

## D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands föstudaginn 10. júlí 2009 í máli nr. E-238/2008:

A

*(Jón Jónsson hdl)*

**gegn**

**B og**

C

*(Daði Ólafsson hdl.)*

Mál þetta sem dómtekið var 15. júní sl. var höfðað 16. september 2008.

Stefnandi er A, [...].

Stefndu eru B, „vegna óskipts bús [D]“, og C, bæði til heimilis á E.

Stefnandi gerir þær dómkröfur aðallega að viðurkennt verði með dómi að stefnandi eigi kauprétt að 1/3 hluta jarðarinnar E I, landnr. [...], ásamt samsvarandi hluta jarðarinnar í eftirtöldum mannvirkjum á jörðinni; einbýli (fastanr. [...]), ræktuðu landi, fjárhúsum, hlöðu, votheysgryfju, véla/verkfærageymslu og hesthúsi (fastanr. [...]).

Þess er jafnframt krafist að viðurkennt verði með dómi að hvor stefndu skuli gefa út afsal til stefnanda fyrir 1/6 hluta jarðarinnar E I, landnr. [...], ásamt samsvarandi hluta jarðarinnar í eftirtöldum mannvirkjum á jörðinni; einbýli (fastanr. [...]), ræktuðu landi, fjárhúsum, hlöðu, votheysgryfju, véla/verkfærageymslu og hesthúsi (fastanr. [...]), gegn fullri greiðslu kaupverðs til stefndu að fjárhæð 95.551 krónur, sem skiptist til helminga milli stefndu.

Til vara er þess krafist að auk viðurkenningarkröfu verði stefndu, B, vegna óskipts bús hennar og D, einni gert að gefa út afsal fyrir 1/3 hluta jarðarinnar E I, landnr. [...], ásamt samsvarandi hluta jarðarinnar í eftirtöldum mannvirkjum á jörðinni; einbýli (fastanr. [...]), ræktuðu landi, fjárhúsum, hlöðu, votheysgryfju, véla/verkfærageymslu og hesthúsi (fastanr. [...]), gegn fullri greiðslu kaupverðs til stefndu að fjárhæð 95.551 krónur.

Til þrautavara er þess krafist að kaupverð samkvæmt aðal- eða varakröfu, verði að fjárhæð 891.770 krónur en að því frágengnu að kaupverð samkvæmt aðal- og varakröfu verði fjárhæð að mati dómsins.

Loks gerir stefnandi kröfu um málskostnað úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar að skaðlausu úr hendi hans, að teknu tilliti til skyldu þeirra til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Stefnandi krafðist þess í stefnu að stefnunni yrði þinglýst á jörðina E I, en stefndi mótmælti þeirri kröfu. Fallist var á kröfu stefnanda í úrskurði 18. nóvember sl.

## I

Í máli þessu deila aðilar um rétt stefnanda til að kaupa 1/3 jarðarinnar E I. Liggur fyrir í gögnum málsins og kom einnig fram við aðila- og vitnaskýrslur að hjónin F og G áttu jörðina E á sjöunda áratug síðustu aldar og stunduðu þar búskap, en ekki liggja fyrir upplýsingar í málinu um það hvenær búskapur þeirra þar hófst. Þá liggur fyrir að sonur þeirra D starfaði við búið. Hvernig það kom nánar til eða hvernig samvinnu þeirra feðga við búskapinn var háttað er ekki upplýst í málinu, en fyrir liggur að á árinu 1965 var jörðinni E skipt í E I og II með skiptagerð dagsettri 12. maí það ár. Þá var gerður kaupsamningur þann sama dag þar sem F og G seldu D helming jarðarinnar E með vísan í fyrrnefnda skiptagerð og var tekið fram í samningnum að hún væri hluti hans. Í skiptagerðinni er tekið fram að eftir skiptin séu hjónin F og G eigendur E I en hjónin D og B eigendur E II.

Í framangreindri skiptagerð er því fyrst lýst hvernig ræktarlandi jarðarinnar skuli skipt um nánar tilgreinda línu. Þá er gerð grein fyrir að fjárhúsum og fjárhúshlöðu, fjósi og fjóshlöðu og fjárhúsum „(bragga) innan við aðalfjárhúsin“ skuli skipta þannig að hvor jörð um sig eigi nánar tiltekinn hluta byggingarinnar. Þá kemur og fram að mjólkurhús, verkfærageymsla utan íbúðarhúss, veiðiréttur og „annað land jarðarinnar“ sé í óskiptri sameign. Þá er sérstaklega tekið fram að lóð undir byggingar á jörðinni, samkvæmt nánari afmörkun, skuli vera í óskiptri sameign. Ekki er vikið að skiptum á íbúðarhúsi í skiptagerðinni, en lýsing á skiptingu þess kemur ítarlega fram í kaupsamningi. Er þar kveðið á um að kaupandi fái allt íbúðarpláss á neðri hæð hússins ásamt herbergi á efri hæð. Þá kemur fram nánari tilgreining á því hver hluti hússins sé í sameign.

Í stefnu er málsatvikum lýst með þeim hætti að í kjölfar láts F, þann 18. janúar 1970, hafi komið til skipta á búi hans og konu hans, G, sem látist hafi árið 1967. Meðal annars hafi verið í eigu dánarbúsins jörðin E I, ásamt öllum mannvirkjum.

Umrædd jörð sé í fyrrum [...]hreppi sem nú tilheyri sveitarfélaginu [...]. Jörðin sé um 7 km fyrir innan [...] og sé land hennar ræma milli [...] og [...] í [...]. Jörðin hafi verið mjög landstór og hafi mörgum býlum verið skipt úr henni gegnum tíðina. Jörðin megi þó enn teljast landstór og sé land jarðanna E I og II sagt vera 1825 ha., sbr. skráningu Nyttjálands sem fyrir liggja í gögnum málsins. Stór hluti jarðarinnar liggja á láglandinu á [...].

Skipti á dánarbúi F hafi hafist með því að synir hans tveir, stefnandi A og D, hafi framvísað eigum dánarbúsins við fyrirtöku í skiptarétti [...], dags. 4. nóvember 1970, sem haldinn hafi verið af [...] sýslumanni. Skuldir dánarbúsins skv. uppskriftinni hafi verið samtals 471.227 krónur.

Auk stefnanda A og D heitins, hafi erfingi F og G verið systir þeirra, H.

Í skiptarétti [...] 23. febrúar 1971 hafi skipti á dánarbúi F og G verið tekin fyrir og í endurriti úr embættisbók segi orðrétt:

„Erfingjarnir óska eftir einkaskiptum, þannig að [D] gangist einn við skuldum búsins og taki að sér að greiða þær, en eignist einn jarðarhelftina, [E] I, með öllum mannvirkjum.

Á móti skuldbindur [D] sig til þess að selja þeim [A] og [H] 1/3 hluta jarðarhelftarinnar hvoru um sig á hlutfallslegu verði við það, sem hann eignast jörðina á nú, fari svo að þau eða erfingjar þeirra vilji hefja búskap á [E] I. Enda njóti þau [A] og [H] áfram hlutfallslegs arðs af vatnasvæði [...] í gegnum Veiðifélag [...], enda beri þau einnig hlutfallslegar skyldur.

Að síðustu taka þau fram að [D] megi láta þinglýsa gerningi þessum sem eignarheimild sinni fyrir jarðarhelftinni, enda séu honum heimilar veðsetningar á henni eftir þörfum.“

Einkaskiptin hafi verið staðfest af erfingjunum þremur og skiptin staðfest af [...] sýslumanni og vottinum I. Staðfest endurrit framangreindra skipta hafi verið mótttekið til þinglýsingar 24. febrúar 1971 og þinglesið á manntalsþingi í [...].

Með kaupsamningi, dags. 13. nóvember 2003, hafi D selt syni sínum, stefnda C, helming jarðarinnar E I. Í kaupsamningnum sé meðal annars eftirfarandi ákvæði:

„Kaupanda er kunnugt um kvöð sem hvílir á jörðinni [E] I, skv. skiptagerningi dags. 24. febrúar 1971, varðandi rétt [H] og [A], systkina seljanda og erfingja þeirra, á því að hefja búskap á jörðinni og ganga inn í kaup á 1/3 hluta í jörðinni.“

Eftir gerð kaupsamningsins hafi jörðin E I verið í eigu D og C. D hafi látist 23. júlí 2008. Með leyfi til setu í óskiptu búi, dags. 30. júlí 2008, gefnu út af sýslumanninum á [...], hafi eiginkona D, B, fengið eignarráð yfir jörðinni, skv. reglum um óskipt bú. Um eignarhald á jörðinni vísist til þinglýsingarvottorðs dags. 20. ágúst 2008 sem lagt hafi verið fram í málinu. Réttur C til jarðarinnar komi þar fram, skv. afsali dags. 16. júlí 2008.

Stefnandi hafi átt hross í langan tíma og hafi hann haldið þau á E í samkomulagi við stefndu og áður D. Þá hafi synir hans, J og K aðstoðað stefnanda við hirðingu hrossa. Eftir að K hafi flutt til [...] hafi umfang hestamennsku þeirra feðga aukist og sé hrossaeign þeirra nú 22 hross. Hrossin hafi verið haldin á E að öllu leyti, þar til samkomulag við núverandi eigendur hafi versnað vegna máls þessa. Stefnandi hafi þó starfað mikið á E í frítíma sínum.

Vegna aukinna umsvifa í hestamennsku þeirra feðga hafi synir stefnanda ákveðið að hefja búskap á E I, enda yrði þriðjungur jarðarinnar seldur stefnanda í samræmi við kauprétt hans. Fyrirkomulag búskaparins liggi ekki nákvæmlega fyrir en ljóst sé að grundvöllur hans muni byggja á hestamennsku auk þess sem annað skepnuhald komi til greina, s.s. sauðfé og hænur. Búskapurinn fæli þannig m.a. í sér að auka við hrossaeign þeirra og stunda áfram og í umfangsmeira mæli ræktun og tamningar. Jafnframt sé ljóst að synir stefnanda hyggist byggja íbúðarhús á jörðinni.

Vegna þessa hafi stefnandi og synir hans afhent D og stefnda C, kauptilboð og útreikninga á kaupverði um mitt ár 2005. Í kauptilboðinu hafi verið tiltekið að óskað væri eftir að viðræður yrðu hafnar um nánara fyrirkomulag kaupanna, s.s. varðandi kaupverð og það hvernig taka ætti tillit til rýrnunar jarðarinnar, vegna sölu á spildum úr óskiptu landi E.

Viðbrögð við tilboðinu hafi verið afar neikvæð af hálfu stefnda C og D og ekki hafi komið til neinna viðræðna í kjölfarið. Vegna ásetnings stefnanda og sona hans um að nýta kauprétt að E I, hafi erindið verið ítrekað munnlega í nokkur skipti. Viðbrögð D og stefnda C hafi verið kynnt með bréfi dags. 17. maí 2007 en það hafi borist stefnanda síðsumars sama ár. Í bréfinu komi fram að þótt D og stefndi C neiti ekki tilvist kaupheimildar stefnanda þá telji þeir hana háða ákveðnum skilyrðum sem ekki séu uppfyllt, auk þess sem þeir telji að ákvæði um kaupverð skv. skiptagerningnum, stæðust ekki fyrir dómstólum. Þá komi fram í bréfinu mótmæli við því að kaupheimildin taki til þeirra húsa og mannvirkja sem til staðar hafi verið á jörðinni 1971.

Stefnandi telji að þau skilyrði sem D og stefndi C telji að eigi við til þess að virkja kauprétt hans byggji ekki á skiptagerningnum frá 1971. Jafnframt sé ljóst að túlkun stefndu á skiptagerningnum leiði í raun til þess að ómögulegt sé að virkja kaupréttinn. Vegna þessa sé stefnanda nauðsynlegt að höfða mál þetta til viðurkenningar á rétti sínum og til þess að fá aðfararhæfan dóm um skyldu stefndu til útgáfu afsals gegn greiðslu kaupverðs.

