



D Ó M U R

6. maí 2015

Mál nr. E-41/2014:
Stefnendur: Hulda Hrafnkelsdóttir
Auðbjörg Halldís Hrafnkelsdóttir
Karen Tómasdóttir
Stefanía Hrafnkelsdóttir
Ásta Hrafnkelsdóttir
Alda Hrafnkelsdóttir
Haraldur Hrafnkelsson
Benedikt Hrafnkelsson
(*Guðjón Ármannsson hrl.*)

Stefndu: Björgvin Ómar Hrafnkelsson
Pórarinn Hrafnkelsson
Einar Orri Hrafnkelsson
(*Bjarni G. Björgvinsson hrl.*)
Elís Hrafnkelsson
Sigþór Þorgrímsson

D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands miðvikudaginn 6. maí 2015 í máli nr. E-41/2014:

Hulda Hrafnkelsdóttir

Auðbjörg Halldís Hrafnkelsdóttir

Karen Tómasdóttir

Stefanía Hrafnkelsdóttir

Ásta Hrafnkelsdóttir

Alda Hrafnkelsdóttir

Haraldur Hrafnkelsson og

Benedikt Hrafnkelsson

(Guðjón Ármannsson hrl.)

gegn

Björgvini Ómari Hrafnkelssyni,

Þórarni Hrafnkelssyni

Einari Orra Hrafnkelssyni

(Bjarni G. Björgvinsson hrl.)

Elísi Hrafnkelssyni og

Sigþóri Þorgrímssyni

Mál þetta, sem dómtekið var 11. mars 2015, er höfðað 6. maí 2014.

Stefnendur eru Hulda Hrafnkelsdóttir, Skjöldólfsstöðum 2, Fljótsdalshéraði, Auðbjörg Halldís Hrafnkelsdóttir, Vífilsstöðum, Fljótsdalshéraði, Karen Tómasdóttir, Neshaga 4, Reykjavík, Stefanía Hrafnkelsdóttir, Hallfreðarstöðum, Fljótsdalshéraði, Ásta Hrafnkelsdóttir, Melgerði 13, Reyðarfirði, Alda Hrafnkelsdóttir, Brávöllum 9, Egilsstöðum, Haraldur Hrafnkelsson, Skógarseli 12, Egilsstöðum, og Benedikt Hrafnkelsson, Hallgeirsstöðum, Fljótsdalshéraði.

Stefndu eru Sigþór Þorgrímsson, Búastöðum, Vopnafirði, Björgvin Ómar Hrafnkelsson, Hallgeirsstöðum, Fljótsdalshéraði, Þórarinn Hrafnkelsson, Fjóluhvammi 7, Egilsstöðum, Einar Orri Hrafnkelsson, Brekkubrún 14, Egilsstöðum, og Elís Jökull Hrafnkelsson, Galtastöðum út, Fljótsdalshéraði.

Dómkröfur stefnenda eru þær að viðurkennt verði að réttur þeirra gagnvart stefndu standi til þess að landsvæðinu Tunguási, landnr. 156861, skuli skipt samkvæmt matsgerð Óskars Sigurðssonar hrl. og Gísla Gíslasonar landslagsarkitekts, dags. 17. desember 2013. Hinar hnitsettu spildur eru dregnar inn á loftmynd sem telst hluti matsgerðarinnar.

Í hlut stefnanda Huldu Hrafnkelsdóttur komi spilda 1 sem er 6,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 24 (704233,562780) í hnitpunkt 23 (704250,562969) í hnitpunkt 26 (704631,562898) í hnitpunkt 25 (704544,562729) og þaðan í áður nefndan hnitpunkt 24.

Í hlut stefnanda Auðbjargar Halldísar Hrafnkelsdóttur komi spilda 2 sem er 6,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 23 (704250,562969) í hnitpunkt 22 (704264,563113) í hnitpunkt 21 (704285,563152) í hnitpunkt 27 (704666,563030) í hnitpunkt 26 (704631,562898) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 23.

Í hlut stefnanda Karenar Tómasdóttur komi spilda 3 sem er 5,0 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 21 (704285,563152) í hnitpunkt 20 (704350,563272) í hnitpunkt 28 (704693,563162) í hnitpunkt 27 (704666,563030) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 21.

Í hlut stefnanda Ástu Hrafnkelsdóttur komi spilda 4 sem er 5,0 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 20 (704350,563272) í hnitpunkt 19 (704425,563409) í hnitpunkt 31 (704626,563344) í hnitpunkt 30 (704614,563323) í hnitpunkt 29 (704738,563283) í hnitpunkt 28 (704693,563162) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 20.

Í hlut stefnanda Öldu Hrafnkelsdóttur komi spilda 5 sem er 3,8 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 19 (704425,563409) í hnitpunkt 18 (704477,563504) í hnitpunkt 32 (704784,563406) í hnitpunkt 29 (704738,563283) í hnitpunkt 30 (704614,563323) í hnitpunkt 31 (704626,563344) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 19. Jafnframt komi í hennar hlut spilda 5a sem er 1,2 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 9 (704835,564330) í hnitpunkt 8 (704852,564366) í hnitpunkt 38 (705136,564275) í hnitpunkt 37 (705118,564238) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 9.

Í hlut stefnanda Haralds Hrafnkelssonar komi spilda 6 sem er 5,0 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 18 (704477,563504) í hnitpunkt 17 (704507,563559) í hnitpunkt 16 (704541,563651) í hnitpunkt 33 (704837,563556) í hnitpunkt 32 (704784,563406) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 18.

Í hlut stefnda Björgvins Ómars Hrafnkelssonar komi spilda 7 sem er 5,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 16 (704541,563651) í hnitpunkt 15 (704580,563753) í hnitpunkt 14 (704610,563817) í hnitpunkt 34 (704895,563725) í hnitpunkt 33 (704837,563556) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 16.

Í hlut stefnda Sigþórs Þorgrímssonar komi spilda 8 sem er 5,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 14 (704610,563817) í hnitpunkt 13 (704691,563989) í hnitpunkt 35 (704967,563900) í hnitpunkt 34 (704895,563725) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 14.

Í hlut stefnda Þórarins Hrafnkelssonar komi spilda 9 sem er 5,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 13 (704691,563989) í

hnitpunkt 12 (704774,564164) í hnitpunkt 36 (705043,564077) í hnitpunkt 35 (704967,563900) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 13.

Í hlut stefnda Einars Orra Hrafnkelssonar komi spilda 10 sem er 5,0 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 12 (704774,564164) í hnitpunkt 11 (704828,564277) í hnitpunkt 10 (704831,564322) í hnitpunkt 9 (704835,564330) í hnitpunkt 37 (705118,564238) í hnitpunkt 36 (705043,564077) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 12.

Í hlut stefnanda Benedikts Hrafnkelssonar komi spilda 11 sem er 13,6 hektara spilda sem afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 8 (704852,564366) í hnitpunkt 7 (705041,564773) í hnitpunkt 39 (705342,564661) í hnitpunkt 38 (705136,564275) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 8.

Í hlut stefnanda Stefaníu Hrafnkelsdóttur komi spilda 12 sem er 5,0 hektara spilda sem afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 7 (705041,564773) í hnitpunkt 6 (705107,564914) í hnitpunkt 40 (705411,564801) í hnitpunkt 39 (705342,564661) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 7.

Í hlut stefnda Elísar Jökuls Hrafnkelssonar komi spilda 13 sem er 6,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 6 (705107,564914) í hnitpunkt 5 (705167,565043) í hnitpunkt 4 (705274,565049) í hnitpunkt 3 (705434,565048) í hnitpunkt 2 (705452,565018) í hnitpunkt 1 (705504,565035) í hnitpunkt 40 (705411,564801) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 6.

Þá krefjast stefnendur málskostnaðar.

Skilja verður dómkröfur stefndu Björgvins Ómars Hrafnkelssonar og Þórarins Hrafnkelssonar svo að þeir krefjist eftir atvikum frávísunar eða sýknu af dómkröfum Benedikts Hrafnkelssonar, en sýknu af kröfum annarra stefnenda. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi Einar Orri Hrafnkelsson krefst sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar.

Stefndu Elís Hrafnkelsson og Sigþór Þorgrímsson hafa ekki látið málið til sín taka.

Með úrskurði, uppkveðnum 6. nóvember 2014, var hafnað kröfum stefndu Björgvins Ómars Hrafnkelssonar og Þórarins Hrafnkelssonar um frávísun málsins frá dómi.

I

Málsatvik

Málsaðilar munu allir vera börn hjónanna Hrafnkels Elíassonar og Láru Stefánsdóttur, fyrrum ábúenda á jörðinni Hallgeirsstöðum í Jökulsárhlíð, utan

stefnandans Karenar Tómasdóttur, sem mun vera tengdadóttir þeirra hjóna og sitja í óskiptu búi. Andaðist Hrafnkell hinn 9. apríl 1989 en Lára hinn 30. október 2009.

Helstu málsatvik eru þau að með gjafaafsali, dags. 8. júní 1988, sem mótttekið var til þinglýsingar sama dag og innfært í þinglýsingabók 20. s.m., færði Hrafnkell Elisson heitinn 15 börnum sínum, sem þar eru upp talin, að gjöf landspildu þá sem dómkrafa stefnenda lýtur að, þ.e. „landspildu úr landi Hallgeirsstaða í Jökulsárhlíð nánar tiltekið Tunguás, til skógræktar og sumarbústaðabyggingar“, eins og segir í afsalinu.

Í afsalinu er spildan sögð „90 hektarar óræktað land“, en að sögn stefnenda er hún um 80 hektarar að flatarmáli, samkvæmt skráningu í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Takmörkum landspildunnar er svo lýst í afsalinu: „Að austan um Neðralandsmel frá Fossárbrú að norðan að landamerkjum Hrafnabjarga og Hallgeirsstaða að sunnan, vestan vegar 15 metra frá miðlínu vegar.

Að vestan sem næst hæðstu brún eftir Tunguásnum, frá Krakalæk að landamerkjum Hrafnabjarga og Hallgeirsstaða að sunnan.

Að norðan, Krakalækur frá girðingu á Tunguás suðvestan við fjárhús á Vörðubrún niður að Fossárbrú.

Að sunnan landamerki Hallgeirsstaða og Hrafnabjarga.“

Í afsalinu kemur fram að gjöfin sé „bundin eftirfarandi skilyrðum:

1. Landspildan er sameign og enginn getur selt sinn hlut í henni.
2. Framangreindir eiga forkaupsrétt að mannvirkjum sem reist verða á svæðinu.“

Í landi Tunguáss hafa sex málsaðila reist sér sumarhús, þ.e. fimm stefnenda og stefndi Einar Orri Hrafnkelsson, auk þess sem þar hafa verið reistar nokkrar byggingar tilheyrandi ferðaþjónustu sem einn stefnenda, Benedikt Hrafnkelsson, rekur.

Er til útgáfu afsalsins og þinglýsingar þess á árinu 1988 kom mun Hrafnkell heitinn þegar hafa brugðið búi, en óumdeilt er að hann naut þá enn formlegrar eignarheimildar samkvæmt þinglýsingabókum að 50% eignarhlut í jörðinni Hallgeirsstöðum, á móti syni sínum, stefnda Benedikt Hrafnkelssyni, sem þá var og er enn þinglýstur eigandi að 50% eignarhlut í jörðinni, samkvæmt afsali, dags. 31. desember 1983.

Fyrir liggur þó afsal Hrafnkels, útgefið sama dag, 31. desember 1983, fyrir 50% eignarhluta sínum í jörðinni Hallgeirsstöðum til annars sonar síns, stefnda Björgvins Ómars Hrafnkelssonar. Ber afsalið með sér að því hafi ekki verið þinglýst fyrr en 10. apríl 1990, að Hrafnkeli látnum. Mun stefndi Þórarinn Hrafnkelsson síðan hafa eignast hlut Björgvins Ómars í jörðinni með afsali, dags. 4.

apríl 1990, sem samkvæmt veðbandayfirliti var þinglýst sama dag og fyrra afsalið, 10. apríl 1990. Eru stefndi Þórarinn og stefnandi Benedikt nú þinglýstir eigendur jarðarinnar til helminga.

Þá liggur fyrir að við útgáfu gjafaafsalsins var Dvalinn Hrafnkelsson eigandi jarðarinnar Vörðubrúnar, en sú jörð mun vera byggð út úr landi Hallgeirsstaða. Liggur fyrir í málinu þinglýst afsal Hrafnkels Elíassonar til Dvalins, dags. 18. febrúar 1967, fyrir einum þriðja hluta af eignarjörð hans, Hallgeirsstöðum. Er óumdeilt í málinu að hin umþrætta landspilda, Tunguás, tilheyrði óskiptu landi jarðanna Hallgeirsstaða og Vörðubrúnar.

Stefnendur kveða að meðal sameigenda að Tunguási hafi ekki verið eining um ráðstöfun og hagnýtingu sameignarinnar. Er ekki að sjá að það sé umdeilt og verður af málalíbúnaði aðila ráðið að ágreiningur málsaðila hafi ekki takmarkast við umþrætta landspildu. Er í greinargerð stefndu Þórarins og Björgvins Ómars til að mynda vísað til ágreinings um eignarhald Þórarins að helmingi Hallgeirsstaða, sem staðið hafi milli hans og hluta stefnenda við slit á óskiptu dánarbúi þeirra Hrafnkels og Láru heitinna.

Hinn 10. nóvember 2005 var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda deiliskipulag fyrir Tunguás úr landi Hallgeirsstaða, Jökulsárhlíð, Fljótsdalshéraði. Samkvæmt auglýsingunni nær deiliskipulagssvæðið yfir 77,6 hektara og hafa þar verið skipulagðar 14 frístundahúsalóðir og ein lóð vegna hótels. Stefnendur kveða að samhliða hafi nokkrir þeirra haft forgöngu um að láta útbúa stofnskjal þar sem landinu hafi verið skipt í 15 spildur. Liggur fyrir í málinu ljósrit af stofnskjalinu, sem ber með sér undirritanir af hálfu þrettán landeigenda, þar á meðal stefnda Björgvins Ómars Hrafnkelssonar. Kveða stefnendur alla sameigendur landsins hafa skrifað undir stofnskjalið, nema stefndu Einar Orra og Þórarin Hrafnkelssyni. Í greinargerð stefndu allra er að því fundið að skipulagsyfírvöld hafi auglýst staðfest deiliskipulag á svæðinu, þrátt fyrir að vantað hafi undirritun þeirra Einars Orra og Þórarins á stofnskjalið.

Í kjölfarið kveða stefnendur að gerðar hafi verið ítrekaðar en árangurslausar tilraunir til að ná sátt um skiptingu Tunguássins.

Hinn 2. apríl 2013 voru dómkvaddir sem matsmenn þeir Óskar Sigurðsson hæstaréttarlögmaður og Gísli Gíslason landslagsarkitekt til að svara eftirfarandi matsspurningum:

„1. Er landsvæðið Tunguás, landnr. 156861, skiptanlegt án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað?

2. Ef svarið við fyrri spurningunni er jákvætt þá er spurt með hvaða hætti er eðlilegt að skipta landinu milli sameigenda að teknu tilliti til eignarhlutdeildar aðila og landgæða?“

Hinn 30. ágúst 2013, áður en matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna lá fyrir, afsöluðu tveir matsbeiðenda, þeir Helgi og Dvalinn Hrafnkelssynir, eignarhlut sínum í Tunguásnum til bróður síns, stefnanda Benedikts Hrafnkelssonar. Eru þeir því ekki meðal aðila máls þessa.

Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna er dagsett 17. desember 2013. Í niðurstöðu matsmanna segir til svars fyrri matsspurningunni:

„Það er niðurstaða matsmanna að unnt sé að skipta landsvæðinu Tunguási án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað. Landið er alls um 79,6 hektarar að stærð. Með því að skipta landinu með þeim hætti sem lagt er til grundvallar í matsgerðinni er fyrirséð að hærra heildarverð megi fá fyrir lóðirnar en allt landsvæðið óskipt, yrði það selt í einu lagi. Til hliðsjónar þessari afstöðu höfðu matsmenn nýlega kaupsamninga á svæðinu. Í ljósi þess sem og eiginleika landsins má ætla að heildarverðmæti þess sé kr. 10.000.000. Með því að skipta landinu í smærri einingar er fyrirséð að hærra verð megi fá fyrir það en sem nemur heildarverðmæti. Matsmenn telja að samanlagt verðmæti hinna skiptu hluta verði eftir skipti a.m.k. jafnhátt heildarverðmæti landsins miðað við þá skiptingu landsins sem þeir leggja til grundvallar.“

Til svars annarri matsspurningunni er lýst almennum atriðum sem matsmenn höfðu að leiðarljósi við skipti á landinu, atriðum varðandi afmörkun lóða, vegtengingar og kvaðir. Kemur þar fram að matsmenn telji að skipta eigi landinu í 14 hluta til 13 aðila matsmálsins, í þeim stærðum sem í matsgerðinni greinir og samræmast kröfugerð stefnenda. Um skiptingu lóða er í matsgerðinni nánar vísað til hnitsetts skiptauppráttar, sem fylgi matsgerðinni og teljist hluti hennar.

Í stefnu kemur fram að fljótlega eftir að matsgerðin lá fyrir hafi orðið ljóst að stefndu Björgvin Ómar, Þórarinn og Einar Orri Hrafnkelssynir myndu ekki ljá atbeina sinn að uppskiptingu landsins á grundvelli matsgerðarinnar. Hafi þeim verið tilkynnt bréflaga að stefnendum væri þá nauðugur sá kostur að höfða dómsmál um þá kröfu, enda þótt ekki yrði séð að efnislegur ágreiningur væri um niðurstöðu matsmanna. Í viðræðum við stefndu Elís Hrafnkelsson og Sigþór Þorgrímsson hafi komið fram að þeir gerðu ekki ágreining um niðurstöðu matsgerðar en vildu engu að síður ekki skipa sér í hóp stefnenda. Jafnframt hafi ekki náðst sátt um hlutdeild þeirra í greiðslu matskostnaðar.

Mál þetta var, eins og fyrr sagði, þingfest 6. maí 2014. Með bréfi til sýslumannsins á Seyðisfirði, dags. 13. október 2014, krafðist lögmaður stefnda Þórarins Hrafnkelssonar, sem eiganda 50% jarðarinnar Hallgeirsstaða, þess að gjafaafsalinu fyrir Tunguásspildunni yrði aflýst með vísan til 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þar sem um þinglýsingarmistök hefði verið að ræða er

gjafaafsalinu var þinglýst 20. júní 1988. Var því hafnað af hálfu sýslumanns með bréfi, dags. 27. s.m., með vísan til þess að skriflegt samþykki Benedikts Hrafnkelssonar og Dvalins Hrafnkelssonar við þeirri ráðstöfun Tunguássins sem fólst í gjafaafsalinu hafi legið fyrir er gjafaafsalinu var þinglýst. Liggur það skjal fyrir og er það dagsett 7. júní 1988.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslur einn stefnenda, Benedikt Hrafnkelsson, og tveir stefndu, Björgvin Ómar Hrafnkelsson og Þórarinn Hrafnkelsson. Auk þeirra gáfu skýrslu sem vitni Dvalinn Hrafnkelsson, Lárus Brynjar Dvalinsson og Guðjón Þórarinsson. Einnig gáfu skýrslu dómkvaddir matsmenn, Óskar Sigurðsson hrl. og Gísli Gíslason, og staðfestu matsgerð sína. Verður vikið að framburði aðila og vitna eftir því sem þörf krefur í niðurstöðukafla þessa dóms.

II

Málsástæður stefnenda

Stefnendur kveðast byggja á því að samkvæmt meginreglum eignarréttar geti hver sameigandi að landi krafist slita á sameign, ef unnt er að skipta henni án þess að tjón hljóti af. Fyrir liggi afdráttarlaus niðurstaða dómkvaddra matsmanna um að landspildan Tunguás sé skiptanleg án tjóns. Jafnframt liggi fyrir ítarlega rökstudd niðurstaða matsmanna um það hvernig eðlilegt sé að skipta landinu milli aðila málsins. Loks hafni stefnendur því að Hrafnkell Elíasson hafi ekki haft heimild til að ráðstafa Tunguásnum til barna sinna með gjafaafsali hinn 8. júní 1988.

Í stefnu er málsástæðum stefnenda nánar svo lýst, að í fyrsta lagi byggi stefnendur á þeirri óumdeildu meginreglu íslensk eignarréttar að hver og einn sameigandi geti krafist slita á sérstakri sameign til þess að hver þeirra fái hluta af henni í samræmi við eignarhlutfall sitt, enda sé hún skiptanleg og skiptum verði komið við án þess að það leiði til tjóns að þarflausu. Vísa stefnendur í þessu samhengi til dóma Hæstaréttar í málum nr. 234/2005, 344/2006 og 488/2009. Samkvæmt niðurstöðu dómstóla leiði þessi meginregla af 72. gr. stjórnarskrárinnar og eigi sér stoð í ákvæðum 20. kapítula kaupabálks Jónsbókar. Með vísan til þess eigi stefnendur ótvíræðan rétt til þess að leita atbeina dómstóla og fá sameigninni slitið.

Í öðru lagi telji stefnendur hafið yfir vafa að Tunguás, landnr. 56851, sé skiptanleg eign. Fyrir liggi niðurstaða dómkvaddra matsmanna um það álitaefni en stefndu hafi ekki lýst því yfir að þeir hyggist hnekkja þeirri niðurstöðu með yfirmati. Fyrliggjandi matsgerð sé ítarlega rökstudd og bundin þeim sérstöku réttaráhrifum sem slíkum matsgerðum sé ætlað að hafa. Ekki hafi verið sýnt fram á

að matsgerðin sé haldin neinum þeim ágöllum sem leitt geti til þess að horfa megi framhjá niðurstöðu hennar. Hafi matsmenn farið að lögum varðandi matsstörfin og gætt að málefnalegum sjónarmiðum við úrlausn sína. Samkvæmt mælingu matsmanna sé landið 79,6 hektarar að flatarmáli sem skiptist milli 13 einstaklinga. Vegnar stærðar landsins fái því hver og einn sameigandi í sinn hlut landspildu sem sé margfalt stærri en hefðbundin sumarhúsaspilda. Landgæði séu tiltölulega einsleit, sem geri uppskiptingu landsins mun einfaldari en ella. Á landinu séu heldur ekki staðbundin hlunnindi sem hamli eðlilegri uppskiptingu landsins. Jafnframt séu mannvirki sem byggð hafi verið á landinu það dreifð að þau valdi engum vandkvæðum við skiptin. Um það hvort unnt sé að skipta landsvæðinu, án þess að veruleg verðmætisrýrnun hljóti af, vísa stefnendur til svars matsmanna við fyrri matsspurningunni, sem rakið er orðrétt í kafla um málsatvik hér að framan. Kveðast stefnendur taka undir rökstuðning matsmanna um það að eignin sé skiptanleg án verðmætisrýrnunar og gera hann að sínum.

Í þriðja lagi sé byggt á því að niðurstaða matsmanna sé afar vel rökstudd. Virðist ljóst að matsmenn hafi við störf sín haft hliðsjón af meginreglum landskiptalaga nr. 46/1941. Í 1. mgr. 10. gr. tilvitnaðra laga segi að skipta skuli landi þannig, að land hveðrar jarðar eða jarðarparts verði sem mest í samhengi og sé sem skipulegast. Þá komi fram í 2. mgr. 10. gr. laganna að skipta skuli með beinum línunum, eins fáum og verða má, svo að horn verði sem fæst. Af forsendum matsgerðar megi sjá að landskiptamenn hafi gætt að þessum sjónarmiðum. Í rökstuðningi matsmanna segi að niðurstaða þeirra um eðlilega skiptingu byggist m.a. á því að allir sameigendur fái landspildu undir þær byggingar sem þeir hafi reist. Þá sé leitast við að hafa spildur samfelldar eftir því sem hægt er, sbr. til hliðsjónar 10. gr. landskiptalaga nr. 46/1941. Jafnframt að spildur verði sem líkastar að verðmæti og geti þess vegna orðið misstórar. Einnig að tryggður sé möguleiki á að tengja allar spildur með vegi og að allar spildur uppfylli almennar kröfur varðandi byggingarhæfni (landhalla, lágmarksfjarlægð frá ám og vegum o.fl.). Loks hafi matsmenn litið sérstaklega til þess við ákvörðun um stærðir lóða hvort þær væru byggðar eða óbyggðar. Um það segi í matsgerðinni:

„Óbyggðar lóðir eru aðeins stærri en þær sem eru með hús, enda er gert ráð fyrir að þeir sem hafa þegar byggt hafi horft til landgæða þegar þeir völdu sér byggingarstað. Einnig verður að teljast eðlilegt að þeir sem ekki hafa valið sér lóð njóti ákveðinna forréttinda.“

Vegna þessa sjónarmiðs hafi niðurstaða matsmanna orðið sú að nokkrir sameigendur fengu heldur minna land í sinn hlut en ef eignarhlutdeild hefði ein ráðið. Hlutfallslega mestri skerðingu sæti stefnandinn Benedikt Hrafnkelsson sem fái í sinn hlut 13,6 hektara en hefði fengið 15,9 hektara ef eignarhlutdeild hefði ein

ráðið. Í þessu sambandi megi nefna að stefndu Björgvin Ómar, Þórarinn, Sigþór og Elís fái landspildur sem séu stærri en eignarhlutdeild þeirra segi til um. Stefndi Einar Orri fái hins vegar heldur minni spildu en ef eignarhlutdeild myndi ein ráða. Það skýrist af því að hann hafi orðið fyrstur til að helga sér lóð á svæðinu og reist þar bústað á afar góðum stað í landinu. Hér skuli einnig áréttað að matsmenn hafi leitað eftir sjónarmiðum stefnenda og stefndu í gegnum allt matsferlið. Í þessu sambandi beri að nefna að á síðasta matsfundi hinn 15. október 2013 hafi matsmenn kynnt hugmyndir að uppskiptingu landsins en tekið þó sérstaklega fram að um væri að ræða óbindandi tillögur. Enginn hafi hreyft andmælum við hugmyndum að skiptalínunum og hafi þær á endanum verið lagðar til grundvallar niðurstöðu matsmanna.

Í fjórða lagi sé því algerlega hafnað að óvissa sé um eignarhald Tunguáss. Byggt sé á því að Hrafnkell Elíasson hafi haft fulla heimild til að ráðstafa Tunguásnum til barna sinna með gjafaafsali 8. júní 1988. Ítrekað skuli að Hrafnkell Elíasson hafi verið þinglýstur eigandi að 50% eignarhlut í Hallgeirsstöðum er hann ráðstafaði landinu með gjafaafsalinu. Stefnandi Benedikt Hrafnkelsson hafi þá verið eigandi að hinum 50% eignarhlutnum í jörðinni, samkvæmt afsali sem þinglýst hafi verið 31. desember 1983. Ávallt hafi legið fyrir að ráðstöfun Hrafnkels á Tunguásnum hafi farið fram með fullu samþykki allra hlutaðeigandi, þ.m.t. stefnanda Benedikts og bróður hans Dvalins sem búi á Vörðubrún. Allt frá árinu 1987 hafi systkinin frá Hallgeirsstöðum starfrækt félagið „Eigendafélag Tunguáss“. Á fundi í félaginu hinn 15. júní 1988 hafi þeim Hrafnkeli og Láru verið þakkað sérstaklega fyrir höfðinglegar gjafir til barna sinna. Fundargerðarbók félagsins beri það skýrlega með sér að í huga systkinanna hafi aldrei verið vafi um að landsvæðið væri sameign alls systkinahópsins. Fundargerðabókin beri það einnig með sér að allir stefndu hafi tekið þátt í starfsemi félagsins með einum eða öðrum hætti. Þá bendi stefnendur á að stefndu hafi greitt fasteignagjöld af sameigninni í samræmi við eignarhlutdeild sína.

Hinar hnitsettu spildur sem settar séu fram í dómkröfum stefnenda séu dregnar inn á loftmynd sem teljist hluti af matsgerð þeirra Óskars Sigurðssonar hrl. og Gísla Gíslasonar landslagsarkitekts, dags. 17. desember 2013, í matsmáli nr. 2/2013 fyrir Héraðsdómi Austurlands. Skuli sá uppdráttur skoðast sem kröfulínukort þessa máls.

Stefnendur geri kröfu um málskostnað úr hendi stefndu vegna reksturs þessa dómsmáls. Sé gerð krafa um að stefndu greiði hlutdeild í þeim kostnaði sem stefnendur hafi lagt út fyrir við öflun matsgerðar um skipti Tunguáss. Liggi fyrir að kostnaður af störfum matsmanna hafi numið 2.859.860 krónum [sic] og hafi stefnendur lagt út fyrir öllum þeim kostnaði.

Um lagarök er af hálfu stefnenda vísað til 72. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttar, sbr. einnig 1. gr. 1. sammingsviðauka Mannréttindasáttmála Evrópu. Þá sé byggt á ákvæðum landskiptalaga nr. 46/1941, einkum ákvæðum 2. gr., 4. gr., 8. gr. og 10. gr. laganna. Krafan um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Við munnlegan málflutning byggði lögmaður stefnenda á því að í framburði stefndu Björgvins Ómars og Þórarins Hrafnkelssona fyrir dómi hafi falist bindandi málflutningsyfirlýsing eða viðurkenning um málsatvik þeim í óhag, sem leggja verði til grundvallar við úrlausn málsins. Vísaði lögmaðurinn þar til þess framburðar stefndu fyrir dómi að ekki sé gerður ágreiningur um heimild föður þeirra, Hrafnkels Elíassonar, til þess að gefa börnum sínum landspildu í Tunguási, heldur lúti ágreiningurinn að stærð og takmörkum þess lands sem gefið var. Þá var því mótmælt að kvaðir eða skilyrði gjafaafsalsins frá 1988 hljóti að falla niður verði fallist á dómkröfur stefnenda, en á það muni þá reyna á öðrum vettvangi. Allt að einu sé því mótmælt að tjón eða verðmætisrýrnun hljótist af vegna þessa.

III

Málsástæður stefndu

Stefndu Björgvin Ómar og Þórarinn Hrafnkelssynir lögðu fram sameiginlega greinargerð í málinu, en sérstök greinargerð var lögð fram af hálfu stefnda Einars Orra Hrafnkelssonar. Eru greinargerðir stefndu að miklu leyti samhljóða og byggðar á sömu málsástæðum. Verða málsástæður stefndu því raktar hér í einu lagi, en tekið fram þegar málsástæðu er einungis teft fram af sumum stefndu en ekki öllum.

Af hálfu stefndu Björgvins Ómars og Þórarins er krafa um sýknu í fyrsta lagi byggð á aðildarskortu allra stefnenda nema Benedikts Hrafnkelssonar. Byggja þessir stefndu á því að gjafaafsal Hrafnkels Elíassonar fyrir landspildunni Tunguási sé ógilt vegna vanheimildar gefandans. Stefndu telji gefandann, sem hafi verið fluttur af jörðinni er hann afsalaði sér henni með tveimur afsölum þann 31. desember 1983, hafa brostið formlega heimild til þess að gefa út afsal fyrir landskikanum Tunguási þann 20. júní 1988 án formlegs atbeina eigenda að hinu óskipta landi, sem hafi verið þrír, þ.e. þeir Björgvin Ómar og Benedikt Hrafnkelssynir vegna Hallgeirsstaða og Dvalinn Hrafnkelsson vegna Vörðubrunar. Þá hafi ekki verið aflað leyfis ráðherra fyrir útskiptingu landsins svo sem skylt hafi verið samkvæmt 12. gr. þágildandi jarðalaga nr. 65/1976.

Sökum vanheimildar gefandans og þar af leiðandi aðildarskorts stefnenda að máli þessu, þar sem þeir eigi ekki það land sem óskað sé skipta á, að undanskildum Benedikt Hrafnkelssyni sem eigi 1/3 hluta í óskiptu landi

Hallgeirsstaða, beri að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í máli þessu. Eigandi Vörðubrúnar, sem eigandi 1/3 hluta óskipts lands Hallgeirsstaða, sé ekki aðili að máli þessu og hafi þess vegna verið gerið frávísunarkrafa vegna þess þáttar málsins. Þegar af þeim ástæðum að mjög sé óljóst um eignarhald að hinu umdeilda landi, sé stefna eigi svo glögg sem vera skyldi og beri, með tilvísun til e-liðar 80 gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, að hafna dómkröfum stefnenda og sýkna stefndu af kröfum þeirra [sic].

Nánar er um þessa málsástæðu vísað til þess að landsvæðið að Tunguási sé tekið úr sameiginlegu óskiptu landi jarðanna Hallgeirsstaða og Vörðubrúnar. Útskipting þess úr landi jarðanna sé því háð formlegu samþykki allra eigenda. Skýrt megi sjá þetta af framlögðum samningi stefnda við Héraðsskóga um nytjaskógrækt í landi Hallgeirsstaða frá árinu 1999. Þar áriti stefndi Þórarinn samninginn sem skógarbóndi, en sameigendur hans að óskiptu landi jarðanna Hallgeirsstaða og Vörðubrúnar áriti samninginn um samþykki sameigenda að ráðstöfun tilgreinds hluta af sameiginlegu landi jarðanna. Þessum samningi hafi verið réttilega þinglýst sem skjali F 970/1999 og með sams konar hætti hafi borið að ganga frá og færa til þinglýsingar gjafaafsal Hrafnkels Elíassonar vegna landspildunnar Tunguáss.

Til stuðnings málsástæðu um vanheimild gefanda landspildunnar vísa stefndu Þórarinn og Björgvin Ómar til afrits skattframtals Hrafnkels Elíassonar og Láru Stefánsdóttur árið 1989, vegna ársins 1988, en það ár hafi Hrafnkell gefið út fyrrgreint gjafaafsal. Í árslok 1988 hafi Hrafnkell ekki eignfært Hallgeirsstaði á skattframtali sínu, né gert þar grein fyrir gjöfinni, enda hafi hann ekki talið jörðina til eignar síðan í árslok 1982. Vísa stefndu til þess að Hrafnkell hafi á gamlársdag 1983 selt og afsalað jörðinni til sona sinna tveggja, sem frá og með árinu 1984 hafi talið jörðina sína eign að hálfu hvor, stefnandinn Benedikt til dagsins í dag en stefndi Björgvin Ómar til ársins 1990 og stefndi Þórarinn síðan þá. Í skattframtali Hrafnkels árið 1989 komi fram að í árslok 1988 hafi Benedikt Hrafnkelsson enn skuldað honum eftirstöðvar kaupverðs 50% Hallgeirsstaða, 190.000 krónur, og Björgvin Ómar hafi skuldað honum 295.000 krónur, einnig vegna eftirstöðva kaupverðs 50% jarðarinnar. Því sé ljóst að Hrafnkell hafi talið sig hafa selt jörðina árið 1983. Við skipti á óskiptu búi Hrafnkels og Láru hafi skuldir þessar ekki verið meðal krafna dánarbúsins. Þessar færslur staðfesti að eftir þann 31. desember 1983 hafi Hrafnkell ekki verið bær til þess að ráðstafa jörðinni Hallgeirsstöðum eða hluta hennar án formlegs samþykkis nýrra eigenda hennar og eiganda Vörðubrúnar. Þinglýsing gjafaafsalsins, án formlegs samþykkis eigenda landsins og það að ekki hafi verið aflað leyfis ráðherra fyrir útskiptingunni, sýni greinilega að um þinglýsingarmistök hafi verið að ræða. Gjafaafsalið myndi ekki sjálfstæðan

eignarrétt gjafþega að landspildunni. Landspildan Tunguás sé því enn hluti af óskiptu landi jarðanna Hallgeirsstaða og Vörðubrúnar.

Það sé meginregla eignarréttar að enginn geti selt eign annars manns án samþykkis hans. Jafnvel þótt Hrafnkell Elíasson hafi samkvæmt þinglýsingabókum verið skráður eigandi helmings jarðarinnar Hallgeirsstaða við þinglýsingu gjafaafsalsins, þar sem afsalshafinn Björgvin Ómar hafði ekki á þeim tímapunkti þinglýst afsali sínu, hafi þinglýsing afsalsins ekki samrýmst ákvæðum 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Hefði þinglýsingardómara borið að vísa skjalinu frá þinglýsingu, þar sem sá er skjalið undirritaði hefði einn og sér ekki lögformlega heimild til ráðstöfunar eignarinnar. Vegna þessara mistaka sé málið nú til úrlausnar fyrir héraðsdómi.

Stefndu Þórarinn og Björgvin Ómar telji að skýrt liggja fyrir í gögnum málsins að framangreint gjafaafsal sé ólöglegt, meðal annars sökum formlegrar vanheimildar gefandans. Stefndi Þórarinn hafi látið bóka um ágreining um eignarheimild að Tunguási á fyrsta matsfundi dómkvaddra matsmanna í máli þessu. Hafi stefnendum mátt vera ljóst við upphaf matsmálsins að gjafabréfið fæli ekki í sér gilda eignarheimild.

Í annan stað er af hálfu allra stefndu á því byggt að dómkröfur stefnenda séu haldnar þeim efnislegu annmörkum að afsalið sé bundið kvöð um að enginn sameigenda geti selt sinn hlut í landinu og jafnframt þeirri kvöð að sameigendur skuli eiga forkaupsrétt að þeim mannvirkjum sem reist hafi verið á landinu. Þau skilyrði afsalsins séu ekki virt í matsbeiðni. Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna og dómkrafa stefnenda brjóti í bága við þau skilyrði. Stefndu telji að sameignarákvæði 1. töluliðar afsalsins sé grundvöllur gjafarinnar og því ófrávíkjanlegt. Dómkrafa stefnenda um að skipta landsvæðinu Tunguási samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerð feli það í sér að skipta eigi landinu til eignar í 13 sjálfstæða eignarhluta. Stefndu telji óheimilt að skipta landinu til eignar á milli sameigenda þvert ofan í fyrirmæli gjafaafsalsins, heldur skuli hér vera um sameign að ræða. Hugsunin virðist hafa verið sú að sameigendur sjálfir eða félag þeirra leigði síðan út lóðir undir sumarbústaði. Því krefjist stefndu sýknu af öllum kröfum stefnenda.

Nánar er í greinargerðum stefndu um þessa málsástæðu vísað til þess að gjafaafsalið hafi verið bundið þeim skilyrðum að landspildan væri sameign og gefin til sameiginlegra nota til skógræktar og byggingar sumarbústaða og að enginn sameigenda gæti selt sinn hlut í landinu. Sé þessarar kvaðar sérstaklega getið á síðu Tunguáss í afsals- og veðmálabókum Norður-Múlasýslu. Jafnframt sé í 2. tölulið gjafaafsalsins tiltekin sú kvöð að gjafþegar ættu forkaupsrétt að mannvirkjum sem reist yrðu á svæðinu. Stefnendur hafi ekki tekið tillit til þessara skilyrða í matsbeiðni. Þar af leiðandi hafi matsmenn ekki heldur tekið tillit til þeirra skilyrða

og forsendna sem legið hafi til grundvallar gjafaafsalinu. Með því að landinu verði skipt upp í 13 sjálfstæða eignarhluta sem skráðir verði á nafn og sem séreign hvers og eins eiganda muni kvaðirnar um sameiginlega eign á landinu, um sameiginlega skógrækt á landinu sem og um forkaupsrétt á mannvirkjum falla niður. Sé slíkt í andstöðu við fyrirmæli gjafabréfsins og komi í veg fyrir að skipti á landinu í 13 séreignarhluta megi ná fram að ganga.

Landið hafi verið gefið til sumarhúsabyggðar og skógræktar fyrir afkomendur gefandans. Samkvæmt þessum skilyrðum sé ljóst að tilætlun hans hafi verið sú að landið yrði sameign gjafþeganna. Vætanlega hafi þá hugsunin verið sú að ekki yrðu seldir skikar út úr landi Hallgeirsstaða til óskyldra. Forkaupsréttarákvæðið að mannvirkjum á svæðinu staðfesti vilja gefandans um að landsvæðið skuli vera sameign gjafþega, sem gætu byggt þar sumarbústaði og stundað skógrækt. Í þessu fyrirkomulagi felist að bústaðirnir sjálfir yrðu seljanlegir ef einhver eigenda kysi svo, en að landið í heild skyldi vera sameign gjafþega og afkomenda þeirra og sameigendur að landinu ættu forkaupsrétt að mannvirkjum á landinu. Ákvæði afsalsins séu skýr að þessu leyti. Í matsgerð sé landinu skipt upp í 13 eignarhluta, þar sem tveir gjafþega hafi, undir rekstri matsmálsins, gefið stefnandanum Benedikt Hrafnkelssyni sinn hluta í hinu óskipta landi. Því teljast í máli þessu vera 13 en ekki 15 „eigendur“ að hinu umþrætta landi.

