til.

VI.

Samkvæmt 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 skal þinglýsingarstjóri bæta úr verði hann þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök hafi orðið um þinglýsinguna ella. Eins og áður er fram komið ber umrætt afsal með sér að það hefur verið stimplað og áritað á eftirfarandi hátt: „Mótt ekið 27/3 1958 til innf. í veðm.bækur Mýra & Borgarfj.sýslu og þingl. á mannt.þingi I. Akraneshrepps 1958. Þingl.gj. kr. 75.- St.gj. kr. 240.- Samtals 315.00 Merkt: Litra K nr. 458.“ Fyrir neðan þennan texta er stimplað nafn og embættisstimpill sýslumannsins Jóns Steingrímssonar. Þá hafa verið límd á skjalið stimpilmerki til staðfestu því að ákvarðað stimpilgjald vegna þinglýsingar skjalsins hafi verið greitt. Þrátt fyrir þetta

er óumdeilt að engin merki sjást um það í þinglýsingabókum þinglýsingarstjóra að skjalið hafi nokkurn tímann verið fært þar inn eða að efni þess sé þar í einhverju getið. Verður að telja að framangreint sé næg staðfesting þess að umrætt afsal hafi borist sýslumanni Mýra- og Borgarfjarðarsýslu til þinglýsingar hinn 27. mars 1958 og að það hafi þá talist tækt til þinglýsingar. Verður ekki séð að neinni annarri skýringu sé til að dreifa á því að umrædds afsals sé hvorki né hafi verið getið í fasteignabók þinglýsingarstjóra en að mistök hafi verið gerð við þinglýsingu þess. Verður ekki talið að slíkur vafi leiki á um það að mistök hafi orðið við innfærslu skjalsins í fasteignabók að þinglýsingarstjóra hafi verið rétt að synja kröfu sóknaraðila um leiðréttingu framangreindra mistaka og innfærslu skjalsins í fasteignabók, enda telst réttur til að krefjast slíkrar leiðréttingar ekki háður tímatakmörkunum, sbr. dóma Hæstaréttar í máli nr. 404/2008 og hrd. 1990.406. Verður ákvörðun sýslumannsins á Vesturlandi um framangreint, dags. 13. mars 2017, því felld úr gildi og lagt fyrir hann að færa umrætt afsal í þinglýsingabók embættisins á eignirnar Ytra-Hólm I, landnr. 133694, og Ytra-Hólm II, landnr. 133695.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 450.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Vesturlandi, dags. 13. mars 2017, um að hafna beiðni sóknaraðila um leiðréttingu þinglýsingabókar skv. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 með innfærslu afsals, dags. 15. mars 1958, með þinglýsingarnúmerið K-458/1958. Lagt er fyrir sýslumann að færa afsalið í þinglýsingabók á eignirnar Ytra-Hólm I, landnr. 133694, og Ytra-Hólm II, landnr. 133695.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 450.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon