

D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands föstudaginn 14. desember 2018 í máli nr. E-62/2017:

Dvalinn Hrafnelsson

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

gegn

Björgvin Ómari Hrafnelssyni

(Ingvar Þóroddsson lögmaður)

Elísi Jökli Hrafnelssyni

Orra Hrafnelssyni

Þórarni Hrafnelssyni og

(Bjarni G. Björgvinsson lögmaður)

Ástu Hrafnelssdóttur

A.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. nóvember sl., höfðaði Dvalinn Hrafnelsson, Ásbrún 2a, Fellabæ, með stefnu birtri 29. september 2017, en þingfestri 17. október sama ár, gegn Björgvin Ómari Hrafnelssyni, nú til heimilis að Einholti 6a, Akureyri, Elís Jökli Hrafnelssyni, Galtastöðum út, Fljótsdalshéraði, Orra Hrafnelssyni, Brekkubrún 14, Fellabæ, Þórarni Hrafnelssyni, Fjóluhvammi 7, Fellabæ, og Ástu Hrafnelssdóttur, Melgerði 13, Reyðarfirði.

I. Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að eignarhlutum í fasteign að Hallgeirsstöðum í Fljótdalshéraði, þ.e. neðri hæð íbúðarhúss, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, fastanúmer F2172273, rými 20-0101, landnúmer 156860, verði skipt í eftirfarandi hlutföllum á milli stefnanda og allra stefndu:

Stefnandinn Dvalinn Hrafnelsson (10/15), stefndi Björgvin Ómar Hrafnelsson (1/15), stefndi Elís J. Hrafnelsson (1/15), stefndi Orri Hrafnelsson (1/15), stefndi Þórarinn Hrafnelsson (1/15) og stefnda Ásta H. Hrafnelssdóttir (1/15).

Þá krefst stefnandi þess að stefndu Björgvin Ómar Hrafnelsson og Þórarinn Hrafnelsson verði in solidum dæmdir til að greiða honum málskostnað auk virðisaukaskatts samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins. Stefnandi tekur fram að hann hafi ekki uppi kröfu um málskostnað úr hendi stefndu Elísar J. Hrafnelssonar, Orra Hrafnelssonar og Ástu H. Hrafnelssdóttur.

Stefndu Þórarinn Hrafnelsson og Björgvin Ómar Hrafnelsson krefjast báðir sýknu af kröfum stefnanda, en að auki málskostnaðar úr hans hendi.

II. Með úrskurði, uppkveðnum 15. febrúar 2018, var hafnað kröfum stefndu Björgvins Ómars og Þórarins Hrafnkelssona um frávísun málsins frá dómi, en við upphaf málflutnings vegna þeirrar kröfu hafði stefnandi m.a. lagt fram bókun þar sem hann þrengdi kröfugerð sína og miðaði þar einungis við neðri hæð húseignar, ásamt lóðarréttindum að Hallgeirsstöðum, en eigi við helming jarðarinnar eins og hann hafði gert við upphaf málshöfðunar sinnar.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 99. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sbr. 7. gr. laga nr. 78/2015, lögðu stefndu fram á dómþingi 5. apríl sl. greinargerðir sínar um efnisvarnir.

III. Málsaðilar eru hluti af fimmtán systkina hópi, en þar á meðal eru stefndu Elís J. Hrafnkelsson, Orri Hrafnkelsson og Ásta Hrafnkelsdóttir, sem ekki hafa látið málið til sín taka, en stefnandi vísar til þess að honum hafi verið nauðsynlegt að stefna þeim þar sem þau eigi hlut í þeim réttindum sem hann vill fá dæmt að verði óskipt eign þeirra allra í sameiningu í áðurgreindum hlutföllum.

Um málsaðild vísar stefnandi nánar til þess að önnur systkini hans, níu að tölu, hafi afsalað rétti sínum til réttmæts eignarhluta í Hallgeirsstöðum og hafi þeim því ekki verið stefnt í máli þessu, en þau eru Benedikt, Alda, Helgi, Hulda, Stefanía, Auðbjörg og Haraldur Hrafnkelsbörn, en einnig Sigþór Þorgrímsson, sem hann segir að hafi verið ættleiddur ungur að aldri og hafi því ekki sama eftirnafn, og loks Karen Tómasdóttir sem sitji í óskiptu búi eftir son þeirra Hrafnkels og Láru. Þessum síðastnefndu aðilum hafi því ekki verið stefnt í máli þessu og þá ekki þeim sem leiða rétt sinn frá þeim. Stefnandi vísar og til þess að Benedikt Hrafnkelsson, bróðir málsaðila, sé eigandi helmings Hallgeirsstaðajarðarinnar samkvæmt þinglýstu afsali, útgefnu í lok árs 1983, en að auki sé hann aðeins eigandi efri hæðar í íbúðarhúsi því sem um sé þrætt.

IV. Forsaga og atvik máls þessa, eins og þau verða helst leidd af framlögðum gögnum og málatilbúnaði aðila, eru þau að á árinu 1983 höfðu stefndi Björgvin Ómar og Benedikt Hrafnkelsson hug á því að kaupa sinn hvorn helming jarðarinnar Hallgeirsstaða í Jökulsárhlíð af föður þeirra, Hrafnkatli Elíassyni, sem þá var einn skráður fyrir lögbýlinu. Er þetta gerðist höfðu bræðurnir stundað búskap á jörðinni um árabil ásamt foreldrum sínum, Hrafnkatli og Láru Stefánsdóttur.

Óumdeilt er að fyrrgreind áform feðganna gengu eftir og þá þannig að Hrafnkell lét útbúa tvö afsöl fyrir sinn hvorn jarðarhlutann, ásamt þar tilgreindum húseignum, sbr. dskj. nr. 3 og 4. Afsöl þessi eru bæði dagsett 31. desember 1983, en þau eru undirrituð af Hrafnkatli, sem seljanda hinnar seldu jarðeignar, en einnig ritaði nafn sitt á afsölin eiginkona hans, Lára, sem samþykkjandi.

Í afsalinu til handa stefnda Björgvin Ómari segir m.a. að kaup hans taki til helmings af ræktun og landi Hallgeirsstaða, en einnig til íbúðarhússins að hluta, og er óumdeilt að þar var um að ræða neðri hæðina. Einnig segir að kaup hans taki til fjósbyggingar og votheysturns svo og helmings af hlöðu og súgþurrkun. Tiltekið er að söluverðið fyrir þessar eignir og jarðarhluta hafi verið 395.000 krónur, og er kveðið á um að það eigi að greiða „að fullu með skuldabréfi til næstu 5 ára.“

Í afsalinu til handa Benedikt er á samsvarandi hátt kveðið á um að kaup hans taki til helmings lögbýlisins, svo og íbúðarhússins að hluta. Er óumdeilt að þar var átt við efri hæð eignarinnar og fjárhús, en að auki helming áðurgreindra fastafjármuna. Um greiðslu kaupverðsins, 214.000 krónur, er samsvarandi ákvæði og í afsalinu til stefnda Björgvins Ómars.

Í nefndum afsalsgerningum Benedikts og stefnda Björgvins Ómars er m.a. vísað til þeirra á gagnkvæman hátt, en að auki er í þeim báðum m.a. tekið fram að bræðurnir taki við hinum seldu eignum við undirskrift og hirði arð af þeim frá þeim tíma, að landamerki jarðarinnar séu ágreiningslaus og að seljandinn, Hrafnkell, hafi veitt veðleyfi til handa sonum sínum vegna skuldabréfa sem þeir hafi gefið út.

Samkvæmt áritun var afsal Benedikts mótttekið til þinglýsingar 24. desember 1984, en innfært í þinglýsingarbók 4. febrúar 1985. Afsal stefnda Björgvins Ómars var aftur á móti mótttekið til þinglýsingar 4. apríl 1990, en innfært til þinglýsingar 10. sama mánaðar. Á afriti síðarnefnda afsalsgerningsins er handritaður nær ólæsilegur texti, sem varðar þó greinilega landsvæði sem nefnt er Tunguás, eins og síðar verður vikið að.

Af gögnum og skýrslum fyrir dómi verður ráðið að í tengslum við ofangreind viðskipti hafi hjónin Hrafnkell og Lára flust búferlum af Hallgeirsstaðajörðinni, en eftir það hafi þau haft aðsetur í Fellabæ, nú Fljótsdalshéraði.

V. Á meðal málskjala er afrit af afsali, sem samið er af lögfræðingi í nafni Hrafnkels, fyrrum bónda á Hallgeirsstöðum, til nefndra sona hans frá árinu 1984. Skjal þetta er ekki undirritað af Hrafnkatli, en efni þess er í meginatriðum samhljóða afsalsgerningum hans frá árinu áður. Því til viðbótar er í skjalinu vikið að hinu fyrrnefnda landsvæði, Tunguási, en upphafsorð þess eru svohljóðandi: *Ég undirritaður, Hrafnkell Eliasson, Lagarfelli 23, Fellabæ N-Múlasýslu, sel hér með og afsala til sona minna Björgvins Ómars Hrafnkelssonar og Benedikts Hrafnkelssonar, báðum til heimilis að Hallgeirsstöðum, jörðinni, Hallgeirsstöðum, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. öll mannvirki á jörðinni. Þó er undanskilið landspildan Tunguás, sem er skógi vaxið svæði og afmarkast að Krákastaðalæk að vestan og Fossá að sunnan. Verður landspilda þessi girt af frá*

Ytri-Réttarkletti og út að girðingu Orra Hrafnkellssonar. Jörðin ásamt mannvirkjum er afsalað til kaupanda í óskiptri sameign, þó með þeirri undantekningu að Björgvin fær í sinn hlut neðri hæð íbúðarhússins, fjósið og votheysturninn, en Benedikt efri hæð íbúðarhússins og fjárhúsið. Kaupverð alls hins selda er að fullu greitt með því að kaupendur hafa gefið út til seljanda tvö veðskuldabréf, hvort um sig til 5 ára og tryggt í hinna afsöluðu eign. ... Öllu framangreindu til staðfestu rita seljandi og kaupendur nöfn sín hér undir í votta viðurvist.

Í nefndu afriti er söluverð jarðarinnar ekki tiltekið og eins og fyrr sagði er það eigi undirritað af afsalsgjafa, Hrafnkatli. Í þess stað er það undirritað af stefnda Björgvin Ómari, í votta viðurvist, þann 17. febrúar 1984.

VI. Samkvæmt málavaxtalýsingu stefnanda, Dvalsins Hrafnkellssonar, var það ætlan föður hans, Hrafnkels Elíassonar, að halda þeim afsalsgerningum sem hann hafði gefið út í lok árs 1983 í eigin vörslum allt þar til synir hans, stefndi Björgvin Ómar og Benedikt, hefðu greitt hið skilgreinda jarðarverð, en að þá fyrst hafi það verið ætlan hans að þinglýsa þeim. Jafnframt staðhæfir stefnandi að það hafi verið nærri áramótunum 1984/1985 sem Benedikt hafi greitt kaupverð þess hluta Hallgeirsstaðajarðarinnar sem hann hafði fengið afsalað, en í kjölfar þess hafi Hrafnkell afhent honum afsalsgerninginn.

Stefndu andmæla ofangreindri lýsingu stefnanda. Vísa þeir m.a. til þess að samkvæmt framlögðum skattframtölum hafi Benedikt ekki lokið við að greiða kaupverðið á árinu 1990, sbr. dskj. nr. 36 og 57.

Fyrir liggur að nefndu afsali Benedikts Hrafnkellssonar var þinglýst þann 4. febrúar 1985.