Stefndu vísa til þess að í 20. kapítula Jónsbókar segi að skipta megi sameign, „... þá er skipti fær á komit ...“. Þessu ákvæði verði ekki beitt, þar sem gjöfin hafi verið bundin þeirri kvöð að enginn gjafþega geti selt sinn hlut í landspildunni. Forkaupsrétturinn muni einnig falla niður, þar sem ekki verði neinir sameigendur til þess að nýta forkaupsrétt; sameignin sé fyrir bí með skiptingunni. Matsgerðin og þar með dómkrafa stefnenda feli það í sér að landinu yrði skipt upp í 13 eignarlóðir og sameign að landinu lyki. Jafnframt myndu þá falla niður kvaðir þær sem gjöfin hafi á sínum tíma verið bundin, þ.e. að landið skyldi vera sameign allra og að forkaupsréttur landeigenda verði að þeim mannvirkjum á landinu sem einhver kynni að vilja selja. Samkvæmt gjafaafsalinu skuli vera hægt að selja mannvirki á lóðunum, en landið sé óheimilt að selja í hlutum. Niðurstaða matsgerðarinnar og þar með dómkrafan fullnægi ekki skilyrðum 20. kapítula Jónsbókar, þar sem skiptum á landinu í 13 séreignarhluta verði ekki á komið vegna ákvæða gjafabréfsins. Vísist í þessu sambandi til dóms Hæstaréttar í máli nr. 344/2006, þar sem fram komi að við túlkun á 20. kapítula Jónsbókar sé það m.a. skilyrði fyrir beitingu ákvæðisins að skiptin „... stangist hvorki á við lög né samning, sem eignina varði.“

Í 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 komi fram sú meginregla að eignarrétturinn sé friðhelgur og að enginn verði skyldaður til þess að láta eign sína

af hendi, nema almannapörf krefji og komi þá fullar bætur fyrir. Í máli þessu sé um að ræða gjöf sem bundin hafi verið kvöð um eignarhald. Ákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar verði ekki beitt til þess að rökstyðja það að sá vilji gefanda, að ekki megi selja hluti úr landinu, verði virtur að vettugi. Stefndu séu andvígir því að landinu verði skipt upp í eignarlóðir og telji að þeir verði ekki þvingaðir til að eiga lóðir þær sem matsgerð geri ráð fyrir að falli í þeirra hlut og missa í staðinn eignarhald sitt í sameiginlegu landsvæði. Ákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar um skyldu til þess að láta af hendi eign sína sé bundið því að almannaheill krefji. Um það sé ekki að ræða í máli þessu og komi það í veg fyrir það að stefndu verði sviptir hlutfallslegri eign sinni í landi Tunguáss og þeim úthlutað lóðum í óþökk þeirra.

Af hálfu stefndu allra er krafist málskostnaðar úr hendi stefnenda in solidum. Stefndu hafna því sérstaklega, verði fallist á kröfu stefnenda og þeir dæmdir til greiðslu málskostnaðar, að þeim verði gert að greiða hluta matskostnaðar vegna matsgerðar þeirrar er fyrir liggur í málinu. Af hálfu stefndu Þórarins og Björgvins Ómars er bent á að þeir hafi strax á fyrsta matsfundi gert athugasemdir við að óvíst væri um eignarhald á landinu Tunguási. Allir stefndu vísa til upphaflegrar skipulagstillögu Björns Kristleifssonar arkitekts, sem skipulagsyfirvöld hafi látið gilda um byggingu þeirra húsa sem reist hafi verið á landinu. Samkvæmt því skipulagi hafi allar lóðir legið vestan Fossár en land austan árinna, auk smærra skika vestan ár, hafi verið skipulagt sem sameiginlegt svæði. Þessi svæði, sem liggi utan lóða umhverfis bústaði, hafi verið hugsuð til sameiginlegra nota, meðal annars til skógræktar. Með matsgerð dómkvaddra matsmanna sé öllu landi á Tunguási skipt, þvert á ákvæði margnefnds gjafaafsals og þess skipulags sem byggt hafi verið eftir á landinu til þessa. Stefndu hafni því að þeim verði gert að greiða hluta matskostnaðar vegna mats sem brjóti í bága við efni gjafaafsalsins og það skipulag sem látið hafi verið gilda um svæðið.

Um lagarök er af hálfu allra stefndu vísað til ákvæða 20. kapitula Jónsbókar varðandi sameign og slit hennar og til ákvæða 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944. Þá er vísað til 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og til ákvæða laga nr. 50/1988 varðandi virðisaukaskatt.

Af hálfu stefndu Þórarins og Björgvins Ómars er auk þess vísað til ákvæða 14. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, til ákvæða þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum 1. mgr. 24. gr. og 3. mgr. 3. gr., ákvæða eldri jarðalaga nr. 65/1976, einkum 12. gr., til landskiptalaga nr. 46/1941, einkum 2. gr., til meginreglna eignarréttar um ráðstöfunarheimild fasteigna og til ákvæða 18. og 80. gr. laga nr. 91/1991.

Við munnlegan málflutning kom fram að þrátt fyrir að upplýst hafi verið að skriflegt samþykki þinglýstra sameigenda, þeirra Benedikts Hrafnkelssonar og Dvalins Hrafnkelssonar, hafi legið fyrir við þeirri ráðstöfun sem fólst í gjafaafsalinu, sé enn af hálfu stefndu Björgvins Ómars og Þórarins Hrafnkelssona byggt á málsástæðu um vanheimild afsalsgjafa, enda hafi skort á að aflað væri samþykkis þess fyrrnefnda sem óþinglýsts afsalshafa. Þá mótmælti lögmaður stefndu því að í framburði þeirra fyrir dómi hafi falist bindandi málflutningsyfirlýsing, líkt og lögmaður stefnenda byggði á í sínum málflutningi.

Áður en þingsókn féll niður af hálfu stefndu Sigþórs Þorgrímssonar og Elísar Jökuls Hrafnkelssonar var af þeirra hálfu lögð fram bókun þar sem þeir ítreka að þeir geri ekki ágreining um niðurstöðu matsgerðarinnar, en hafi kosið að sitja hjá þar sem sýnt væri að afstaða þeirra myndi ekki ráða niðurstöðu málsins. Þeir telji sig ekki bera ábyrgð á matskostnaði eða lögmanskostnaði sem aðilar málsins stofni til, en hafi af sanngirnisástæðum boðist til að greiða hvor um sig 1/15 hluta matskostnaðar, enda hafi matsgerð þýðingu.

IV

Niðurstæða

1.

Málsaðilar eru allir þinglýstir eigendur að landspildunni Tunguás, landnr. 156861. Eignarheimild stefnenda styðst við gjafaafsal föður flestra málsaðila, Hrafnkels heitins Elíassonar. Við útgáfu og þinglýsingu gafaafsalsins á árinu 1988 naut Hrafnkell þinglýstrar eignarheimildar að helmingi jarðarinnar Hallgeirsstaðir, en út úr óskiptu landi þeirrar jarðar og jarðarinnar Vörðubrúnar var Tunguásspildunni skipt með gjafaafsalinu. Í málinu er nú óumdeilt að fyrir þeirri ráðstöfun sem fólst í gjafaafsalinu var aflað skriflegs samþykkis þinglýsts sameiganda Hrafnkels að jörðinni Hallgeirsstöðum, sem og þinglýsts eiganda Vörðubrúnar, þeirra Benedikts og og Dvalins Hrafnkelssona, en skriflegt og þinglýst samþykki þeirra, dags. 7. júní 1988, var lagt fram undir rekstri málsins. Verður því ekki á það fallist að afsalsgjafa hafi brostið formlega heimild til útgáfu afsalsins.

Allt að einu er á því byggt af hálfu stefndu Björgvins Ómars og Þórarins Hrafnkelssona að um aðildarskort til sóknar sé að ræða af hálfu allra stefnenda, að Benedikt Hrafnkelssyni undanskildum sökum eignarhalds hans á 1/3 hluta þess óskipta lands sem Tunguásnum var skipt út úr. Nánar tiltekið er málsástæða um aðildarskort studd þeirri málsástæðu að um vanheimild hafi verið að ræða er Hrafnkell heitinn ráðstafaði landspildunni með gjafaafsali 1988, enda hafi ekki verið aflað nauðsynlegs samþykkis stefnda Björgvins Ómars sem óþinglýsts

afsalshafa að helmingi jarðarinnar Hallgeirsstaða, samkvæmt afsali útgefnu 31. desember 1982. Þá hafi ekki verið aflað leyfis ráðherra samkvæmt 12. gr. eldri jarðalaga nr. 65/1976 fyrir töku spildunnar úr landbúnaðarnotum.