Loks getur stefnandi þess að hann hafi höfðað mál af sama tilefni í desember 2007, en vegna eindreginna óska stefndu og B um frestun málsins vegna veikinda D hafi stefnandi fallið frá þingfestingu málsins þá. Eins og áður segi hafi D látist 23. júlí 2008 og hafi B fengið leyfi sýslumanns til setu í óskiptu búi 30. júlí 2008.

## II

Stefnandi kveðst byggja aðalkröfu sína á því að skiptagerðin frá 24. febrúar 1971 kveði á um kauprétt á þriðjungs eignarhluta af jörðinni E I, ásamt öllum gögnum og gæðum, auk hlutdeildar jarðarinnar í húsum og mannvirkjum á jörðinni sem til staðar hafi verið 1971. Með kauprétti sé átt við rétt aðila til að kaupa eign annars manns, án tillits til þess hvort eigandinn hafi tekið ákvörðun að selja hana, sbr. meginreglur eignarréttar um kauprétt. Megintilgangur skiptagerðarinnar hafi verið að stuðla að áframhaldandi búskap á E I jafnvel þótt skiptin væru hagfelld D,

en jafnframt að tryggja að stefnandi og systir hans H, ættu tilkall í erfðahlut eftir foreldra þeirra.

Byggt sé á almennum reglum samningaréttar um skuldbindingargildi samninga varðandi virkjun á kauprétti stefnanda og skilyrði hans. Ákvörðun erfingja um fyrirkomulag einkaskipta í skiptagerð sé í raun samningur þeirra á milli og því verði að líta til meginreglna samningaréttarins og ákvæða setts réttar, sbr. ákvæði samningalaga nr. 7/1936. Í skiptagerðinni frá 24. febrúar 1971 komi fram skýrt loforð af hálfu D að selja 1/3 hluta í E I til stefnanda og það loforð hvíli á þeirri forsendu að stefnandi geti notið erfðahlutar eftir foreldra þeirra.

Þá sé byggt á því að kaupréttur sé í eðli sínu kvöð og takmörkun á eignarráðum yfir fasteign, í þessu tilviki E I, sbr. meginreglur eignarréttar. Á því sé byggt að með þinglýsingu kvaðarinnar hafi þeir sem síðar hafi eignast hluta jarðarinnar verið bundnir af kauprétti á jörðinni, í samræmi við reglur um gildi þinglýsingar, sbr. t. d. 33. gr. þinglýsingarlaga og meginreglur eignarréttar um gildi þinglýsingar. Með vísan til kaupsamnings stefnda C um helming E I, frá 13. nóvember 2003, sé ljóst að stefnda C hafi verið fullkunnugt um þá takmörkun á eignarráðum sem felist í kauprétti stefnanda. Stefndi C sé því bundinn af kaupréttinum rétt eins og D hafi verið og síðan óskipt bú hans.

Á því sé byggt að stefnandi, kaupréttarhafi, geti á eindæmi sitt ákveðið að kaupa þriðjungshlut í E I, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, í samræmi við meginreglur eignarréttar um eðli kaupréttar.

Stefnandi byggi á því að hann hafi virkjað kauprétt sinn með tilkynningum til D og stefnda C, þ.m.t. þegar stefna hafi verið birt í hið fyrra skipti í nóvember 2007, en í síðasta lagi hafi það gerst með höfðun dómsmáls þessa.

Stefnandi byggi á því að orðalag skiptagerðarinnar eigi ekki að skilja á þann veg að það sé ófrávíkjanlegt skilyrði að á jörðinni sé hafinn búskapur í kjölfar beitingar kaupréttar. Orðalagið hafi eingöngu haft þann tilgang að kveða á um og skýra rétt kaupréttarhafanna til þess að hefja búskap á jörðinni, ef þeir nýttu kaupréttinn. Það hafi að sjálfsögðu verið ljóst að búskapur kaupréttarhafa myndi þrengja að búskap D og/eða rétttaka hans. Af þessum sökum hafi verið nauðsynlegt að kveða á um það að eftir beitingu kaupréttar, yrði ekki hægt að koma í veg fyrir það að kaupréttarhafi myndi hefja búskap, kærði hann sig um það.

Þrátt fyrir þetta sé ljóst að áform sona stefnanda standi til þess að hefja búskap á E I. Þau áform feli í sér að búskapur þeirra á jörðinni nái til viðurkenndra búgreina, eins og hrossaréktar, sauðfjárþúskapar o.fl. og uppfylli því ætluð skilyrði umrædds orðalags, jafnvel miðað við þrengstu skýringu textans. Á því sé byggt að umræddar fyrirætlanir uppfylli fyllilega skilyrði um stofnum lögbýlis og önnur skilyrði um hugsanleg opinber leyfi.

Stefnandi byggi á því að ætluð skilyrði um búskap eigi ekki að túlka þröngt með nokkrum hætti. Þannig beri að líta til þess að fyrirkomulag skiptagerðarinnar hafi byggt á ívilnandi ráðstöfun til handa D, til þess að raska stöðu hans við búskap á E sem minnst. Um þetta vísist til sjónarmiða sem uppi hafi verið við gerð samningsins og áskilinn sé réttur til að færa fram með aðila- og vitnaskýrslum.

Þá verði skýring á orðinu „búskapur“ ekki bundinn við þýðingu starfsgreinarinnar árið 1971, enda hafi kaupréttarákvæðinu beinlínis verið ætlað að hafa þýðingu í framtíðinni og það bersýnilega langri framtíð, sbr. tilvísun til erfingja kaupréttarhafa. Þar fyrir utan snúi fyrirætlanir sona stefnanda að landbúnaðarstarfsemi sem hafi verið viðurkenndar sem búskapur, bæði árið 1971 og síðar.

Þá verði umrætt orðalag með engu móti skilið á þann veg að stefnandi eigi að gera grein fyrir þeim hlutum lands E I sem nýta eigi undir búskap hans. Kauprétturinn nái bersýnilega til 1/3 hlutar í óskiptri sameign E I, þ.m.t. til óskipts lands jarðarinnar og E II.