VII. Samkvæmt framlögðum gögnum fengu afsalshafarnir, stefndi Björgvin Ómar og Benedikt, lánaþingreiðslu hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins „til jarðakaupa“ fyrri hluta ársins 1985. Verður ráðið að þeir hafi af þessu tilefni ritað undir veðskuldabréf, sem hvort um sig var að fjárhæð 275.000 krónur. Bréf þessi voru móttekin til þinglýsingar í maí og júní 1985. Liggur fyrir að faðir þeirra, Hrafnkell, hafði skömmu áður ritað undir tvö veðleyfi fyrir veðsetningu Hallgeirsstaðajarðarinnar og þá til tryggingar lánaþingreiðslunni. Segir í veðleyfinu til handa stefnda Björgvin Ómari, að um hafi verið að ræða veðleyfi til tryggingar fyrir „hálf lán.“ Í veðleyfinu til handa Benedikt er tiltekið að það sé til tryggingar láni fyrir allt að 275.000 krónum, sbr. dskj. nr. 7 og 56.

VIII. Samkvæmt gögnum var stefnandi máls þessa, Dvalinn Hrafnkelsson, við útgáfu ofangreindra afsals- og lánagerninga, eigandi nágrannajarðarinnar Vörðubrúnar. Jörðin hafði á sínum tíma verið byggð út úr landi Hallgeirsstaða, samkvæmt þinglýstu afsali Hrafnkels Elíassonar, dagsettu 18. febrúar 1967, og þá fyrir einum þriðja hluta af lögbýlinu Hallgeirsstöðum.

Óumdeilt er að landspildan Tunguás tilheyrir óskiptu landi nefndra jarða.

VIII. Í máli þessu er m.a. ágreiningur með málsaðilum um það atriði hvort stefndi Björgvin Ómar hafi með réttu staðið skil á fyrrgreindu jarðarverði vegna kaupa hans á helmingi jarðarinnar Hallgeirsstöðum í samræmi við ákvæði nefnds afsals frá árinu 1983 eða eftir atvikum afsalsskjalsins frá árinu 1984. Staðhæfir stefnandi að það hafi stefndi Björgvin Ómar ekki gert. Stefndi Björgvin Ómar hefur aftur á móti í máltilbúnaði sínum staðhæft að hann hafi á árinu 1985 staðið full skil á greiðslu kaupverðsins, en þar um vísar hann m.a. til samskipta og samkomulags þeirra feðga og þá með fjárgreiðslum, en einnig áralangri samvinnu við búrekstur fyrir kaupin og samkomulagi við föður sinn. Þar um vísar hann einnig til skattaframtala foreldra sinna frá árinu 1984 þar sem jarðarhlutinn hafi ekki verið tilgreindur sem eign þeirra, en einnig frá árinu 1991 þar sem tíunduð hafi verið skuld hans við þau.

Stefnandi, Dvalinn, segir í málavaxtalýsingu, m.a. við flutning, að vegna þeirra vanefnda sem hann staðhæfir að hafi viðgengist, hafi Hrafnkell litið svo á að stefndi Björgvin Ómar hefði fallið frá jarðarkaupum sínum og af þeim sökum hefði hann afráðið ásamt eiginkonu sinni, Láru, að gefa öllum börnunum sínum fimmtán, þar á meðal aðilum þessa máls, með gjafaafsali, dagsettu 8. júní 1988, þann hluta jarðarinnar sem stefnda Björgvin Ómari hafði áður verið ætlaður, þ.e. fyrrnefndur Tunguás. Vísar stefnandi til þess að við útgáfu nefnds gjafaafsals hafi legið fyrir formlegt og vottfest samþykki hans sjálfs fyrir þessari gjöf, en einnig bróður hans, Bendikts, enda hefðu þeir tveir, er atvik gerðust, verið þinglýstir landeigendur Vörðubrúnar og hluta Hallgeirsstaðajarðarinnar. Stefnandi bendir á að þessu til staðfestu hafi nefndu gjafaafsali Hrafnkels verið þinglýst þann 20. júní 1988.

Í ofangreindu gjafaafsali Hrafnkels Elíassonar frá árinu 1988 er jarðarhlutanum, sem þar er vísað til, lýst. Segir þar m.a. að um sé að ræða 90 hektara óræktaða landspildu: „... úr landi Hallgeirsstaða í Jökulsárhlíð nánar tiltekið Tunguás, til skógræktar og sumarbústaðabyggingar.“ Takmörkum spildunnar er nánar lýst og þá m.a. út frá örnefnum, landamerkjum og girðingum. Er þar um að ræða nánari lýsingu en þá sem tiltekin hafði verið í áðurröku „afsalsskjali“ sem stefndi Björgvin Ómar undirritaði þann 17. febrúar 1984.

Með dómi Hæstaréttar frá 14. apríl 2016, mál nr. 509/2015, var gildi lýsts gjafaafsals Hrafnkels Elíassonar frá 8. júní 1988 svo og eignarhald systkinanna fimmtán á landspildunni Tunguáasi í Jökulsárhlíð, landnúmer 156861, staðfest, en enn fremur var spildunni þá skipt í samræmi við landskiptagerð.

IX. Af gögnum og því sem fram kom við skýrslugjöf fyrir dómi verður ráðið að stefndi Björgvin Ómar hafi hætt búsetu og búskap á Hallgeirsstöðum á árinu 1988, og að hann hafi í framhaldi af því hafið búrekstur á jörðinni Stóra-Bakka í Tunguhreppi í Norður-Múlasýslu.

Samkvæmt gögnum leigði Hrafnkell Elíasson, með samningi, dagsettum 9. nóvember 1988, frá „ábúðarjörð“ sinni, Hallgeirsstöðum, 42,647 lítra fullvirðisrétt til mjólkurframleiðslu, ásamt samsvarandi búmarki til þáverandi ábúðarjarðar stefnda Björgvins Ómars, Stóra-Bakka í Tunguhreppi. Tekið er fram að samningur þessi hafi gilt frá og með 1. september 1988, en samkvæmt ákvæði hans átti leigusalinn Hrafnkell að fá allan fullvirðisréttinn, ásamt tilheyrandi búmarki, fluttan til „ábúðarjarðar“ sinnar að nýju þann 1. september 1990.

X. Af gögnum verður ráðið að hluti gjafþega Tunguásspildunnar, þ. á m. stefnandi, hafi stofnað með sér félag, Landeigendafélag Tunguáss. Samkvæmt ljósrituðu afriti úr fundargerðarbók félagsins, bls. 8-10, var fyrirhugað að halda aðalfund félagsins þann 5. ágúst 1988, en samkvæmt afritinu var fundinum frestað vegna heyanna til 11. ágúst sama ár. Í afritinu, sem ekki er undirritað, kemur fram að sextán nafngreindir einstaklingar hafi mætt á fundinn, þar á meðal foreldrar málsaðila og fyrrum ábúendur á Hallgeirsstöðum, hjónin Hrafnkell Elíasson og Lára Stefánsdóttir, en einnig nokkur barna þeirra, þ. á m. stefnandi, Dvalinn. Nánar segir í afritinu að þeir sem mættu hafi verið „eigendur og makar.“ Um dagskrá fundarins segir m.a. í hinu ljósritaða afriti:

2. *Gjöf Hrafnkels og Láru til barna sinna, neðri hæð Hallgeirsstaða.*

3. *Umgengisreglur um íbúð á Hallgeirsst.*

4. *Viðhald Hallgeirsstaðahússins.*

Í nefndu afriti kemur m.a. fram að umræður fundarmanna undir 2. dagskrárlið hafi m.a. varðað það atriði að ábúandi jarðarinnar hefði heimild til að nýta sér húsið til ferðamannaþjónustu, með samþykki eiganda, en jafnframt er skráð að: „hann verði (að) geta hafnað gjöfinni ef kvaðir fylgja.“ Þá er í afritinu getið um þakkir til gefanda og látin er í ljós sú von að öll Hallgeirsstaðasystkinin þiggi gjöfina, en einnig er skráð að borin hafi verið upp eftirfarandi tillaga og umræður: „Þegar systkini falli frá, þá renni hans hlutur til ábúanda sjálfkrafa. Ekki urðu allir sammála og verður þetta mál skoðað betur seinna.“ Undir liðnum önnur

mál er skráð að umræða fundarmanna hafi varðað: „... fullvirðisrétt jarðarinnar, sem fylgir þessari íbúð. Þar sem Ómar var ekki mættur, voru engar ákvarðanir teknar. Vatnsaflsvirkjun, skuldir af hlöðu og jarðakauplánið, fylgja ekki þessari gjöf eða eign. Fullvirðisrétturinn verður látinn greiða skuldir sem orðið hafa til fyrir tilstilli Ómars.“

XI. Samkvæmt gögnum andaðist Hrafnkell Eliasson þann 9. apríl 1989.

Í málavaxtalýsingu stefnanda er áréttað að Hrafnkell hafi fyrir andlátið litið svo á að vegna staðhæfðra vanefnda stefnda Björgvins Ómars á greiðslu kaupverðs vegna jarðarhlutans hafi nefnd kaup hans í raun ekki komist til framkvæmda. Þá staðhæfir stefnandi að Hrafnkatli hafi láðst að eyðileggja afsal það sem hann hafði gefið út til handa stefnda Björgvin Ómari þann 31. desember 1983, en í þess stað hafi hann geymt það í læstri skúffu í skrifborði á heimili sínu í Fellabæ. Stefnandi staðhæfir jafnframt að eftir andlát Hrafnkels vorið 1989 hafi stefndu Björgvin Ómar og Þórarinn fundið afsalið, en í framhaldi af því hafi þeir þinglýst því, þann 10. apríl 1990, en þá ásamt afsalsgerningi þeirra í millum um Hallgeirsstaðajörðina, sbr. það sem segir hér að neðan.

XII. Samkvæmt gögnum seldi stefndi Björgvin Ómar með afsalsgerningi, dagsettum 4. apríl 1990, fyrrgreindan jarðarhluta sinn í Hallgeirsstaðajörðinni og því sem honum tilheyrði, til bróður síns, stefnda Þórarins Hrafnkelssonar, en þó þannig að undanskilinn var „eignarhluti seljanda í íbúðarhúsi.“ Vottur á afsalinu var móðir málsaðila, Lára Stefánsdóttir, en einnig ritaði á það, og þá sem samþykkjandi og sameigandi, áður nefndur Benedikt Hrafnkelsson. Nefnt afsal var móttekið til þinglýsingar á útgáfudegi, en það var innfært í þinglýsingabók 10. sama mánaðar og þá með athugasemd um nefnda íbúð.

XIII. Við meðferð málsins fyrir dómi lagði stefnandi fram gögn, þ. á m. fyrir flutning um frávísunarkröfu stefndu á dómþingi þann 1. febrúar sl., þar sem hann takmarkaði stefnukröfu sína við nefnda íbúð í íbúðarhúsinu á Hallgeirsstöðum, en féll samhliða frá öllum kröfum sem tóku til helmings jarðarinnar. Nefnd gögn, sem eru yfirlýsingar og skjöl frá árunum 1990 og 2011 og stafa aðallega frá stefndu Björgvin Ómari og Þórarini, varða m.a. umrædda íbúð.

Við framlagningu nefndra gagna, en einnig síðar við flutning, andmæltu stefndu þýðingu gagnanna og þá m.a. með vísan til þess að þau tæku eftir atvikum til nýrra málsástæðna, sem ekki hefðu stoð í stefnu og væru of seint fram komnar. Þá vísa þeir og til þess að gögnin hefðu einugis verið lögð fram í ljósriti, en þeir hefðu uppi áskorun um framlagningu frumgagna og þá sérstaklega að því er

varðaði fyrirnefnda fundargerðarbók Landeigendafélags Tunguáss. Við meðferð málsins og í kjölfar þessa lagði stefndi Þórarinn fyrir dóminn sambærileg gögn.