Þótt stefndu Björgvini Ómari og Þórarni hafi óumdeilanlega mátt vera kunnugt um tilvist og efni gjafaafsalsins frá 1988 um Tunguásspilduna um árabíl, hafa þeir hvorki gert reka að því að fá gjafaafsalinu né þinglýsingu þess hnekk, fyrir en undir rekstri þessa máls, er lögmaður beindi af hálfu stefnda Þórarins beiðni til þinglýsingarstjóra um leiðréttingu þinglýsingarmistaka með aflýsingu afsalsins. Hafnaði þinglýsingarstjóri þeirri kröfu. Var sú úrlausn ekki borin undir dóminn eftir ákvæðum þinglýsingarlaga.

Málsástæðu um að skort hafi á að aflað væri leyfis ráðherra samkvæmt 12. gr. eldri jarðalaga nr. 65/1976 fyrir útskiptingu spildunnar var lítt haldið uppi við munnlegan málf lutning, en í greinargerð virðist þeirri málsástæðu haldið fram til stuðnings því að gjafaafsalið frá 1988 hafi ekki verið tækt til þinglýsingar. Eins og fyrir sagði hafnaði þinglýsingarstjóri því að leiðrétta ætluð þinglýsingarmistök, enda þótt í beiðni um leiðréttingu væri m.a. vísað til þessa atriðis. Þá verður að teljast langsótt hvernig ætluð vanhöld á öflun leyfis til að taka landspildu úr landbúnaðarnotum geti stutt málsástæðu um aðildarskort.

Samkvæmt framangreindu verður málsástæðum um þinglýsingarmistök og skort á leyfi ráðherra hafnað.

Í greinargerð stefndu Björgvins Ómars og Þórarins er engin skýring gefin á því hvers vegna afsalinu til þess fyrnefnda fyrir helmingi jarðarinnar Hallgeirsstaða frá 31. desember 1982 var ekki þinglýst fyrir en 10. apríl 1990, um leið og þinglýst var afsali til þess síðarnefnda. Var Björgvin Ómar ekki inntur eftir skýringum á þessu fyrir dómi. Af framburði stefnanda Benedikts og vitnisins Dvalins Hrafnkelssonar fyrir dómi varð ráðið að Hrafnkell heitinn hafi sjálfur haldið afsalinu í sinni vörslu sem tryggingu fyrir efnudum á greiðslu kaupverðsins, en í afsalinu til Björgvins Ómars er tekið fram að kaupverð hins selda skyldi greiðast að fullu með skuldabréfi til næstu 5 ára. Var þessu ekki mótmælt sérstaklega af hálfu stefndu. Hver sem ástæðan kann að vera fyrir því að þinglýsing afsalsins til Björgvins Ómars dróst er til þess að líta að stefnendur hafa ekki byggt á neinum málsástæðum sem lúta að gildi þess afsals. Verður því að ganga út frá því við úrlausn málsins að Hrafnkeli Elíassyni hafi, hvernig sem á það er lítið, a.m.k. borið að virða réttindi stefnda Björgvins Ómars sem kaupsamningshafa að helmingi jarðarinnar Hallgeirsstaða á þeim tíma er hann ráðstafaði spildunni Tunguási með gjafaafsali, þótt ekki verði fullyrt að um rétt hans samkvæmt óskilyrtu afsali hafi verið að ræða á þeim tíma.

Við skýrslugjöf stefndu Björgvins Ómars og Þórarins fyrir dómi kom fram að hvorugur þeirra dragi í efa heimild Hrafnkels heitins til þess að gefa spildu úr Tunguásnum til barna sinna. Lýstu þeir ágreiningnum frá sinni hlið sem ágreiningi um stærð og takmörk þeirrar spildu sem gefin var og héldu þeir því fram að spildan hafi átt að vera um 30–40 hektarar að stærð, en ekki um 90 hektarar eins og greinir í gjafaafsalinu. Þá hafi hún átt að liggja milli Krakalækjar og Fossár, en ekki átt að ná til svæðisins á milli Fossár og Þjóðvegjarins. Stefndu hafa forræði á sakarefninu og er ekkert fram komið sem hnekkir eða veikir þessa yfirlýsingu þeirra. Verður hún því lögð til grundvallar, sbr. 1. mr. 50. gr. laga nr. 91/1991.

Að framangreindu virtu verður að skýra máltilbúnað stefndu svo að ekki sé á því byggt fullum fetum að sú ráðstöfun sem fólst í gjafaafsalinu á umræddri landspildu hafi farið fram í algjöru heimildarleysi stefnda Björgvins Ómars, heldur einungis í heimildarleysi hans hvað stærð og takmörk landsvæðisins varðar. Ágreiningur um stærð þess lands sem gefið var getur ekki einn sér leitt til þess að um aðildarskort sé að ræða af hálfu stefnenda. Stefnendur eru eins og fyrr sagði meðal þinglýstra eigenda landspildunnar Tunguáss umþrættis lands samkvæmt gjafaafsali sem ekki hefur verið hnekk.

Samkvæmt öllu framanrituðu verður málsástæðu stefndu Björgvins Ómars og Þórarins um aðildarskort hafnað.

2.

Af hálfu allra þeirra stefndu sem hafa látið málið til sín taka, þ.e. Björgvins Ómars, Þórarins og Einars Orra Hrafnkelssona, er byggt á því að gjafaafsalið frá 1988 sé bundið skilyrðum sem standi í vegi fyrir því að fallast megi á dómkröfur stefnenda. Skilyrðin eru rakin orðrétt í kafla I hér að framan.

Það er meginregla eignarréttar, sem fær stoð í 20. kapítula Jónsbókar, að hver sameigenda getur krafist slita á sameign ef unnt er að skipta henni án þess að þarf laust tjón hljótist af og það stangast hvorki á við lög né samning sem eignina varða, sbr. meðal annars dóma Hæstaréttar í málum nr. 234/2005 og nr. 344/2006. Ljóst er af gögnum málsins og skýrslum aðila og vitna fyrir dómi að langvarandi ágreiningur í hópi sameigenda að umþrættri landspildu hefur komið í veg fyrir að þeir geti haft þau not af eign sinni sem þeir hefðu kosið, en sá réttur þeirra er varinn af 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Með málssókn þessari leitast stefnendur við að skera á þann hnút.

Í matsgerð dómkvaddra matsmanna kemur fram að það sé mat matsmanna að skipta megi landsvæðinu Tunguási án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað. Raunar kemur þar fram að með því að skipta landinu í smærri einingar sé fyrirséð að hærra verð megi fá fyrir það en sem nemi heildarverðmæti og að

matsmenn telji að samanlagt verðmæti hinna skiptu hluta verði eftir skipti a.m.k. jafnhátt heildarverðmæti landsins miðað við þá skiptingu landsins sem þeir leggja til grundvallar. Staðfestu hinir dómkvöddu matsmenn matsgerð sína fyrir dómi.

Við munnlegan málflutning af hálfu stefndu kom fram að það sé í sjálfu sér ágreiningslaust að með tilliti til landgæða sé landið skiptanlegt án verðmætarýrnunar. Skilyrði gjafaafsalsins standi hins vegar í vegi fyrir því að landið geti talist skiptanlegt, en til þeirra hafi ekkert tillit verið tekið í matsgerðinni. Verði fallist á dómkröfur stefnenda muni skilyrði gjafaafsalsins, annars vegar um að landið skuli vera í sameign og að enginn megi selja hlut sinn í því og hins vegar um forkaupsrétt sameigenda að mannvirkjum, verða markleysa ein og hljóti þau að falla niður, í andstöðu við vilja afsalsgjafa. Í því felist tjón fyrir stefndu, sem missi bæði forkaupsrétt sinn að mannvirkjum og verði gegn vilja sínum neyddir til að eiga hluta landspildunnar í stað hlutdeildar í sameign.

Gegn matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem ekki hefur verið hnekkkt, hafa stefndu ekki sýnt fram á að veruleg verðmætisrýrnun á landi muni eiga sér stað verði dómkröfur stefnenda teknar til greina. Þá hafa stefndu ekki sýnt fram á að annað þarf laust tjón muni óhjákvæmilega hljóttast af, en úr því hvort skilyrði gjafaafsalsins geti haldið gildi sínu, verði kröfur stefnenda teknar til greina, verður ekki skorið í máli þessu.