Þá verði umrætt orðalag með engu móti skýrt þannig að á stefnanda hvíli skylda til þess að leggja fram fyrirfram samþykki stjórnvalda um það hvort og hvernig fyrirætlanir sona stefnanda teljist vera búskapur. Ákvæði skiptagerðarinnar verði að skýra á þá leið að unnt sé að beita kaupréttinum á framkvæmanlegan hátt.

Kveður stefnandi að með vísan til skiptingar jarðarinnar E í E I og II sé ljóst að kauprétturinn taki til 1/3 hluta jarðarinnar E I, sem samsvari 1/6 hlut í óskiptu landi E. Á því sé byggt að kaupréttur varðandi mannvirki og hús sé í samræmi við eignarhlutdeild E I í þeim. Með vísan til skiptingar jarðarinnar með þeim hætti sem að framan greini sé ljóst að E I fylgi helmingshlutur í ákveðnum mannvirkjum og húseignum jarðarinnar og því taki kaupréttur stefnanda til 1/6 hlutar í þeim eignum. Um tilgreiningu einstakra matshluta í fasteignamati sé vísað til útprentana úr skráum Fasteignamats ríkisins (FMR) frá 26. nóvember 2007, sem fyrir liggi í málinu. Þá sé á því byggt að ákvæði þinglýsta skiptasamningsins frá 1965 ráði því hvernig eignarhlutur í einstökum mannvirkjum sé ákveðinn, óháð því hvort og hvernig viðkomandi mannvirki og byggingar hafi verið skráðar hjá FMR. Þinglýst skráning eignarhalds gangi því fyrir í þeim tilvikum þar sem einstök mannvirki hafi verið skráð á jörðina E I hjá FMR ef viðkomandi hús sé í raun sameign.

Byggt sé á því að eðlilegt viðhald á mannvirkjum, s.s. ræktun og girðingum, og húsum á jörðinni leiði ekki til þess að þau mannvirki falli utan kaupréttarins. Þær fasteignir sem standi á jörðinni séu að grunni til allar frá því fyrir 1971, að undanskildu hesthúsi sem byggt hafi verið 1989. Á því sé byggt að þriðjungs eignarhlutur E I í hesthúsinu fylgi einnig í kaupunum enda hafi hesthúsið verið byggt fyrir brunabótafé sem greitt hafi verið út til eigenda jarðanna, þegar fjós byggt fyrir 1971 hafi brunnið á E. Brunbótatrygging hafi þannig verið greidd út á húseign sem kaupréttur hafi náð til og nái kauprétturinn til nýju byggingarinnar í samræmi við fjárhæð brunabótatryggingar.

Verði einstök mannvirki ekki talin falla undir kauprétt stefnanda sé unnt að fallast á dómkröfur að öðru leyti í samræmi við meginreglur einkamálaréttarfars um að dómkröfur kveði á um hámark þess sem dómur getur dæmt stefnanda í vil, sbr. meginreglu um málsforræði aðila.

Með vísan til þess að eignarhlutur óskipts bús D og C í E I sé jafn, þ.e. hvor eigi helmingshlut og að ekki sé annað tekið fram í kaupsamningi þeirra á milli, sé byggt á að þeir beri skyldu til að þola kauprétt stefnanda með hlutfallslega jöfnum hætti. Stefndu skuli því afsala hvor um sig 1/6 hluta jarðarinnar E I, ásamt

tilheyrandi mannvirkjum og húsum til stefnanda. Með vísan til þess að eignarréttur stefnda C hafi lengi vel hvílt á kaupsamningi, sem ekki hafi verið tilefni til að ætla annað um en að hafi verið efndur hafi kröfum ávallt verið beint að C. Nú liggi fyrir afsal til C sem staðfesti eignarrétt hans að helmingi jarðarinnar.

Framangreind skýring á skyldu stefndu styðjist jafnframt við eðli skiptagerðarinnar frá 24. febrúar 1971, enda sé þar gert ráð fyrir þeim möguleika að H eigi jafnan kauprétt að þriðjungi eignarinnar.

Stefnandi kveðst byggja á því að kaupverð E I við beitingu kaupréttar hans skuli ákveðið í samræmi við ákvæði skiptagerðarinnar frá 24. febrúar 1971. Um það sé vísað til framangreindra málsástæðna um skuldbindingargildi samninga og skýringu á ákvæðum skiptagerðarinnar. Í skiptagerðinni komi fram að kaupverð skuli vera hlutfallslegt verð við það sem D hafi eignast jörðina á.

Með vísan til skiptagerðarinnar hafi D eignast jörðina E I með því að yfirtaka skuldir dánarbús F og G. Þær skuldir hafi numið 343.227 krónum, sbr. uppskriftargerð sem fyrir liggi í málinu. Auk þess hafi verið í fyrirtöku skiptaréttar 23. febrúar 1971 verið upplýst um skuldir að fjárhæð 128.000 krónur. Samtals hafi skuldir því numið 471.227 krónum (þá sé ekki tekið tillit til eigna dánarbúsins sem numið hafi 127.486 krónum).

Stefnandi byggi á því að ákvörðun kaupverðs skuli fara fram með framreikningi á þeirri fjárhæð skulda sem stefndi D hafi tekið við samkvæmt skiptagerðinni frá febrúar 1971. Við ákvörðun kaupverðs verði í öllu falli að taka tillit til þess að framangreindar fjárhæðir séu í gömlum krónum, en við upptöku nýrrar krónu árið 1981 hafi tvö núll verið felld niður m.v. verðlag gömlu krónanna.