Á meðal ofangreindra gagna er gerningur, sem dagsettur er 8. ágúst og undirritaður af stefndu Þórarni og Björgvin Ómari 22. sama mánaðar árið 1990. Upphaf hans er svofellt: „Við undirritaðir Björgvin Ómar Hrafnkelsson og Þórarinn Hrafnkelsson gera með sér svohljóðandi samning.“ Fyrri hluti gernings þessa hljóðar svo: „Neðri hæð íbúðarhúss á Hallgeirsstöðum, sem nú er þinglýst eign Björgvins Ómars, verði eign barna Láru og Hrafnk samkvæmt gjafabréfi þeirra frá 05.08. 1988.“ Þá hljóðar seinni hluti gerningsins svo: „Við það skal miða að eignarhlut barna Láru og Hrafnkels, fellur burt við lát hvers barna þeirra [og] gangi eignarhlutur þá til þess aðila sem þá á þann hluta jarðarinnar sem íbúðin áður tilheyrði. Á tímabilinu er óheimilt að veðsetja eða selja áður nefnda eign.“

Eins og áður sagði lagði stefndi Þórarinn fram á síðar stigum málsmeðferðar fyrir dóminn gögn, sem einnig varða íbúðina á neðri hæð íbúðarhússins á Hallgeirsstöðum. Þar á meðal er ljósrit úr fyrirnefndri fundargerðarbók Landeigendafélags Tunguáss frá tímabilinu 1987 til 17. júní 2008, bls. 20-22, og þá frá 22. ágúst 1990. Samkvæmt þessu þingskjali var haldinn fundur í félaginu 25. ágúst 1990 og er skráð að tuttugu félagsmenn hafi mætt, þ. á m. aðilar þessa máls, þ.e.a.s. Dvalinn, Benedikt og Þórarinn, en einnig bræður þeirra, Orri og Elís. Verður ráðið að fundarmenn hafi ekki ritað nafn sitt eigin hendi og ekki er skráð að stefndi Björgvin Ómar hafi verið á fundinum, en þrátt fyrir það er hans getið, m.a. undir dagskrárliðnum „*Samningur um eignahald á íbúð Hallg.*“ Þar um segir: „*Á fundi í vor, var samþykkt að Ómar og Tóti gerðu samkomulag milli sín þannig að við systkynin höfum umráðarétt yfir íbúðinni.*“ Í framhaldi af því er áður nefndur „samningur“ sem stefndu Björgvin Ómar og Þórarinn undirrituðu 22. apríl nefnt ár ritaður nær orðrétt upp, og þess getið að miklar umræður hafi verið um dagskrárliðinn, en síðan segir m.a.: „*... sitt sýndist hverjum. Ómar bendir á að samkomulagið sé til undirskriftar eins og það er. Ekki með breytingum. (geymdur liður, farið í næsta ...Ómar og Tóti skrifa undir samninginn, sem vitað er að heldur (hentar) ekki öllum. En Tóti ætlar að þinglýsa þessu skjali.*“ Samkvæmt fundargerðinni voru einnig umræður um önnur atriði, sem virðast varða hina umþrættu íbúð, þ. á m. um rekstur, gjöld, og viðhald, en einnig um leigu á henni til utanfélagsmanna.

Þá liggur fyrir í málinu skjal, sem er undirritað af stefndu Þórarni og Björgvin Ómari, dagsett 8. ágúst 1990, en það er efnislega samhjóða síðastgreindri fundargerð, að því er varðar ætlað eignarhald systkinahópsins á nefndri íbúð. Á meðal þeirra ættmenna sem votta skjalið er m.a. stefnandi, Dvalinn, en einnig

Benedikt Hrafnkelsson, svo og bræður þeirra, Elís og Orri, sbr. dskj. nr. 67. Skjal þetta er undirritað af stefndu 24. ágúst 1990.

Einnig liggur fyrir í málinu skjal sem ber heitið *Samningur um notkun gamla íbúðarhússins að Hallgeirsstöðum í Jökulsárhlíð*. Samningur þessi er undirritaður af stefnda Björgvin Ómari og Lárusi Dvalinssyni, að viðstöddum tveimur vottum, þann 13. júlí 2011. Efni skjalsins varðar nánar tiltekið umrædda neðri hæð, en þar segir m.a. að hún eigi að vera til sameiginlegra nota fyrir fjölskyldumeðlimi, en einnig er vikið að rekstri og nýtingu eignarinnar.

Loks liggja fyrir tvær yfirlýsingar, sem báðar eru dagsettar 20. september 2011, og eru þær báðar undirritaðar af stefnda Björgvin Ómari, í votta viðurvist, þ. á m. Lárusi Dvalinssyni. Hin fyrri hefur fyri sögnina: „*Eigendur að neðri hæð íbúðarhúsi á Hallgeirsstöðum*“ en þar fyrir neðan eru prentuð nöfn systkinahópsins á Hallgeirsstöðum, en síðan er eftirfarandi skráð: „... *gera með sér svohljóðandi samning*“ en í framhaldi af því eru teknir upp 2. og 3. málsliðir þeirrar yfirlýsingar, sem undirrituð var af hálfu stefndu Þórarins og Björgvins Ómars þann 22. ágúst 1990. Í upphafsorðum síðari yfirlýsingarinnar segir: „*Ég undirritaður Björgvin Ómar Hrafnkelsson geri svohljóðandi samning*“, en í framhaldi af því er prentaður 1. málsliður nefnds gernings, frá 22. ágúst 1990, en þar fyrir neðan eru einnig prentuð nöfn systkinahópsins. Þar fyrir neðan ritar stefndi Björgvin Ómar nafn sitt, en skjal þetta var innfært í þinglýsingabók 18. október 2011.

Af hálfu stefnda Þórarins voru undir rekstri málsins lagðar fram yfirlýsingar áður nefndra Orra og Elísar Hrafnkelssona, sem dagsettar eru 2. og 6. október 2017. Yfirlýsingarnar eru samhljóða að því leyti að þar kemur fram að nefndir aðilar segjast ætíð hafa litið svo á að systkinin frá Hallgeirsstöðum hafi fengið afnotarétt af nefndri neðri hæð íbúðarhúss, „*sem erfist ekki*.“ Þá er fullyrt að íbúðin hafi aldrei átt að vera eign systkinanna og enn fremur er fullyrt að þeir hafi „*aldrei átt neitt í umræddri íbúð né landi Hallgeirsstaða utan tveggja sumarbústaða*“, 5 ha og 6,5 h, í Tunguási, lóðir nr. 10 og 13.

Undir rekstri þessa máls voru af hálfu stefnda Þórarins lagðir fram gerningar sem varða lögbýlin Hallgeirsstaði og Vörðubrún í Jökulsárhlíð. Á meðal þeirra er samningur Hérðasskóga við skógarbændur um nytjaskóga á jörðinni Hallgeirsstöðum, sbr. ákvæði laga um skógrækt nr. 3/1955 og laga nr. 32/1991, dagsettur 28. og 29. september 1999, en hann er undirritaður af stefnda Þórnari Hrafnkelssyni og Lárusi Dvalinssyni vegna Vörðubrúnar. Þá liggja fyrir tvær yfirlýsingar stefnda Þórarins og Benedikts Hrafnkelssona, dagsettar 26. október og 16. nóvember 2007, vegna 50% eignarhluta þeirra hvors um sig í jörðinni Hallgeirsstöðum við Jökulsá á Dal vegna framsals á vatnsréttindum til

Kárahnjúkavirkjunar og þá sem grundvöllur fyrir bótagreiðslum.

XIV. Samkvæmt gögnum andaðist Lára Stefánsdóttir þann 30. október 2009, en hún hafði þá um árabil setið í óskiptu búi með lögerfingjum sínum, þ. á m. aðilum þessa máls, eftir andlát Hrafnkels Eliassonar. Í kjölfar andlátsins var að kröfu lögmans flestra lögerfingja, þ. á m. Stefnanda, Dvalins, en einnig systkina hans, þeirra Benedikts, Ástu, Haralds, Halldísar, Eiríks, Öldu og Huldu Hrafnkelsbarna, dagsettri 23. febrúar 2010, farið fram á opinber skipti á dánarbúinu. Með dómsúrskurði 13. apríl sama ár var fallist á kröfuna og þá jafnframt skipaður skiptastjóri. Við skiptameðferð voru eigur dánarbúsins tíundaðar, en þar á meðal var sá hluti jarðarinnar Hallgeirsstaða, sem þinglýstur hafði verið á stefnda Björgvin Ómar, en einnig fyrrnefnd íbúð á neðri hæð húseignar. Að auki voru tíundaðar sem eignir dánarbúsins mjólkurkvóti, inneignir á bankareikningum og óskilgreint innbú. Á skiptafundi 7. september nefnt ár lagði skiptastjórinn fram nánari upplýsingar um ætlaðar eignir dánarbúsins svo og skattframtöl allt frá árinu 1982. Á fundi þessum var því lýst yfir af hálfu lögmans nefndra erfingja, en einnig af hálfu lögmans stefndu Björgvins Ómars og Þórarins svo og Elísar og Orra Hrafnelssona, að umrædd neðri hæð húseignar tilheyrði ekki dánarbúinu. Þar um var vísað til þess að skjöl hafi verið lögð fram um „ráðstöfun Hrafnkels og Láru á neðri hæð íbúðarhússins.“ Fram kemur að ágreiningur um aðrar fyrrnefndar eignir hafi að öðru leyti verið fyrir hendi, en af því tilefni hafi því verið beint til skiptastjórans að afla upplýsinga, og er þar um bókað: „... *hverning skuldir (sem) stofnuðust vegna kaupa jarðarinnar Hallgeirsstaða hafi verið greiddar, en í árslok 1990 nam skuld Benedikts kr. 190.000 og skuld Ómars kr. 295.000. Til skuldanna var upphaflega stofnað árið 1983 og skyldu þær greiðast með skuldabréfi til næstu 5 ára. Skuldir þessar voru færðar sem ógreiddar á skattframtölum löngu eftir að greiðsla á þeim skyldi lokið. Á skattframtölum 1992 fyrir tekjuárið 1991 er þeirra hins vegar í engu getið og ekki síðan.*“ Samkvæmt gögnum var á skiptafundi, sem haldinn var af skiptastjóra 7. desember nefnt ár, að undangengnum greinargerðaskrifum lögmanna nefndra erfingjahópa, því lýst yfir af hálfu lögmans lögerfingjahóps þess sem stefnandi tilheyrði, að þeir hefðu ákveðið og þá með hliðsjón af þeim gögnum sem fyrir lágu, en einnig vegna óánægju með viðbrögð m.a. stefndu, að leggja ekki fyrir dóm ágreining um þær eignir sem ágreiningur hafði verið um; „... *en kjósa að láta staðar numið hér.*“ Segir frá því í fundargerðinni að í kjölfar þessarar yfirlýsingar hafi skiptafundurinn lagt fyrir skiptastjóra að ganga til skiptaloka með frumvarpi að úthlutun. Gekk það eftir og var úthlutunargerð skiptastjórans samþykkt á skiptafundi 25. janúar 2011, án andmæla og lauk þar með skiptunum.

XV. Samkvæmt gögnum ákvað bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs, þann 13. apríl 2012, að skrá sérstaka lóð, nr. 221105, á jörðinni Hallgeirsstöðum, landeignarnúmer 156860, og þá eingöngu fyrir íbúðarhús jarðarinnar, en tilefnið var umsókn Benedikts Hrafnkelssonar þar um og þá með fyrirgreiðslu stefnanda, Dvalins.

Vegna andmæla og að kröfu stefnda Þórarins Hrafnkelssonar var ofangreind lóðarskráning felld niður, en þá eftir m.a. umfjöllun umhverfis- og framkvæmdanefndar, en einnig skipulags- og byggingarnefndar Fljótsdalshéraðs, þann 21. mars 2018.

Óumdeilt er að jörðin Hallgeirsstaðir er nú skráð með fasteignarnúmerið F2172273 í fasteignayfirliti Þjóðskrár og þá með fyrrnefndu landeignarnúmeri, 156860, sbr. að því leyti hin endanlega dómkrafa stefnanda í máli þessu.

B.

Málsástæður stefnanda Dvalins Hrafnkelssonar.

Stefnandi krefst þess, sbr. hina endanlegu kröfugerð hans, að neðri hæð íbúðarhússins á Hallgeirsstöðum á Fljótdalshéraði, eins og hún er nú skráð opinberri skráningu, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, fastanúmer F2172273, rými 20-0101, landnúmer 156860, verði skipt í áðurgreindum hlutföllum á milli hans og allra stefndu.

Stefnandi byggir á því að viðurkennt verði að nefnda eign hafi hann ásamt systkinum sínum fengið að gjöf í samræmi við gjafagerning föður þeirra, Hrafnkels heitins Elíassonar, sem skráður hafi verið í fundargerð Landeigendafélags Tunguáss, þann 11. ágúst 2008, í tilgreindum hlutföllum, en að auki lóð undir húsinu, sbr. að því leyti nógildandi fasteigna- og landeignanúmeraskrá Þjóðskrár um fasteignina.

Stefnandi vísar um röksemdir til málavaxtalýsingar hér að framan og byggir á því að stefndi Björgvin Ómar hafi aldrei átt að fá þinglýst, samkvæmt þágildandi þinglýsingalögum, afsali því sem faðir þeirra undirritaði 31. október 1983 og þinglýst var 10. apríl 1990, sbr. skjal nr. 206/'90. Stefnandi byggir og á því að stefndi Björgvin Ómar hafi ekki með réttu haft heimild til þess að afsala réttindum sínum yfir eigninni til stefnda Þórarins Hrafnkelssonar með afsalsgerningi, dagsettum 4. apríl 1990.

Stefnandi byggir á því að afsalsgjafinn Hrafnkell hafi er atvik gerðust þegar verið búinn að gefa systkinahópnum umrædda íbúð til eignar. Þar um vísar hann til þess að nefnd kaup stefnda Björgvins Ómars af Hrafnkatli hafi í raun ekki gengið

eftir og því hafi þinglýsing afsals hans farið gegn gjafagerningnum. Byggir stefnandi á því að af þessu leiði að þau systkinin eigi umræddan húseignarhluta í sameiningu og geti hún því ekki verið þinglýst eign stefnda Þórarins.

Stefnandi vísar til þess að í kjölfar fyrrnefnds dóms Hæstaréttar frá 14. apríl 2016, í máli nr. 509/2015, þar sem gildi gjafaafsals föður málsaðila frá 8. júní 1988 hafi verið staðfest, hafi landsvæðinu Tunguás verið skipt með landskiptagerð á milli systkinanna fimmtán. Telur stefnandi að þar standi út af sá hluti réttinda sem hér sé til umfjöllunar, sem taki til nefndrar íbúðar á neðri hæð íbúðarhúss, samkvæmt hinni endanlegu kröfugerð hans. Stefnandi áréttar að réttur þessi verði leiddur frá fundargerðinni frá 11. ágúst 1988 þar sem foreldrar málsaðila, Hrafnkell og Lára Stefánsdóttir, hafi gefið þeim systkinunum eignina í sameiningu.

Í stefnu, en einnig við flutning málsins, rökstyður stefnandi kröfur sínar nánar. Hann áréttar að með gjafaafsalinu frá 8. júní 1988, þinglýstu þann 20. júní sama ár, hafi Hrafnkell Elíasson gefið börnum sínum landspildu úr landi Hallgeirsstaða í Jökulsárhlíð, nánar tiltekið Tunguásinn. Hann vísar til þess að með nefndum dómi Hæstaréttar hafi gildi gjafaafsalsins og eignarhald systkinanna á Tunguási í Jökulsárhlíð, landnr. 156861, verið staðfest. Hann vísar til þess að við gerð þessa gjafaafsals hafi Hrafnkell Elíasson verið þinglýstur eigandi að helmingi jarðarinnar, þ.e. á þeim tíma er afsalinu var þinglýst, en af þeim sökum hafi hann talið sér heimilt að skipta Tunguásnum út úr Hallgeirsstaðajörðinni.

Stefnandi staðhæfir að umrædda landspildu, Tunguásinn, hafi Hrafnkell ætlað að selja stefnda Björgvín Ómari, en að salan hafi ekki gengið eftir vegna vangreiðslu og vanefnda af hans hálfu. Stefnandi byggir á því að í raun hafi því verið um málamyndagerning að ræða. Því hafi Hrafnkell og kona hans, Lára, ákveðið að gefa börnum sínum spilduna. Hafi Hrafnkell af þessu tilefni aflað skriflegs samþykkis fyrir þessari ráðstöfun sinni frá þinglýstum sameigendum sínum að jörðinni Hallgeirsstöðum, sem og þinglýstum eiganda Vörðubrúnar, þeim Benedikt og stefnanda Dvalni Hrafnkelssonum og þá í ljósi þess að um óskipt land jarðanna hafi verið að ræða. Samþykkisráðstöfunin hafi verið undirrituð 7. júní 1988 og þinglýst 20. júní sama ár.

Stefnandi vísar til þess að með fyrrnefndum Hæstaréttardómi hafi málatilbúnaði stefnda Björgvins Ómars að því er varðaði Tunguásinn og gjafaafsalið verið hafnað. Stefnandi byggir á því að stefnda Björgvín Ómari, en einnig stefnda Þórnari, hafi mátt vera kunnugt um tilvist og efni þessa gjafaafsals, en þrátt fyrir það hafi þeir ekkert aðhafst, t.d. við að fá því hnekkt, og þá ekki fyrr en undir rekstri nefnds dómsmáls á árinu 2015, en þeirri beiðni hafi verið hafnað af þinglýsingastjóra.

Stefnandi byggir á því að áður nefndar samþykkisbeiðnir Hrafnkels gagnvart sameigendum sínum styðji við þá afstöðu hans, að stefndi Björgvin Ómar hafi ekki verið eigandi að jörðinni og jafnframt að kaupin þeirra á millum á árinu 1983, um hluta Hallgeirsstaðajarðarinnar og þar með um húseignarhlutann á neðri hæðinni, hafi verið niður fallinn. Að öðru kosti hefði Hrafnkell leitað samþykkis hjá stefnda Björgvin Ómari fyrir gjafaafsalinu um Tunguásinn, sem óþinglýsts afsalshafa að helmingi jarðarinnar.

Stefnandi vísar í þessu samhengi til áðurrakins veðleyfis sem Hrafnkell veitti stefnda Björgvin Ómari fyrri hluta ársins 1985. Hann byggir á því að af þeirri gjörð megi ráða að Hrafnkell hafi verið réttmætur eigandi jarðarinnar Hallgeirsstaða þrátt fyrir hið óþinglýsta afsal, sem undirritað hafði verið 31. desember 1983 til handa stefnda Björgvin Ómari. Stefnandi bendir á að með veðleyfinu hafi engar skýringar fylgt og byggir hann á því að það geti ekki bent til annars en að skilningur Hrafnkels hafi verið sá, að nefnd viðskipti um jörðina hafi verið fallin niður og þar með réttindi stefnda Björgvins Ómars.

Stefnandi byggir á því að lýst atburðarás sýni, svo ekki verði um villst, að á árinu 1985 hafi stefndi Björgvin Ómar engan reka viðhaft til þess að efna kaup sín á jarðarhlutanum, enda hefði hann þá ekki þurft á veðleyfi að halda frá föður þeirra. Veðleyfið sannreyni því að stefndi Björgvin Ómar hafi ekki getað verið réttmætur eigandi að jörðinni Hallgeirsstöðum.

Stefnandi byggir á því að leiga Hrafnkels Elíassonar á fullvirðisrétti til mjólkurframleiðslu samkvæmt samningi frá 9. nóvember 1988 ásamt samsvarandi búmarki frá ábúðarjörð hans Hallgeirsstöðum til ábúðarjarðar stefnda Björgvins Ómars, frá og með 1. september 1988, staðfesti að Hallgeirsstaðajarðin hafi ekki verið í eigu stefnda Björgvins Ómars enda hefði þá samningsgerðin verið óþörf. Þessu til stuðnings vísar stefnandi til þess að stefndi Björgvin Ómar hafi afsalað meintum eignarhluta í jörðinni til bróður síns, stefnda Þórarins Hrafnkelssonar, ásamt fullvirðisrétti til mjólkurframleiðslu, 42,467 lítrum, en það hafi verið nákvæmlega sama magn og Hrafnkell, faðir þeirra, hafði áður leigt með nefndum leigusamningi.

Stefnandi byggir á því að af öllu framgreindu megi ljóst vera að stefndi Björgvin Ómar hafi í raun afsalað til stefnda Þórarins með fyrrnefndu afsali á árinu 1990, og þinglýstu samkvæmt skjali nr. 207/'90, eign sem hann átti ekki heldur hafði fengið leigða. Stefnandi byggir á því að um upprunalega og fullkomna vanheimild hafi verið að ræða af hálfu stefnda Björgvins Ómars.

Þá byggir stefnandi á því að nefnt afsal Hrafnkels til stefnda Björgvins Ómars í lok árs 1983 sé ógilt sökum þess að á skjalið hafi verið bætt óundirrituðum og ólæsilegum texta eftir andlát Hrafnkels. Stefnandi staðhæfir að Hrafnkell hafi ekki ritað viðbót þessa eigin hendi og því hefði aldrei átt að þinglýsa skjalinu. Byggir hann á því að af þessu leiði að þinglýsing á skjalinu, sem hann staðhæfir að hafi leitt til eignarheimildar stefnda Björgvins Ómars og síðar Þórarins, hefði aldrei átt að komast í gegn hjá þinglýsingastjóra. Stefnandi vísar til þess að umræddur texti sé svohljóðandi: „*Tunguás er skógi vaxið afmarkað Krakastaðalæk að vestan og Fossá að sunnan verði girt af frá Ytri-Réttakletti og út að girðingu Orra Hrafnkelssonar.*“ Stefnandi bendir á að þennan texta megi finna á áðurröktu afsalsskjali frá 17. febrúar 1984, sem hann staðhæfir að hafi verið falsaður gerningur. Þar um vísar stefnandi til þess að stefndi Þórarinn hafi við skýrslugjöf í dómsmáli um Tunguásinn, sbr. fyrrgreint mál Hæstaréttar nr. 509/2015, viðurkennt aðspurður að hinni óundirrituðu og ólæsilegu viðbót hefði verið bætt við skjalið á árinu 1990. Jafnframt byggir stefnandi á því að forgangsrif þinglýsingar gjafaafsals Hrafnkels frá 8. júní 1988, sem þinglýst var 20. júní sama ár, hafi ávallt átt að leiða til þess að þinglýsingastjóri synjaði afsalinu móttöku, enda hafi verið um sama eignarhlut að ræða líkt og skýrt hafi komið fram í dómi Hæstaréttar.

Stefnandi byggir loks á því að stefndu Þórarinn og Björgvin hafi báðir mátt vita um betri rétt systkinanna, enda hefðu þeir báðir og án athugasemda þegið gjöf þá sem faðir þeirra hefði gefið með margnefndu gjafaafsali frá 8. júní 1988.