Taka verður undir það með stefnendum að orðalag 1. töluliðar gjafaafsalsins hefði þurft að vera skýrara, hafi ætlun afsalsgjafa verið sú að mæla svo fyrir að alls óheimilt sé um alla framtíð að slíta sameigninni eftir almennum reglum. Bendir orðalag 1. töluliðar afsalsins fremur til þess að í honum felist aðeins kvöð um sölubann, en ekki jafnframt kvöð um að landið skuli ávallt vera í óskiptri sameign. Rennir framburður vitnanna Guðjóns Þórarinssonar og Dvalins Hrafnkelssonar, þótt virtur sé í ljósi fjölskyldutengsla þeirra við málsaðila, ekki stoðum undir staðhæfingar stefndu um túlkun 1. töluliðar afsalsins. Kvaðst Guðjón fyrir dómi hafa útbúið gjafaafsalið í fullu samræmi við fyrirmæli afsalsgjafa og ekki telja að vilji hans hafi sérstaklega staðið til þess að landspildan yrði í óskiptri sameign um aldur og ævi, þótt hann vildi halda landinu innan fjölskyldunnar.

Samkvæmt framanrituðu verður hvorki séð að verðmætarýrnun muni hljóttast af, verði fallist á viðurkenningarkröfur stefnenda, né að lög eða samningur standi í vegi fyrir því að dómkröfur þeirra nái fram að ganga. Er ekki sýnt fram á annað en að framangreind meginregla eignarréttar um rétt sameigenda til slíta á sameign standi til þess að stefnendur fái rétt sinn gagnvart stefndu viðurkenndan, líkt og krafist er. Þar sem öllum málsástæðum stefndu í máli þessu hefur verið hafnað verður fallist á dómkröfur stefnenda eins og þær eru fram settar.

Eftir atvikum og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að stefndu Björgvin Ómar, Þórarinn og Einar Orri Hrafnkelssynir greiði stefnendum in solidum 1.300.000 krónur í málskostnað, en þar af greiði stefndu Sigþór Þorgrímsson og Elís Jökull Hrafnkelsson 900.000 krónur í málskostnað in solidum með öðrum stefndu. Er við ákvörðun málskostnaðar tekið mið af því að matskostnaður, sem samkvæmt málskostnaðaryfirliti stefnenda nemur 2.686.088 krónum, skiptist milli málsaðila í samræmi við eignarhlutdeild þeirra í fasteigninni. Kostnað af lögmannsþjónustu beri aðilar að stærstum hluta sjálfir, en þó er litið til kostnaðar af málflytningi um frávísunarkröfu. Þá hefur verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómur þessi er kveðinn upp af Hildi Briem héraðsdómara. Við uppsögu dómsins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en dómsuppsaga dróst vegna embættisanna dómarsins.

Dómsorð:

Viðurkennt er að réttur stefnenda, Huldu Hrafnkelsdóttur, Auðbjargar Halldísar Hrafnkelsdóttur, Karenar Tómasdóttur, Stefaníu Hrafnkelsdóttur, Ástu Hrafnkelsdóttur, Öldu Hrafnkelsdóttur, Haraldar Hrafnkelssonar og Benedikts Hrafnkelssonar, gagnvart stefndu, Björgvini Ómari Hrafnkelssyni, Þórnari Hrafnkelssyni, Einari Orra Hrafnkelssyni, Elísi Hrafnkelssyni og Sigþóri Þorgrímssyni, standi til þess að landsvæðinu Tunguási, landnr. 156861, skuli skipt samkvæmt matsgerð Óskars Sigurðssonar hrl. og Gísla Gíslasonar landslagsarkitekts, dags. 17. desember 2013. Hinar hnitsettu spildur eru dregnar inn á loftmynd sem telst hluti matsgerðarinnar.

Í hlut stefnanda Huldu Hrafnkelsdóttur komi spilda 1 sem er 6,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 24 (704233,562780) í hnitpunkt 23 (704250,562969) í hnitpunkt 26 (704631,562898) í hnitpunkt 25 (704544,562729) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 24.

Í hlut stefnanda Auðbjargar Halldísar Hrafnkelsdóttur komi spilda 2 sem er 6,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 23 (704250,562969) í hnitpunkt 22 (704264,563113) í hnitpunkt 21 (704285,563152) í hnitpunkt 27 (704666,563030) í hnitpunkt 26 (704631,562898) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 23.

Í hlut stefnanda Karenar Tómasdóttur komi spilda 3 sem er 5,0 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 21 (704285,563152) í hnitpunkt 20 (704350,563272) í hnitpunkt 28 (704693,563162) í hnitpunkt 27 (704666,563030) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 21.

Í hlut stefnanda Ástu Hrafnkelsdóttur komi spilda 4 sem er 5,0 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 20 (704350,563272) í hnitpunkt 19 (704425,563409) í hnitpunkt 31 (704626,563344) í hnitpunkt 30 (704614,563323) í hnitpunkt 29 (704738,563283) í hnitpunkt 28 (704693,563162) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 20.

Í hlut stefnanda Öldu Hrafnkelsdóttur komi spilda 5 sem er 3,8 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 19 (704425,563409) í hnitpunkt 18 (704477,563504) í hnitpunkt 32 (704784,563406) í hnitpunkt 29 (704738,563283) í hnitpunkt 30 (704614,563323) í hnitpunkt 31 (704626,563344) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 19. Jafnframt komi í hennar hlut spilda 5a sem er 1,2 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 9 (704835,564330) í hnitpunkt 8 (704852,564366) í hnitpunkt 38 (705136,564275) í hnitpunkt 37 (705118,564238) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 9.

Í hlut stefnanda Haralds Hrafnkelssonar komi spilda 6 sem er 5,0 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 18 (704477,563504) í hnitpunkt 17 (704507,563559) í hnitpunkt 16 (704541,563651) í hnitpunkt 33 (704837,563556) í hnitpunkt 32 (704784,563406) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 18.

Í hlut stefnda Björgvins Ómars Hrafnkelssonar komi spilda 7 sem er 5,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 16 (704541,563651) í hnitpunkt 15 (704580,563753) í hnitpunkt 14 (704610,563817) í hnitpunkt 34 (704895,563725) í hnitpunkt 33 (704837,563556) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 16.

Í hlut stefnda Sigþórs Þorgrímssonar komi spilda 8 sem er 5,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 14 (704610,563817) í hnitpunkt 13 (704691,563989) í hnitpunkt 35 (704967,563900) í hnitpunkt 34 (704895,563725) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 14.

Í hlut stefnda Þórarins Hrafnkelssonar komi spilda 9 sem er 5,5 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 13 (704691,563989) í hnitpunkt 12 (704774,564164) í hnitpunkt 36 (705043,564077) í hnitpunkt 35 (704967,563900) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 13.

Í hlut stefnda Einars Orra Hrafnkelssonar komi spilda 10 sem er 5,0 hektarar að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 12 (704774,564164) í hnitpunkt 11 (704828,564277) í hnitpunkt 10 (704831,564322) í hnitpunkt 9 (704835,564330) í hnitpunkt 37 (705118,564238) í hnitpunkt 36 (705043,564077) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 12.

Í hlut stefnanda Benedikts Hrafnkelssonar komi spilda 11 sem er 13,6 hektara spilda sem afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 8

(704852,564366) í hnitpunkt 7 (705041,564773) í hnitpunkt 39 (705342,564661) í hnitpunkt 38 (705136,564275) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 8.

Í hlut stefnanda Stefaníu Hrafnkelsdóttur komi spilda 12 sem er 5,0 hektara spilda sem afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 7 (705041,564773) í hnitpunkt 6 (705107,564914) í hnitpunkt 40 (705411,564801) í hnitpunkt 39 (705342,564661) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 7.

Í hlut stefnda Elísar Jökuls Hrafnkelssonar komi spilda 13 sem er 6,5 hektara að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 6 (705107,564914) í hnitpunkt 5 (705167,565043) í hnitpunkt 4 (705274,565049) í hnitpunkt 3 (705434,565048) í hnitpunkt 2 (705452,565018) í hnitpunkt 1 (705504,565035) í hnitpunkt 40 (705411,564801) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 6.

Stefndu Björgvin Ómar Hrafnkelsson, Þórarinn Hrafnkelsson og Einar Orri Hrafnkelsson greiði stefnendum in solidum 1.300.000 krónur í málskostnað, en þar af greiði stefndu Sigþór Þorgrímsson og Elís Jökull Hrafnkelsson 900.000 krónur í málskostnað in solidum með öðrum stefndu.

Hildur Briem