Á því sé byggt að við uppreiknun kaupverðs skuli ekki tekið tillit til verðlagsbreytinga fyrr en verðtrygging hafi almennt farið að tíðkast, sbr. svokölluð Ólafslög nr. 13/1979, sem tekið hafi gildi 1. maí 1979. Slíkur uppreikningur sé einnig eðlilegur þar sem að fyrir verðtryggingu hafi höfuðstólar lána rýrnað að raungildi, þ.m.t. vegna þeirra lána sem D hafi tekið við skv. skiptagerðinni 1971. Höfuðstólar lánanna hafi haldið áfram að rýrna að raungildi vegna Ólafslaga, enda hafi lögin einungis getað kveðið á um verðtryggingu nýrra fjárskuldbindinga. Vísitala neysliverðs sé hin lögbundna vísitala til verðtryggingar fjárhagsskuldbindinga, sbr. 14. gr. laga nr. 38/2001 og mælikvarði á almennt verðlag.

Stefnandi byggi þó á því að við reikning kaupverðs skv. kaupréttinum skuli kaupverðið verðbætt frá gildistöku Ólafslaga til hagsbóta fyrir stefndu. Á þeim grundvelli sé kaupverð E I reiknað, m.v. verðlagsþróun samkvæmt vísitölu neysliverðs (grunnur 1968), sbr. útprentun af vef Hagstofu Íslands sem fyrir liggi í málinu. Kaupverðið sé reiknað fram til nóvember 2007 þegar stefnandi hafi birt stefnu með kröfum sínum í fyrra skipti. Byggi fjárhæð aðalkröfu á þeirri fjárhæð sem þannig sé fundin og nemi fullt kaupverð samkvæmt kaupréttinum skv. skiptagerðinni frá 1971 því 95.551 krónu.

Um varakröfu kveðst stefnandi byggja á sömu málsástæðum og fyrir aðalkröfu. Stefnandi byggi á því að ef skylda samkvæmt þinglýstri skiptagerð um kauprétt verði ekki lögð á stefndu sameiginlega verði hún í öllu falli lögð á stefndu

B vegna óskipts bús D, sem undirritað hafi skiptagerðina.

Um þrautavara- og þrautþrautavarakröfu stefnanda kveður hann að innan marka dómkröfu geti dómur ákveðið hærri fjárhæð kaupverðs. Þannig sé mögulegt að byggja eigi ákvörðun kaupverðs á þróun verðlags allt frá árinu 1971, t.d. samkvæmt neysluvísitölu, sbr. útprentun af heimasíðu Hagstofu Íslands sem fyrir liggja í málinu. Telur stefndi að uppreiknað kaupverð í samræmi við framangreindar forsendur nemi 891.770 krónum.

Þá kveðst stefnandi byggja á því að dómur geti ákveðið kaupverð skv. kauprétti hans að álitum.

Stefnandi kveðst ekki draga í efa að kaupverð samkvæmt kauprétti hans sé lægra en nemi markaðsverði 1/3 hlutar í E I. Það athugist hins vegar að stefndu hafi einnig notið þeirrar hækkunar sem orðið hafi á E I. Það sé því í fullu samræmi við grundvallar sanngirnirök að baki umdeildri skiptagerð að stefnda B, vegna óskipts bús D, og stefnandi njóti þess með jöfnum hætti hvernig fasteignaverð á erfðahlut eftir foreldra þeirra bræðra hafi hækkað.

Um varnarþing kveðst stefnandi vísa til ákvæða um heimilisvarnarþing og fasteignavarnarþing í einkamálalögum. Um aðal- og varakröfu kveðst hann vísa til almennra reglna samningaréttar, s.s. um skuldbindingargildi samninga og skýringu samninga. Þá vísar stefnandi til meginreglna eignarréttar, s.s. um inntak kaupréttar og jafnframt til grundvallarreglna erfða- og skiptaréttar um skýringu skiptagerninga. Um málskostnaðarkröfu sé vísað til 130. gr. laga nr. 91/1991.

### III

Í greinargerð stefndu er ágreiningsefni málsins lýst svo að deilt sé um grundvöll heimildar stefnanda til að kaupa „1/3 hluta jarðarhelftarinnar“ E I. Stefnandi byggir tilvist heimildar sinnar á skjali frá 23. febrúar 1971, þar sem D hafi gengist við skuldum dánarbús G og F á E og hafi eignast einn jarðarhelftina E I með öllum mannvirkjum. Á móti hafi hann skuldbundið sig til að selja systkinum sínum, A og H, 1/3 hluta „jarðarhelftarinnar“, þ.e. E I, hvoru um sig á hlutfallslegu verði við það sem hann eignaðist jörðina á færi svo að þau eða erfingjar þeirra vildu hefja búskap á E I.

Stefndu neiti ekki tilvist heimildar stefnanda til að kaupa umræddan þriðjung jarðarinnar en sú heimild sé háð ákveðnu skilyrði og geti ekki tekið til mannvirkja á jörðinni. Auk þess standist ekki krafa stefnanda um kaupverð jarðarinnar sem og sú aðferð sem viðhöfð sé af hans hálfu við útreikning á kaupverði. Hreint fráleitt sé að gera kröfu til þess að stefnanda verði afsalað umræddum hluta jarðarinnar fyrir 95.000 krónur eða lægri fjárhæð.

Hér verði að hafa í huga að fyrrgreint ákvæði í skjalinu frá 1971 sé íþyngjandi fyrir eiganda jarðarinnar þar sem það feli í sér takmarkanir á eignarráðum hans og setji ákveðnar hömlur á ráðstöfunarrétt eignarinnar. Beri því að túlka ákvæðið þröngt og alls ekki víðtækar en tilgangur upphaflegra aðila samningsins hafi verið.