Að öllu ofangreindu virtu byggir stefnandi á því að lýstur afsalsgerningur til handa stefnda Björgvin Ómari, og þá um eignarhluta hans í lögbýlinu Hallgeirsstöðum, hafi eingöngu verið til málamynda vegna vangreiðslu hans. Af þeim sökum hafi gerningurinn ekki öðlast gildi eftir efni sínu, og þá í ljósi endanlegrar kröfugerðar, að því er varðaði íbúð á neðri hæð húseignar.

Stefnandi vísar til þess að í kjölfar útgáfu gjafaafsalsins um Tunguásinn hafi verið stofnað eigendafélag samnefnds félags og að á aðalfundi þess, þann 11. ágúst 1988, hafi Hrafnkell og Lára gefið börnum sínum umrædda neðri hæð íbúðarhússins að Hallgeirsstöðum, sem upphaflega hafi staðið til að selja stefnda Björgvin Ómari samkvæmt margnefndum afslasgerningi frá árinu 1983. Stefnandi vísar til áðurrakinnar málavaxtalýsingar, þ. á m. varðandi efni fundargerða, samninga og ítrekaðra yfirlýsinga stefndu Björgvins Ómars og Þórarins, þ. á m. um að öll Hallgeirsstaðasystkinin hafi verið réttmætir og sameiginlegir eigendur að umræddri neðri hæð húseignar og tilfallandi lóðar. Hann byggir á því og áréttar að réttinn til nefndra eignarhluta leiði hann af margnefndri gjöf Hrafnkels Elíassonar, sem skráð hafi verið í fundargerð þann 11. ágúst 1988.

Stefnandi vísar til þess að fyrrnefndum málamyndagerningi stefnda Björgvins Ómars, samkvæmt afsalinu frá árinu 1983, hafi fyrst verið þinglýst í aprílmánuði 1990, en þá um leið hafi hann selt bróður þeirra jarðeignina, stefnda Þórarni Hrafinkelssyni, með afsali dagsettu 4. sama mánaðar. Stefnandi vísar til þess að með þessum síðarnefnda gerningi hafi Þórarinn eignast 50% hlut í jörðinni, en þó að frátalinni neðri hæð íbúðarhússins, sem stefndi Björgvin Ómar hafi haldið eftir, sbr. þinglýsingarskjöl með númerunum 206 og 207/1990.

Stefnandi staðhæfir og byggir á því að stefndi Þórarinn hafi með afsalsgerð þann 13. mars 2012 einnig fengið í sinn hlut umrædda neðri hæð íbúðarhússins, en af þeim sökum sé hann nú skráður þinglýstur eigandi hennar.

Stefnandi vísar til þess að hin endanlega dómkrafa hans varði aðeins íbúðarhluta neðri hæðar nefndrar fasteignar, sem stefndi Þórarinn sé, í ljósi þess sem að framan sé rakið, ranglega skráður fyrir. Hann áréttar að stefndi Björgvin Ómar, sem stefndi Þórarinn leiðir rétt sinn frá, hafi aldrei staðið við greiðsluskyldu sína í samræmi við efni afsals föður þeirra, vegna jarðarinnar Hallgeirsstaða, og hafi heldur ekki gert neinn reka að því að ganga frá sölunni. Vegna þessa hafi faðir þeirra brugðist við með áðurlýstum hætti, en stefndu Björgvin og Þórarinn hafi síðar tekið afsalið í sínar vörslur og þá eftir andlát föður þeirra.

Stefnandi bendir á að á liðnum árum hafi hann ítrekað, en án árangurs, reynt að fá þinglýsingu fyrrnefndra skjala frá árinu 1990 afmáða úr þinglýsingabók. Því sé honum nauðugur einn sá kostur að höfða mál þetta til að fá dæmdan rétt allra systkinanna til eignar á umræddri fasteign, þ.e. neðri hæðinni í íbúðarhúsinu að Hallgeirsstöðum.

Við munnlegan flutning áréttaði stefnandi að stefndu hefðu eigi verið í góðri trú um efni hins munnlega gjafagernings Hrafnkels um neðri hæð húseignarinnar að Hallgeirsstöðum og þá frá fyrstu stundu í ágúst 1988, sbr. að því leyti m.a. efnisatriði áðurrakinnar fundargerðar. Þessu til frekari sönnunar og vegna andmæla stefndu hafi hann við meðferð málsins lagt fram ítrekaðar yfirlýsingar stefndu þar sem þeir hafi í orði og verki fjallað um gjöfina og þá um greind eignarréttindi svo og um nýtingu eignarinnar. Því hafi ekki verið um nýja málsástæðu að ræða af hans hálfu. Að öðru leyti var af hálfu stefnanda öllum málsástæðum stefndu andmælt, þ. á m. að því er varðaði tómlæti og sjónarmið um ógildinguna heimildarskjala, og þar um vísar hann til þess að dómkrafa hans sé viðurkenningarkrafa fyrir eignarréttindum.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra reglna eigna-, samninga- og kröfuréttarins, ákvæða stjórnarskrár um réttarvernd eignaréttarins, sbr. einkum 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnskipunarlaga nr. 97/1995 og 1. gr. 1. viðauka mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994, laga nr. 91/1991,

25. gr., og um sönnunarmat og sönnunarbyrði til laga nr. 7/1936 um réttaráhrif málamyndageringa og þágildandi þinglýsingalaga. Um aðild vísar stefnandi til 18. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og við flutning jafnframt til 1. mgr. 116. gr. laganna vegna bindandi réttaráhrifa nefnds Hæstaréttardóms í máli nr. 509/2015, en um málskostnaðarkröfu vísar hann til XXI. kafla sömu laga, en um virðisaukaskatt af henni til laga nr. 50/1988.

Málsástæður stefnda Björgvins Ómars Hrafnkelssonar.

Stefndi Björgvin Ómar byggir á því að afsal Hrafnkels Elíassonar til hans á 50% hluta jarðarinnar Hallgeirsstaða á Fljótsdalshéraði, ásamt tilgreindum mannvirkjum, þar á meðal hinni umþrættu neðri hæð íbúðarhúss, dagsett 31. desember 1983, hafi verið gilt frá upphafi og til þessa dags. Hann byggir og á því að ekkert liggi fyrir um að kaupunum hafi verið rift í þau 34 ár frá því að salan átti sér stað.

Að því er varðar hina endanlegu kröfugerð stefnanda í máli þessu mótmælir stefndi því að afsalsgjafi, Hrafnkell, hafi gefið út umrætt afsal til málamynda og að hann hafi tekið það til varanlegrar varðveislu að lokinni undirritun sinni. Stefndi vísar í því sambandi m.a. til þess að jarðarinnar Hallgeirsstaða hafi ekki verið getið sem eign í skattframtali Hrafnkels eftir að kaupin áttu sér stað. Þá andmælir stefndi því einnig að um það hafi verið samið að afsalið öðlaðist fyrst gildi eftir greiðslu kaupverðs að fullu og að það hafi verið skilyrði fyrir þinglýsingu þess. Stefndi staðhæfir að þvert á móti hafi hann haft full umráð afsalsins tiltölulega fljótlega eftir undirritun þess og mótmælir hann hugleiðingum stefnanda um að hann hafi komist yfir það á refsiverðan hátt eftir andlát föður síns, Hrafnkels. Stefndi byggir jafnframt á því að hann hafi tekið umræddan jarðarhluta til fullra umráða strax við útgáfu afsalsins og vísar til þess að hann hafi stundað kúabúskap á jörðinni fram að fardögum árið 1988, en að búskapur hans á jörðinni hafi í raun fyrst hafist á árinu 1974.

Stefnandi byggir á því að engin gögn séu til eða fyrirbyggjandi, sem styðja riftun afsalsins af hálfu Hrafnkels, en hann hafi látist þann 9. apríl 1989. Þá liggi heldur engin gögn fyrir, sem sanna riftun afsalsins af hálfu Láru Stefánsdóttur, eiginkonu Hrafnkels, en hún hafi setið í óskiptu búi allt þar til hún lést þann 30. október 2009.

Stefndi byggir á því að riftun afsalsins hafi verið skilyrðið fyrir því að afsalsgjafi hafi haft heimild til að ráðstafa eigninni til annarra. Í því sambandi bendir stefndi á til hliðsjónar, að í dómi Héraðsdóms Austurlands uppkveðnum 6. maí 2015, sem fjallað hafi um skiptingu Tunguásslandsins, hafi rétturinn komst að þeirri niðurstöðu að þrátt fyrir framangreinda meginreglu hafi rétthafar gjafaafsalsins um þá spildu unnið rétt gagnvart honum á grundvelli reglna um forgangsáhrif þinglýsingarskjala. Þessi niðurstaða hafi ekki verið til endurskoðunar í áfrýjunarmáli fyrir Hæstarétti, í nefndu máli nr. 509/2015. Stefndi byggir á því að þar sem ekkert liggi fyrir um riftun Hrafnkels og Láru í lifandi lífi geti aðrir en dánarbú þeirra hjóna ekki átt aðild að slíkri yfirlýsingu og eftirfarandi málshöfðun. Hann bendir og á að í

máli þessu liggi ekkert fyrir um aðild dánarbús hjónanna að riftun kaupanna. Af þeim sökum telur stefndi að sýkna beri hann af kröfu stefnanda með vísun til aðildarskorts.

Stefndi vísar til þess að hin endanlega dómkrafa stefnanda í máli þessu varði og sé bundin við neðri hæð húss ásamt lóð á Hallgeirsstöðum. Hann bendir á að sveitarfélagið Fljótsdalshérað hafi nýverið tekið þá ákvörðun að afturkalla ákvörðun stefnanda um stofnun lóðarinnar og hafi hún í framhaldi af því verið felld niður í fasteignahluta Þjóðskrár.

Stefndi bendir á að stefnandi hafi ekki útskýrt af hverju kröfugerð hans hafi verið bundin við húsið á Hallgeirsstöðum og lóð, sem ekki hafi verið löglega afmörkuð og stofnuð. Kröfugerð stefnanda lúti þannig að fasteign sem ekki hafi verið sérgreind og skráð í þinglýsingabók sýslumanns. Með vísan til þessara atriða telur stefndi að málatilbúnaður stefnanda sé lítt skiljanlegur, og því vekur hann athygli á því að ennþá komi til greina að vísa málinu frá án kröfu.

Stefndi byggir á og áréttar að engar vísbendingar séu fyrirbyggjandi um að riftunaraðgerðir hafi átt sér stað eða verið undirbúnar, s.s. að kaupverði hafi verið skilað eða að afsalsgjafinn, Hrafnkell, eða eiginkona hans, Lára, hafi óskað eftir að fá í sínar hendur greint afsal, en að þessu leyti telur hann að mótsögn sé í kröfugerð stefnanda.

Stefndi mótmælir því að skilyrði riftunar hafi einhvern tíma verið fyrir hendi, enda hafi aldrei verið um verulega vanefnd að ræða af hans hálfu.

Stefndi byggir á því að engin gögn hafi verið lögð fram sem sanna að hann hafi ekki greitt kaupverð jarðarinnar og að stefnandi beri því sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu sinni. Stefndi fullyrðir að hann hafi staðið við greiðslu kaupverðsins að fullu. Í því sambandi vísar hann m.a. til fyrrgreinds veðskuldabréfs vegna áðurnefnds jarðakaupaláns, sem hann hafi gefið út að fjárhæð 275.000 krónur, dagsetts 8. mars 1985, til Stofnlánadeildar landbúnaðarins. Við flutning vísaði stefndi til þess að andvirði lánsins hafi nýst honum við búreksturinn enda þó svo að það hafi ekki runnið til greiðslu kaupverðsins. Fyrir liggi að afsalsgjafinn, Hrafnkell, hafi samþykkt tryggingu lánsfjárhæðarinnar með sérstöku veðleyfi í nefndri eign, dagsettu 6. febrúar 1985, líkt og gert hafi verið gagnvart meðeiganda hans, Benedikt. Í þessu sambandi bendir stefndi á að samkvæmt skattframtali foreldra málsaðila, þeirra Hrafnkels og Láru, frá árinu 1984 hafi viðkomandi jarðarluti ekki verið tilgreindur sem eign þeirra. Hins vegar hafi þau verið skráð fyrir kröfu á hendur honum að fjárhæð 395.000 krónur. Jafnframt vísar stefndi til þess að í skattframtali móður hans, Láru Stefánsdóttur, árið 1991 hafi kröfu að fjárhæð 295.000 krónur gagnvart honum verið getið, en að skuldin hafi verið felld út í skattframtali hennar árið 1992. Stefndi byggir á því að þessar staðreyndir styðji það eindregið að Lára hafi talið að kaup hans hafi að fullu verið efnd í síðasta lagi í lok árs 1991, en hann bendir á að Lára hafi sjálf undirritað hið síðastgreinda skattframtal.

Stefndi byggir á því að framvinda kaupa hans á hálfri Hallgeirsstaðajörðinni hafi verið sambærileg við framgang kaupa bróður hans, Benedikts Hrafnkelssonar, á hinum helmingi jarðarinnar. Í því sambandi bendir hann á að í skattframtali Hrafnkels og Láru fyrir árið 1984 hafi jarðarhluta Benedikts ekki verið getið sem eignar, en framteljendur hafi á hinn bóginn verið skráðir fyrir kröfu á hendur Benedikt að fjárhæð 214.000 krónur. Þá hafi í skattframtali Láru árið 1991 skuldakröfu á hendur Benedikt verið getið, að fjárhæð 190.000 krónur. Stefndi bendir á að kaup Benedikts hafi ekki verið dregin í efa, enda þótt skuld hans vegna nefndra kaupa hafi verið felld út úr skattframtali Láru á sama tíma og fyrrgreind krafa gegn honum var felld niður. Í þessu sambandi vísar stefndi einnig til þess að bæði hann og Benedikt hafi tekið jarðarkeupalán árið 1985, að sömu fjárhæð (2 x 275.000 krónur), í Stofnlánadeild landbúnaðarins með veði í jörðinni Hallgeirsstöðum.

Stefndi byggir á því að afsalsgjafinn Hrafnkell hafi glatað rétti til að rifta kaupunum þegar hann hafi gefið út afsalið til hans, enda hafi þar ekki verið áskilnaður um slíkan rétt. Hann staðhæfir að slík meginregla hafi lengi gilt í íslenskum rétti og byggir hann á því að reglan hafi verið í gildi þegar Hrafnkell hafi gefið út afsalið í lok árs 1983. Stefndi vísar enn fremur til þess að regla þessi hafi verið lögfest í 4. mgr. 51. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og hafi í greinargerð með lögumum verið tekið fram að þetta hafi verið meginregla í íslenskum rétti með vísan til þess að hún samrýmdist því eðli afsals að það eigi að vera lokakvittun seljanda fyrir því að kaupandi hafi efnt skyldur sínar.

Stefndi byggir á því að riftunarréttur afsalsgjafa, hafi hann einhvern tíma verið fyrir hendi, sé löngu fallinn niður fyrir tómlæti eða fyrningu. Hann bendir á að rúm 34 ár séu síðan nefnt afsal hafi verið gefið út og rétt tæp 28 ár síðan afsalinu var þinglýst. Hann byggir á því að móður hans, Láru, hafi verið fullkunnugt um afsalið til hans, enda hafi hún samþykkt söluna sem maki seljanda og hafi aldrei gert athugasemdir við gildi afsalsins. Auk þessa hafi hún vottað afsal hans til stefnda Þórarins, sem hafi verið dagsett 4. apríl 1990. Að því leyti bendir stefndi jafnframt á að Benedikt Hrafnkelsson hafi samþykkt síðastgreinda afsalið til stefnda Þórarins, sem sameigandi, og staðhæfir að stefnandi leiði rétt sinn í málinu m.a. frá nefndum Benedikt.

Stefndi bendir á að þeir sem hann leiði rétt sinn frá hafi reynt að fá viðkomandi afsöl afmáð úr þinglýsingabók án nokkurs árangurs, sbr. beiðni, dags. 10. október 2016. Erindinu hafi verið hafnað með ákvörðun sýslumanns, dagsettri 18. október s.á., án þess að sú ákvörðun hafi verið borin undir héraðsdóm. Stefndi byggir á því að stefnandi hafi með þessu fallist á að afsalið til hans hafi staðist öll formskilyrði þinglýsingalaga við færslu í fasteignabók árið 1990.

Stefndi mótmælir því að dráttur á þinglýsingu afsalsins frá árinu 1983 hafi haft áhrif á gildi þess, nema varðandi Tunguásslandið eins og áður hafi verið tekið fram. Vegna þessa hafi hann hins vegar þurft að fara að þinglýsingarreglum og aflagi samþykkis þinglýsts eiganda, Hrafnkels, varðandi þá gerninga sem hann hafi átt aðild

að og þurfti að þinglýsa á meðan afsalið hafi ennþá verið óþinglýst. Þessi staða hafi á hinn bóginn engin áhrif haft á gildi afsalsins, enda þótt Hrafnkell, þinglýstur eigandi, hafi samþykkt jarðakaupalán frá Stofnlánadeild landbúnaðarins, sbr. áðurgreint skuldabréf hans frá 8. mars 1985. Hið sama hafi gilt um samþykki afsalshafans varðandi ráðstöfun á fullvirðisrétti frá jörðinni, þann 9. nóvember 1988. Stefndi vísar til þess að nefndar undirritanir Hrafnkels hafi verið nauðsynlegar vegna þinglýsingarreglna, en ekki vegna þess að greint afsal hafi á einhvern hátt verið ógilt.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi fallist á gildi margnefnds afsals þegar hann hafi fallið frá kröfum í málinu sem tengdust jörðinni Hallgeirsstöðum, enda hafi hann þá viðurkennt eignarheimild stefnda Þórarins, sem reist hafi verið á afsalinu frá árinu 1983. Um frekari rökstuðning að þessu leyti vísar stefndi til umfjöllunar í greinargerð stefnda Þórarins.

Stefndi mótmælir því að óundirrituð fundargerð í svonefndu Tunguássfélagi, vegna fundar sem virðist hafa verið haldinn 11. ágúst 1988, geti talist eignarheimild stefnanda um hús og lóð að Hallgeirsstöðum. Hann bendir á að ekki sé minnst á neina lóð í fundargerðinni, að viðtakendur gjafarinnar hafi ekki verið nákvæmlega tilgreindir, en eingöngu hafi verið vísað til barna Hrafnkels og Láru. Þannig hafi ekkert verið tekið fram um hvort börn sem þau höfðu gefið til ættleiðingar hafi verið þar á meðal. Stefndi byggir á því að fundargerðin hafi ekki verið tæk til þinglýsingar, enda hvorki undirrituð af viðkomandi aðilum né vottuð. Stefndi bendir einnig á að Hrafnkell og Lára hafi verið tilgreind sem fundargestir, en að þau hafi ekki ritað undir fundargerðina frekar en aðrir fundarmenn. Stefndi bendir loks á að hans hafi ekki verið getið á meðal fundarmanna, enda hafi hann ekki verið á fundi þessum.

Stefndi byggir á því að stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu sinni að umrædd fundargerð sé staðfesting á afsalsgerningi til barna hjónanna Hrafnkels og Láru. Stefndi telur að í besta falli sé hægt að líta á fundargerðina sem minnisblað um fyrirhugaða sölu, sem síðan hafi aldrei verið gengið frá með lögformlegum hætti, enda engin gögn fyrirbyggjandi um riftun á afsali til hans eins og áður hafi verið rakið.

Stefndi byggir á því að allir þeir sem voru á margnefndum fundi hafi vitað um betri rétt hans sem eiganda húseignarinnar á Hallgeirsstöðum. Af fundargerðinni sé ljóst að sumir fundarmenn hafi ekki verið tilbúnir til að þiggja fyrirhugaða gjöf nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum og jafnframt sé þar beinlínis tekið fram að ekki hafi allir verið einhuga. Byggir hann á því að aldrei hafi verið gengið frá sölu á neðri hæðinni á grundvelli fundargerðarinnar með einum eða öðrum hætti.

Stefndi mótmælir því að framangreint gjafaafsal um Tunguásinn, frá 8. júní 1988, gefi til kynna að Hrafnkell hafi litið svo á að afsalsgerningur þeirra í millum um hálfja jörðina hafi verið niðurfallinn. Stefndi bendir á að fyrir liggi hins vegar að þeir sem hafi séð um gerð og þinglýsingu gjafaafsalsins hafi nýtt sér það að hann hafði ekki

tryggt afsalinu réttarvernd með þinglýsingu.

Stefndi mótmælir því að óskýr og óundirritaður texti í afsalinu frá árinu 1983, sem ekki tengist meginmáli skjalsins, hafi haft þau áhrif að skjalið hafi verið ótækt til þinglýsingar. Hann byggir á því að engin rök hafi verið færð fram í málinu um að hinn ólæsilegi texti, sem skýrður hafi verið með vitnisburði fyrir dómi, eða önnur atriði hafi haft áhrif á efni og form skjalsins. Hann byggir á því að afsalið sé í fullu gildi með fyrrgreindri undantekningu varðandi Tunguásinn, eins og áður hafi verið rakið.

Stefndi mótmælir því að þinglýsing gjafaafsalsins frá 8. júní 1988 hafi átt að leiða til þess að afsalinu frá 31. desember 1983 væri vísað frá þinglýsingu. Hann bendir á að við þessar aðstæður hafi afsalið verið tækt til þinglýsingar, en þá með athugasemd um afsalið frá 8. júní 1988.

Stefndi mótmælir því að hann hafi samþykkt að taka við gjöf samkvæmt afsali um Tunguásinn, dagsettu 8. júní 1988, eins og stefnandi haldi fram í stefnu.

Stefndi vísar um sönnunargögn til framlagðra skjala, en hann áréttaði sérstaklega undir rekstri málsins andmæli sín um sérfræðiálit, sbr. dskj. nr. 13, þar sem öflun þess hafi hvorki verið í samræmi við IX. né XII. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 eða að séð verði að útgefandi skjalsins hefði getað vitnað í málinu um málsatvik af eigin raun, sbr. 1. mgr. 51. gr. laga um meðferð einkamála. Stefndi áréttar og að hann hafi skorað á stefnanda, sbr. ákvæði 67. gr. laga nr. 91/1991, að leggja fram frumrit fundargerðarbókar Tunguássfélagsins, enda hafi hann skírskotað til hennar með framlagningu ljósrits vegna fundar sem haldinn hafi verið 11. ágúst 1988.

Um frekari málsástæður og málsatvik vísar stefndi til umfjöllunar í greinargerðum stefnda Þórarins.