Tilfni þess að D hafi leyst til sín jörðina E I árið 1971 hafi verið eindregin ósk systkina hans að hann tæki við jörðinni enda ekki á þeim tíma áhugi af hálfu þeirra til að setjast þar að og hefja búskap. En til þess að varðveita þann möguleika að systkinin eða erfingjar þeirra gætu hafið „búskap á [E] I“ hafi verið sett í skjalið ákvæði um rétt þeirra til að kaupa. Ljóst megi vera af orðalagi skjalsins að þessi réttur sé algjörlega háður því að það sé ætlun stefnanda að hefja „búskap“ á þeim hluta E I sem yrði keyptur og þá með tilheyrandi búsetu og starfsemi sem teljist til landbúnaðar. Það sé því ekki um það að ræða að þessi réttur til kaupa hluta jarðarinnar dugi til þess eins að stefnandi eignist landið. Þá liggja það fyrir að ef til þess kæmi að stefnandi ætlaði að hefja búskap á hluta E I þyrfti að skipta þeim hluta jarðarinnar út og fá til þess samþykki yfirvalda, þ.m.t. landbúnaðarráðuneytisins, og einnig til stofnunar nýbýlis, sbr. IV. og V. kafla jarðalaga nr. 80/2004. Minnt skuli á að landi jarðanna E I og II hafi ekki verið skipt og takmarki það augljóslega alla möguleika til landaskipta og búskaparnota til landbúnaðar.

Stefndu byggi á því að ekki geti komið til þess að stefnandi eigi rétt á að nýta heimildina til að kaupa 1/3 lands jarðarinnar E I nema fyrir liggja hver ætli að hefja búskap þar og þá búskap sem landbúnaðarráðuneytið muni samþykkja sem nýbýli. Einnig þurfi að liggja fyrir hvornig eigi að skipta umræddu landi í heild eða hluta út úr E I, þ.e. sameiginlegu landi E I og II, og hvaða áform séu um að reisa mannvirki eins og íbúðarhús og mannvirki til búreksturs. Það leiði af fyrirmælum jarðalaga nr. 80/2004 um landskipti og stofnun lögbýlis að uppfylla þurfi skilyrði um landstærð, mannvirki, búrekstraraðstöðu, o.fl. Því hvíli sönnunarbyrði á stefnanda að sanna að þau áform, sem hann lýsi í stefndu sinni, séu möguleg að lögum og uppfylli þau skilyrði er þar greini. Engin sönnunarfærsla hafi farið fram af hálfu stefnanda hvað það varði.

Þar sem tilgangurinn með umræddu ákvæði um heimild til kaupa 1/3 „jarðarhelftarinnar“ hafi fyrst og fremst verið búskapur, eins og skýrlega sé tekið fram í skjalinu sjálfu frá 1971, verði þessi atriði að liggja fyrir til þess að heimildin verði virk og að lagaskilyrðum sé fullnægt. Samkvæmt því sem fram komi í stefnu sé það ekki ætlun stefnanda sjálfs að hefja búskap á jörðinni eða búa þar í því skyni. Heimild til kaupa sé því ekki virk. Þá geti sú lýsing á meintum búskap aldrei fullnægt skilyrðum jarðalaga í því sambandi. Stefnandi virðist fyrst og fremst vera að lýsa fristundatilhögun, sem aldrei geti talist til landbúnaðar í skilningi laga eða „búskapar“ í skilningi skjalsins frá 1971. Allur búskapur verði að geta talist sambærilegur þeim búskap sem D hafi yfirtekið á sínum tíma og tekið að sér að reka til þess að heimildin geti orðið virk. Fráleitt sé að hugmyndir stefnanda geti uppfyllt þessi skilyrði.

Þá taki heimild til kaupa á „1/3 hluta jarðarhelftarinnar“ ekki til hlutdeildar í þeim húsum og mannvirkjum sem til staðar hafi verið á jörðinni 1971, og kunni að vera þar enn, og þá enn síður til þerra mannvirkja sem reist hafi verið þar eftir 1971. Bæði komi þar til texti skjalsins frá 1971 og einnig að umrædd mannvirki, að því marki sem þau standi enn, hafi tekið breytingum vegna viðbóta og endurbóta. Hér megi t.d. benda á að hesthús (fnr. [...]) og geymsla (fnr. [...]) hafi verið byggð 1989. Tilvísun til bruna á fjósi 1986 eða tilhögun greiðslu tryggingafjár vegna þess geti ekki með nokkru móti fellt hesthús, byggt 1989, undir kaupheimildina. Auk þess sé hesthúsið talsvert stærra en fjósið hafi verið, því byggð hafi verið 10 x 10 m

viðbygging við grunn fjóssins og þar að auki 300 rúmmetra áburðarkjallari undir þeirri viðbyggingu. Þá sé t.d. skráning í fasteignamati á véla/verkfærageymslu, byggðri 1916, röng. Engin slík geymsla sé til staðar. Að auki hafi D keypt helming þess húsakosts sem var á jörðinni 1965 með kaupsamningi við foreldra sína það ár. Eigi þetta einnig við um ræktun á jörðinni.

Samkvæmt framangreindu sé ekki unnt að túlka heimild stefnanda til kaupa á „1/3 hluta jarðarhelftarinnar“ með þeim hætti sem hann geri og beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda, eins og þær séu settar fram af hans hálfu.

Þá sé sérstaklega mótmælt útreikningi stefnanda um ákvörðun kaupverðs og fjárhæð þess. Sú aðferð sem viðhöfð sé af hálfu stefnanda standist ekki. Ljóst sé að ekki sé unnt að byggja á ákvæði skjalsins frá 1971 um ákvörðun kaupverðs, bæði vegna þess tíma sem liðinn sé frá því að skjalið hafi verið gert sem og gjörbreyttra aðstæðna nú. Sú aðferð sem þar sé miðað við geti ekki verið skuldbindandi heldur verði að færa ákvörðun kaupverðs til þess sem tíðkist um slík viðskipti í dag. Þá gleymi stefnandi því að allar skuldirnar hafi borið vexti, sem greiða hafi þurft og standa skil af.

Þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á að verð jarðarhelftarinnar árið 1971 hafi verið eitthvað annað en markaðsverð hennar á þeim tíma. Eins og fyrr greini hafi D leyst til sín jörðina E I við skipti á dánarbúi F og G. Skuldir búsins hafi verið nokkrar á þessum tíma. Samkvæmt uppskrift á eignum dánarbúsins 4. nóvember 1970 hafi skuldir búsins verið samtals 343.227,40 krónur. Síðan segi þar orðrétt: „Flóra segja þeir bræður að ekki sé til að skrifa upp og virða eftir því sem þeir bezta vita. [H] systir þeirra, sem býr á [...], hafi ekki getað verið viðstödd þessa gerð en áður hafi þau systkinin gert með sér það samkomulag að [D], nú bóndi á [E], gengist einn við skuldum búsins en fengi á móti full umráð og eignarhald óskert á jarðarhelftinni [E] í ásamt öllum tilheyrandi mannvirkjum.“

Við framhaldsuppskrift á eignum búsins hafi síðan komið til frekari skuldir, þ.e. veðskuld við Búnaðarbanka Íslands ca. 68.000,00 krónur og vanskil tveggja gjalddaga allra lána ca. 60.000,00 krónur, samtals 128.000,00 krónur. Skuldir búsins hafi því samtals verið 471.227,40 krónur. Hafi D einnig tekið við þessum viðbótarskuldum, sem fram hafi komið. Af þessu verði ekki annað ráðið en að erfingjar búsins hafi ekki talið markaðsvirði jarðarhelftarinnar auk mannvirkja vera hærra en skuldir búsins. Systkini D hafi því samþykkt að hann tæki við jörðinni gegn yfirtöku allra skulda búsins. Við framhaldsuppskriftina hafi verið mælt fyrir um kaupheimild systkina D að þriðjungi jarðarhelftarinnar ef þau vildu hefja búskap á E I. Tilvísun til „hlutfallslegs verðs“ geti ekki átt við annað en hlutfall af verðmæti jarðarinnar á þeim tíma er kaupheimild verði virk í samræmi við það sem tíðkist um slík viðskipti á þeim tíma. Ljóst sé að önnur niðurstaða sé ótæk og ósanngjörn í garð núverandi eigenda jarðarinnar. Þá myndi kröfugerð stefnanda, ef á yrði fallist, leiða til ólögætrar auðgunar hans á kostnað stefndu.

Einnig sé byggt sjálfstætt á 36. gr. laga nr. 7/1936 og sjónarmiðum að baki því ákvæði.

Vegna umfjöllunar í stefnu um ráðstöfun á landi úr jörðinni skuli tekið fram að engar takmarkanir hafi verið gerðar á heimild D til sölu eða annarrar ráðstöfunar á þeim eignum sem hann hafi eignast, heldur sé beinlínis tekið fram að D megi láta

þinglýsa gerningnum sem eignarheimild fyrir jarðarhelftinni og honum séu heimilar veðsetningar á henni eftir þörfum. Sala á landspildum úr landi jarðarinnar hafi verið öllum kunn, þ. á m. stefnanda, og þar hafi verið reist mannvirki. Hafi það engum athugasemdum sætt. Ljóst sé að umrædd kaupheimild til þriðjungshlutar geti einungis tekið til þess sem þá standi eftir af landi E I.

Um lagarök vísa stefndu til almennra reglna samninga- kröfu- og eignarréttar. Einnig sé byggt á 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sem og 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnskipunarlaga nr. 97/1995. Ennfremur sé vísað til hinnar ólögfestu auðgunarreglu kröfuréttar. Að því er málskostnaðarkröfu varði sé byggt á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

#### IV

Við munnlegan flutning málsins gerði lögmaður stefnda grein fyrir sjónarmiðum sínum um formgalla á málatilbúnaði stefnanda sem leiða ættu að hans mati til frávisunar málsins ex officio, en ekki var gerð frávisunarkrafa í greinargerð hans. Lutu þessar athugasemdir annars vegar að aðild B að málinu og hins vegar að fyrri hluta aðalkröfu stefnanda.

Taka má undir það með stefndu að tilgreining aðildar B í upphafi stefnu þar sem sagt er að henni sé stefnt „vegna óskipts bús [D]“ er ekki svo skýr sem ætlast mætti til. Hins vegar veldur engum vafa þegar stefna málsins er lesin í heild að B er stefnt á grundvelli setu hennar í óskiptu búi samkvæmt búsetuleyfi útgefnu af til þess bærum aðila. Hefur hún í samræmi við 12. gr. erfðalaga nr. 8/1962 eignarráð á fjármunum búsins og ber ábyrgð á skuldum þess eins og um hennar eigin skuldir væri að ræða. Þykir persónuleg aðild hennar að málinu því ekki vera vafa undirorpin og framangreind ónákvæmni ekki slík að leiða eigi til frávisunar málsins af sjálfsdáðum.

Í fyrri hluta aðalkröfu stefnanda er krafist viðurkenningar með dómi á því að hann eigi kauprétt á 1/3 hluta jarðarinnar E I ásamt samsvarandi hluta jarðarinnar í nánar tilgreindum mannvirkjum. Síðari hluti aðalkröfu hans verður ekki skilinn á annan veg en að hann krefjist þar aðfararhæfs dóms um að stefndu verði gert að gefa út afsal fyrir sömu réttindum gegn greiðslu nánar tiltekinnar fjárhæðar. Varakrafa stefnanda er efnislega samhljóða utan að hún beinist að B einni. Í þrautavarakröfu er vísað til aðal- og varakröfu um þau réttindi sem krafist er framsals á en byggt á annarri og hærri fjárhæð til endurgjalds, en að því frágengnu er gerð krafa um að dómurinn ákveði endurgjald að álitum.

Fyrri hluti aðalkröfu stefnanda felur í sér málsástæðu fyrir síðari hluta kröfunnar. Varakröfur hans eru í öllum tilvikum byggðar upp með sama hætti, þar sem vísað er til viðurkenningarkröfunnar í öllum tilvikum. Verður ekki séð að stefnandi hafi, eins og hann setur kröfugerð sína fram, lögvarða hagsmuni af úrlausn þessarar kröfu sérstaklega og verður henni því vísað frá dómi af sjálfsdáðum.