Um helstu lagarök og réttarreglur vísar stefndi Björgvin Ómar að því er varðar réttaráhrif aðildarskorts til 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Hann byggir á því að afsalið til hans, dags. 31. desember 1983, hafi verið talið gilt skv. þeirri meginreglu samninga- og kauparéttar að gerða samninga beri að virða samkvæmt efni sínu. Hann mótmælir því að afsalið hafi verið málamyndagerningur í skilningi samningaréttar, sbr. 34. gr. samningalaga nr. 7/1936, með síðari breytingum. Hann byggir á því að skilyrði fyrir riftun afsalsins hafi aldrei verið fyrir hendi skv. meginreglum fasteignakauparéttar, sbr. V. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sbr. aðallega 1., 4. og 5. mgr. 51. gr. laganna. Einnig vísar hann til 4. mgr. 51. gr. vegna riftunarheimilda afsalsgjafa þegar afsal hafi verið gefið út. Þá vísar hann til tómlætis- og fyrningaráhrifa varðandi rétt stefnanda til að rifta afsalinu, skv. meginreglum fasteignakauparéttar, sbr. meginreglu 2. mgr. 55. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sbr. og 2. mgr. 4. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905.

Stefndi byggir á því að nefnt afsal til hans hafi uppfyllt öll skilyrði II. kafla þinglýsingalaga nr. 39/1978 með síðari breytingum og því verið tækt til þinglýsingar. Hann byggir á því að engar frávísunarástæður hafi verið fyrir hendi í skjalinu, sbr. 2.

mgr. 6. og 7. gr. þinglýsingalaga, og byggir á því að sýslumanni hafi verið rétt að gera athugasemd á skjalið með vísan til þess að afsalinu um Tunguásinn, dags. 8. júní 1988, hafði þá þegar verið þinglýst, en um forgangsáhrif þinglýsingarskjala vísar hann til III. kafla þinglýsingalaga, með síðari breytingum.

Stefndi byggir kröfu sína um málskostnað á 129. gr., sbr. 1. mgr. 130. gr., laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, en kröfuna um virðisaukaskatt á málflytningu stefnandi reisir hann á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt.

Stefndi Þórarinn Hrafnkelsson byggir á því að hann sé þinglýstur eigandi hluta jarðarinnar Hallgeirsstaða. Þá bendir hann á að þar sem íbúðarhúsið að Hallgeirsstöðum hafi ekki sérstök lóðarréttindi varði eignarhald að íbúðinni á neðri hæðinni einnig réttindi hans sem landeiganda.

Stefndi vísar til þess að framlögð skattframtöl Hrafnkels heitins, þ. á m. árið 1989, staðfesti að bróðir hans og sameigandi að lögbýlinu, Benedikt Hrafnkelsson, hafi staðið í skuld við föður þeirra í árslok 1990, að fjárhæð 190.000 krónur, sem hafi samsvarað 88,8% af kaupverði jarðarhlutans. Þá hafi skuld Benedikts enn verið ógreidd árið 1990 samkvæmt skattframtali móður þeirra, Láru, sbr. dskj. nr. 57. Að þessu leyti áréttar stefndi Þórarinn andmæli sín við málavaxtalýsingu stefnanda, þ.e. að Hrafnkell heitinn hafi haldið eftir afsali stefnda Björgvins Ómars, þar sem hann hafi ekki greitt kaupverð síns hluta jarðarinnar, en afhent Benedikt sitt afsal, þar sem hann hafi fullgreitt kaupverðið. Til samanburðar bendir hann á að samkvæmt nefndum skattframtölum hafi skuld stefnda Björgvins Ómars á nefndu tímabili verið hlutfallslega lægri en Benedikts.

Stefndi Þórarinn bendir á að máltilbúnaður stefnanda hafi tekið verulegum breytingum við meðferð málsins fyrir dómi. Þannig hafi stefnandi fallið frá þeirri meginstefnukröfu sinni að hálfri jörðinni Hallgeirsstöðum verði skipt í tilteknum hlutföllum milli stefnanda og allra stefndu. Byggir stefndi á að með þessari takmörkun viðurkenni stefnandi í raun að hann, þ.e. stefndi Þórarinn, sé réttmætur eigandi helmings jarðarinnar Hallgeirsstaða á grundvelli afsalsins frá 4. apríl 1990. Byggir stefndi jafnframt á því að þessi viðurkenning hljóti að leiða til þess á samsvarandi hátt, að stefnandi viðurkenni einnig réttmæti afsals Hrafnkels Elíassonar til handa stefnda Björgvin Ómari Hrafnkelssyni frá 31. desember 1983 fyrir hálfri jörðinni Hallgeirsstöðum.

Stefndi vísar til þess að þrátt fyrir ofangreint byggi stefnandi enn mál sitt á því að stefndi Björgvin Ómar hafi aldrei orðið eigandi að hálfri jörðinni Hallgeirsstöðum.

Stefndi byggir á því að ofangreind málsástæða stefnanda sé röng, enda sé hún í andstöðu við efnisákvæði fyrrgreindra afsalsgerninga Hrafnkels til Benedikts og

stefnda Björgvins Ómars, sbr. dskj. nr. 3 og 4. Stefndi byggir á því að útgáfa veðleyfis til handa stefnda Björgvin Ómari árið 1985 hafi verið eðlileg ráðstöfun þar sem afsalinu frá árinu 1983 hafi þá ekki verið þinglýst, en leyfið hafi ekkert með gildi afsalsins sem slíks að gera, heldur varði það þinglýsingarreglur. Það sé þannig viðtekin regla að afsal bindi bæði afsalsgjafa og afsalshafa, en þinglýsing afsals veiti lögvernd gagnvart þriðja manni, en á það hafi aldrei reynt í máli þessu.

Stefndi bendir á að ákvæði afsalsgerninganna frá árinu 1983 sé að mestu leyti samhljóða fyrir utan fjárhæð kaupverðs. Þannig sé í þeim báðum kveðið á um að kaupverðið greiðist að fullu með skuldabréfi til næstu 5 ára og að afsalsgjafarnir taki hvor við sínum eignarhlutanum frá undirskrift.

Stefndi Þórarinn byggir á því að stefndi Björgvin Ómar hafi tekið við sínum hluta jarðarinnar Hallgeirsstaða á grundvelli afsals síns, en hann hafði er það gerðist um árabil rekið eigið bú á jörðinni. Stefndi vísar til þess að nefnt afsal hafi verið gefið út án allra fyrirvara, og því hafi verið um fullkomið afsal að ræða. Stefndi byggir á því að slíku afsali verði ekki rift vegna vanefnda á greiðslum samkvæmt útgefnu skuldabréfi. Í þess stað hafi afsalsgjafinn, Hrafnkell, einungis getað reynt innheimtu á andvirði skuldabréfsins hjá afsalshafa ásamt vöxtum og kostnaði, sbr. ákvæði 4. mgr. 51. gr. núgildandi laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Í þessu samhengi vísar stefndi til þess að skattframtöl Hrafnkels heitins beri með sér að strax árið 1984 hafi jörðin Hallgeirsstaðir verið horfin af skattframtali hans, en fyrir liggi á hinn bóginn að báðir afsalshafar, Benedikt og stefndi Björgvin Ómar, hafi skuldað honum hluta kaupverðs jarðarinnar. Hafi það verið eðlilegt og í raun sammingsbundið millum aðila vegna ákvæða um greiðslutíma skuldabréfanna til allt að 5 ára. Stefndi áréttar að í afsalinu til stefnda Björgvins Ómars sé tekið fram að kaupverðið sé að fullu greitt með skuldabréfi og hafi það verið skilyrðislaust ákvæði. Stefndi byggir á því að innheimta skuldarinnar, og þá líkt og með skuld Benedikts, hafi alfarið verið á hendi skuldareiganda og eftir andlát hans í hendi eftirlifandi eiginkonu hans, Láru, sem setið hafi í óskiptu búi. Stefndi vísar til þess að fyrir liggi að í árslok 1991 telji Lára umræddar skuldir að því er varðaði stefnda Björgvin Ómar ekki lengur til eignar samkvæmt eigin skattframtali, sbr. dskj. nr. 58.

Stefndi Þórarinn byggir á því að hvort heldur sem litið sé til viðurkenningar stefnanda á eignarhaldi hans að jörðinni, og þá með því að falla frá upphaflegri stefnukröfu um eigendaskipti að helmingi jarðarinnar Hallgeirsstaða, eða til gildis afsals til stefnda Björgvins Ómars frá 31. desember 1983, sé ljóst að málsástæða stefnanda um ógildi afsalsins sé haldlaus. Að þessu leyti vísar stefndi til niðurstöðu Héraðsdóms Austurlands í úrskurði í máli þessu frá 15. febrúar sl. þar sem segir að varnaraðili (stefnandi) geti haldið uppi kröfum sínum með höfðun einkamáls; „...

gegn þeim sem hann ætlar að hafi fengið ranglega í hendur verðmæti við nefnd skipti ...“ þ.e. skipti á db. Láru Stefánsdóttur. Stefndi vísar til þess að stefnandi hafi samþykkt við slit á db. Láru Stefánsdóttur í ársbyrjun 2011, sbr. dskj. nr. 26, að hálf jörðin Hallgeirsstaðir tilheyrði ekki dánarbúinu. Hann byggir á því að stefnandi geti því ekki rekið mál þetta á grundvelli meintrar eignar dánarbúsins að jörðinni vegna aðildarskorts, sem ætti að valda frávísun samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Af því leiðir að mál þetta geti einungis varðað gildi hins upprunalega afsals frá Hrafnkatli Elíassyni til stefnda Björgvins Ómars frá 31. desember 1983. Stefndi bendir á að stefnandi hafi ekki höfðað mál til ógildingar þessa þinglýsta og fullgilda afsals Hrafnkels til stefnda Björgvins Ómars og standi það því óhaggað, sem og afsalið til hans sjálfs frá 4. apríl 1990. Því beri að sýkna stefnda Þórarin af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Í samhengi við ofangreinda umfjöllun bendir stefndi á að með bréfi til sýslumannsins á Seyðisfirði, dagsettu 10. október 2016, hafi stefnandi og Benedikt Hrafnkelsson reynt að véfengja gildi hinna þinglýstu afsala frá árslokum 1983, sbr. skjöl nr. F-206/1990 og F-207/1990. Með bréfi dagsettu 18. október nefnt ár til stefnanda og Benedikts hafi sýslumaður hafnað erindinu um að afmá afsölin úr þinglýsingabókum og þá með þeim rökstuðningi að ekki hefðu verið færð veigamikil rök fyrir staðhæfingum bréfitara. Stefnandi og Benedikt hafi ekki skotið þessari niðurstöðu til héraðsdóms á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 til þess að freista þess að fá henni hnekk og því standi þinglýsing afsalanna óhöggð.

Stefndi Þórarinn áréttar að samkvæmt dómkröfum stefnanda í máli þessu sé ekki krafist ógildingar á nefndum afsölum nr. F 206/1990 og 207/1990, sem legið hafa fyrir þinglýst í 28 ár. Þá hafi hann í upphafi krafist þess að helmingi jarðarinnar Hallgeirsstaða, þinglýstri eign hans, verið skipt upp á milli tiltekinna afkomenda Hrafnkels Elíassonar og Láru Stefánsdóttur. Stefnandi hafi síðan fallið frá þessari kröfu, en krefjist þess áfram að íbúð á neðri hæð íbúðarhússins verði skipt í sömu hlutföllum.