Í máli þessu deila aðilar um efnisinntak skiptagerðar frá 23. febrúar 1971, þar sem D, A og H [F]börn gengu frá einkaskiptum eftir foreldra sína, eftir lát föður síns F sem setið hafði í óskiptu búi. Var þar meðal annars bókað: „Erfingjar óska eftir einkaskiptum, þannig að [D] gangist einn við skuldum búsins og taki að sér að greiða þær, en eignist einn jarðarhelftina, [E] I, með öllum mannvirkjum. Á móti skuldbindur [D] sig til þess að selja þeim [A] og [H] 1/3 hluta jarðarhelftarinnar hvoru um sig á hlutfallslegu verði við það, sem hann eignast jörðina á nú, fari svo að þau eða erfingjar þeirra vilji hefja búskap á [E] I. ... Að síðustu taka þau fram, að [D] megi láta þinglýsa gerningi þessum sem eignarheimild sinni fyrir jarðarhelftinni, enda séu honum heimilar veðsetningar á henni eftir þörfum.“

Stefndu hafna ekki tilvist eða skuldbindingargildi framangreinds loforðs D gagnvart stefnanda, en telja að stefnandi hafi ekki uppfyllt það skilyrði fyrir beitingu kaupréttar samkvæmt loforðinu að sýna fram á að hann eða erfingjar hans „vilji hefja búskap á [E] I“. Stefnandi byggir um þetta atriði aðallega á að kaupréttur hans sé ekki skilyrtur með þessum hætti, en til vara að fyrir liggi að hann hyggist hefja hrossarækt á jörðinni ásamt syni sínum K og því sé skilyrðið, ef það teljist fyrir hendi, uppfyllt.

Að mati dómsins er tilvitnuð skiptagerð orðuð með einföldum og skýrum hætti og gefur ekki tilefni til annarrar túlkunar en samkvæmt orðanna hljóðan. D gekkst einn við skuldum dánarbúsins og liggur fyrir í málinu hverrar fjárhæðar þær voru. Gegn þessu eignaðist D einn jörðina E I og kom fram í aðilaskýrslu stefnanda, sem og í vitnaskýrslu H systur hans, að D hafi viljað alla jörðina eða ekkert. Með einkaskiptagerðinni sem þau bæði undirrituðu féllust þau á greinda kröfu D.

Þá kemur fram í skiptagerðinni loforð D um að selja systkinum sínum, hvoru fyrir sig, nánar tilgreindan hlut í E I ef þau eða erfingjar þeirra vilji hefja þar búskap. Felur þetta m.a. í sér að mati dómsins ótvíræða skyldu D til að selja stefnanda umræddan hluta jarðarinnar að kröfu hans, en telja verður jafn ótvírætt að í orðalagi skiptagerðarinnar felst að til þess að framangreind skylda verði virk þarf tilgangur kaupa stefnanda að vera sá að hann eða afkomendur hans vilji hefja búskap á jörðinni. Ber stefnandi sönnunarbyrði fyrir því að svo sé. Verður að telja, þó að deila megi um skilgreiningu hugtaksins „búskapur á jörð“ og þá ef til vill hvernig inntak þess hafi breyst frá gerð einkaskiptagerðarinnar til dagsins í dag, að orðið búskapur í þessu samhengi vísi til atvinnustarfsemi sem telst til landbúnaðar. Í stefnu er fullyrt að það séu áform sona stefnanda að hefja búskap á jörðinni og að þau áform feli í sér að búskapur þeirra nái til viðurkenndra búgreina, eins og hrossaræktar og sauðfjár búskapar o.fl. Í aðilaskýrslu stefnanda kvað hann tilgang með því að eignast jarðarhlutann einkum hrossarækt, en útilokaði ekki aðspurður að annað skepnuhald kæmi til greina. Sama kom fram í vitnaskýrslu sonar stefnanda, K. Þau skjállegu gögn sem stefnandi hefur lagt fram um áform sín er eitt dómskjal þar sem fram kemur að hann eigi 8 hesta og sonur hans K 10. Þeir feðgar lýstu og hestaeign sinni í skýrslum sínum fyrir dómi. Er þessi sönnunarfærsla ekki nægileg að mati dómsins til að gera líklegt að stefnandi eða erfingjar hans hyggist hefja búskap á jörðinni í þeim skilningi sem að lágmarki verður að leggja í það hugtak. Liggur fyrir að í kjölfar þess að stefnandi lagði fram kautilboð í jörðina á árinu 2003 ritað stefndi C bréf þar sem hann lét í ljósi þann skilning sinn að upplýsa þyrfti áður en lengra væri haldið með hvaða hætti stefnandi eða afkomendur hans hygðust hefja búskap á jörðinni. Leiddi þetta ekki til þess að

stefnandi upplýsti þetta nánar og verður ekki séð að slíkar áætlanir hafi verið mótaðar, þótt fyllsta ástæða hefði verið til í ljósi afstöðu stefnda og föður hans. Verður ekki fallist á með stefnanda að krafa um að hann sýni fram hvernig hann hyggst fullnægja framangreindu skilyrði fyrir kaupum á jarðarhlutanum geti talist ósanngjörn í hans garð, eða geri kaupin óframkvæmanleg. Með vísan til alls framangreinds er það mat dómsins að stefnandi hafi ekki sýnt fram á með fullnægjandi hætti að hann eða afkomendur hans hyggist í raun hefja búskap á jörðinni E I. Þegar af þeirri ástæðu eru ekki fyrir hendi skilyrði þess að kaupréttur stefnanda á 1/3 hlut jarðarinnar hafi orðið virkur og verða stefndu því sýknuð af kröfum hans í málinu.

Rétt þykir að hver aðila beri sinn kostnað af málinu.

Halldór Björnsson dómstjóri kveður upp dóm þennan.

### **Dómsorð:**

Vísað er frá dómi kröfu stefnanda, A, um að viðurkennt verði með dómi að hann eigi kauprétt að 1/3 hluta jarðarinnar E I, landnr. [...], ásamt samsvarandi hluta jarðarinnar í eftirtöldum mannvirkjum á jörðinni; einbýli (fastanr. [...]), ræktuðu landi, fjárhúsum, hlöðu, votheysgryfju, véla/verkfærageymslu og hesthúsi (fastanr. [...]).

Stefndu B og C eru sýkn af öðrum kröfum stefnanda í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Halldór Björnsson