Stefndi Þórarinn bendir á að stefnandi byggi kröfu sína varðandi neðri hæð íbúðarhússins að Hallgeirsstöðum aðallega á hinu meinta gjafaafsali Hrafnkels Elíassonar frá árinu 1988. Hann bendir á að þessi ætlaði gerningur hafi aldrei verið til skjalfestur, og hafi einungis komið fyrir sem bókun í óundirritaðri fundargerð. Stefndi bendir á að stefndi Björgvin Ómar, eigandi eignarinnar samkvæmt fyrrnefndu afsali frá árinu 1983, hafi ekki verið viðstaddur þennan fund, en í því samhengi vísar hann og til 7. tl. fundargerðarinnar undir liðnum „Önnur mál“ þar sem segir: „*Umræður urðu um fullvirðisrétt jarðarinnar, sem fylgja þeirri íbúð: Þar sem Ómar var ekki mættur, voru engar ákvarðanir teknar. Vatnsaflsvirkjun,*

skuldir af hlöðu og jarðarkaupalánið, fylgja ekki þessari gjöf, eða eign. Fullvirðisréttur verður látinn greiða skuldir sem orðið hafa til fyrir tilstilli Ómars.“

Stefndi byggir á því að jörðin Hallgeirsstaðir hafi verið og sé eitt veðandlag sem beri landnúmerið (L)156860. Hann bendir á að samt sem áður hafi í fundargerðinni frá árinu 1988 verið bókað um meðferð annarra eigna og skulda sem á jörðinni hafi hvílt, en engin leið hafi verið að átta sig á því hvort orðræðan hafi stafað frá Hrafnkatli heitnum eða öðrum fundarmönnum. Hann bendir og á að á þessum fundi hafi engar ákvarðanir verið teknar og hafi engar ráðstafanir verið gerðar af systkinahópnum.

Stefndi Þórarinn bendir á að stefndi Björgvin Ómar hafi ráðstafað hagsmunum sem eigandi að helmingi Hallgeirsstaða án formlegra athugasemda frá stefnanda eða öðrum í systkinahópnum þrátt fyrir að þeim hafi verið fullkunnugt um þær. Þannig hafi hann selt stefnda Þórarni jörðina Hallgeirsstaði á árinu 1990 svo og fullvirðisréttinn, sbr. dskj. nr. 6, en þá haldið eftir íbúðinni á neðri hæðinni.

Stefndi byggir á því að margnefnd fundargerð frá árinu 1988 uppfylli ekki skilyrði afsals og því sé engin leið að líta á hana sem eignarheimild. Hann áréttar að Hrafnkell hafi afsalað Hallgeirsstaðajörðinni árið 1983 með útgáfu fullnaðarafsals og þegar af þeirri ástæðu hafi hann ekki getað ráðstafað íbúðinni á neðri hæðinni án aðkomu afsalshafans. Stefndi bendir jafnframt á að í fundargerðinni hafi engin afstaða verið tekin til þeirra veðskulda sem á jörðinni hvíldu og því sé ekki ljóst hverjir hafi átt að vera eigendur. Í þessu samhengi vísar stefndi til þinglýsts samkomulags stefnda Björgvins Ómars sem eiganda nefndrar íbúðar og Lárusar Dvalinssonar, sonar stefnanda, frá árinu 2011, sbr. dskj. nr. 60, þar sem segir í 1. gr.: „*Neðri hæð Hallgeirsstaða er til sameiginlegra nota fyrir fjölskyldumeðlimi.*“ Stefndi byggir á því að þetta skjal staðfesti að árið 2011, eða 23 árum eftir tilurð meints gjafaafsals, hafi stefndi Björgvin Ómar enn verið álitinn eigandi neðri hæðarinnar, en að auki staðfesti skjalið að ekkert samkomulag hafi verið um ráðstöfun þeirrar eignar.

Stefndi byggir á því að telji stefnandi sig eiga eða hafa átt rétt til umkrafinnar eignar, þ.e. neðri hæðarinnar, þá hafi hann sýnt af sér fullkomið tómlæti með því að gæta ekki meints réttar síns í nær 30 ár. Beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda og þá með tilvísun til meginreglna fasteignakauparéttar og laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda.

Stefndi bendir á að byggingarfulltrúi Fljótsdalshéraðs hafi staðfest að lóð með landnúmerinu 221105, sem Benedikt Hrafnkelsson stofnaði ólöglega undir íbúðarhúsið að Hallgeirsstöðum, hafi verið felld af fasteignaskrá Þjóðskrár. Hafi þetta gerst undir rekstri máls þessa. Liggi þannig skýrt fyrir að íbúðarhúsið að Hallgeirsstöðum hafi engin sérstök lóðarréttindi og sé þ.a.l. ekki

þinglýsingarandlag, heldur sé lóðin hluti Hallgeirsstaða, eins og önnur mannvirki á jörðinni, sem beri landnúmerið 156860.

Stefndi vísar til þess að núverandi þinglýstir eigendur eignarinnar Hallgeirsstaða séu hann, þ.e. Þórarinn, og Benedikt Hrafnkelsson.

Stefndi byggir á því að stefnandi tefli í raun engum riftunarástæðum fram varðandi margnefnt afsal Hrafnkels og stefnda Björgvins Ómars frá 31. desember 1983. Aðeins sé um getgátur að ræða af hans hálfu, auk þess sem hann ýi að meintri refsiverðri háttsemi fyrir 28 árum, án þess að sú meinta háttsemi hafi nokkru sinni verið kærð til lögreglu. Stefndi áréttar að í raun liggi ekkert annað fyrir um meint gjafaafsal Hrafnkels fyrir neðri hæð íbúðarhússins að Hallgeirsstöðum en hin óundirritaða fundargerð frá 11. ágúst 1988, sem ljóst megi vera, að áliti stefnda, að hafi aldrei tekið gildi. Þá fái málsástæður stefnanda ekki stoð í fyrrnefndum skattframtölum Hrafnkels Elíassonar eða Láru Stefánsdóttur. Því sé allur málatilbúnaður stefnanda byggður á þeirri persónulegu skoðun hans að stefndi Björgvin Ómar hafi ekki verið réttmætur eigandi Hallgeirsstaða, þrátt fyrir fullkomið afsal fyrir helmingi jarðarinnar honum til handa frá 31. desember 1983. Þá hafi allar tilraunir stefnanda fyrr og nú til þess að freista þess að sanna tilgátur sínar mistekist, enda sé persónuleg skoðun ekki réttarheimild sem byggt verður á. Að öðru leyti áréttar stefndi kröfur sínar, en hann vísar einnig um rökstuðning til greinargerðar og málatilbúnaðar stefnda Björgvins Ómars hér fyrir dómi.

Varðandi lagarök vísar stefndi til ákvæða 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. lög nr. 45/2000, en varðandi aðild vísar hann til 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þá vísar hann til almennra reglna samningaréttar, fasteignakauparéttar og kröfuréttar um að samninga skuli halda og virða skv. efni sínu. Varðandi tómlætisáhrif vísar hann til meginreglna fasteignakauparéttar, með hliðsjón af 2. mgr. 55. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og til 2. mgr. 4. gr. laga um fyrningu skulda nr. 14/1905. Varðandi málskostnað, sem hann rökstyður sérstaklega og þá m.a. í ljósi breyttrar kröfugerðar stefnanda undir rekstri málsins og frávísunarkröfu, vísar hann til 129. gr. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Að því er varðar virðisaukaskatt á málskostnað vísar stefndi til ákvæða laga nr. 50/1988.

C

Niðurstaða.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslur stefndu Björgvin Ómar Hrafnkelsson og Þórarinn Hrafnkelsson, en vitnaskýrslu gaf Benedikt Hrafnkelsson, en hann er bóndi á Hallgeirsstöðum og jafnframt bróðir málsaðila. Einnig gáfu vitnaskýrslu Lárus Brynjar Dvalinsson, en hann er ábúandi á býlinu

Vörðubrún og sonur stefnanda, Sveinbjörn Sveinbjörnsson, lögmaður og fyrrverandi sýslumannsfulltrúi í Norður-Múlasýslu, en hann samdi áðurrakið afsalsskjal, sem dagsett er 17. febrúar 1984.

Ágreiningur málsaðila lýtur samkvæmt framansögðu og samkvæmt endanlegri kröfugerð stefnanda einungis að eignarhaldi að neðri hæð eldra íbúðarhúss á Hallgeirsstöðum og þá um það hvort stefnandi hafi fengið eignina að gjöf ásamt systkinum sínum samkvæmt munnlegum gjafagerningi frá föður málsaðila, Hrafkatli Eliassyni. Þar um vísar stefnandi helst til skráningar í fundargerðarbók Landeigendafélags Tunguáss frá 11. ágúst 1988.

Til þess er að líta að við höfðun málsins krafðist stefnandi, auk hlutdeildar í nefndum húseignarhluta íbúðarhúss, eignarhalds á hálfri jörðinni Hallgeirsstöðum. Síðarnefnda eignin er nú þinglýst eign stefnda Þórarins Hrafnkelsssonar samkvæmt afsali frá stefnda Björgvin Ómari, dagsettu 4. apríl 1990. Við meðferð málsins fyrir dómi þrengdi stefnandi kröfugerð sína og þá í það horf sem hér að ofan var rakið.

Af gögnum verður ráðið að jörðin Hallgeirsstaðir í fyrrum Hlíðarhreppi í Norður-Múlasýslu, nú Fljótsdalshéraði, hafi komist í eigu föður málsaðila, Hrafnkels Eliassonar, og tveggja bræðra hans, með afsalsgerningi dagsettum 15. desember 1927. Um miðja síðustu öld keypti Hrafnkell eignarhluta bræðra sinna, en hann hafði þá um árabil verið með búrekstur á jörðinni, ásamt konu sinni, Láru Stefánsdóttur, en þau eignuðust á búskaparárum sínum fimmtán börn, þ. á m. aðila þessa máls.

Samkvæmt gögnum seldi Hrafnkell 1/3 hluta úr Hallgeirsstaðajörðinni til stefnanda, Dvalins Hrafnkelsssonar, árið 1967. Hóf stefnandi þá sjálfstæðan búrekstur, en lögbýli hans nefnist Vörðubrún. Í óskiptu landi þessara tveggja jarða er stór reitur sem nefnist Tunguás, en um það landsvæði var m.a. fjallað í máli Hæstaréttar Íslands nr. 509/2015.

Af framlögðum gögnum og skýrslum fyrir dómi verður ráðið að Hrafnkell og kona hans, Lára, hafi verið við búrekstur á Hallgeirsstöðum a.m.k. til ársins 1980, en að synir þeirra, Benedikt og stefndi Björgvin Ómar, hafi á árunum þar á undan einnig komið að þeim rekstri. Liggur þannig fyrir að hinir síðarnefndu fengu m.a. lánaþyrirgreiðslur hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins, en skuldabréf því tengdu voru tryggð með veðum í jörðinni, á 1. og 2. veðrétti. Þá er nægjanlega upplýst að Hrafnkell og Lára hættu búrekstri sínum í byrjun 9. áratugarins og héldu heimili eftir það í Fellabæ við Lagarfljót.

Hér fyrir dómi hafa stefndu lýst í aðilaskýrslum atvikum frá sínum sjónarhóli. Í því viðfangi er til þess að líta að við úrlausn einkamála hafa staðhæfingar aðila um

atvik almennt ekki sönnunargildi fyrir dómi, nema um sé að ræða atriði sem honum er óhagstætt, sbr. 1. mgr. 50. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Við úrlausn um sönnun atvika verður í þessu máli því að taka afstöðu til þess hvort staðhæfingar stefndu, m.a. Björgvins Ómars, fái nægjanlega stoð í sönnunargögnum sem aflað hefur verið við rekstur þess.

Að því er varðar sönnunargildi vitnisburðar verður m.a. að hafa í huga afstöðu vitna, t.d. til aðila, sbr. 59. gr. nefndra laga nr. 91/1991. Að öðru leyti verður skorið úr ágreiningi eftir mati á þeim gögnum sem fram hafa komið í málinu, samkvæmt almennum reglum VI. kafla laganna.

Samkvæmt gögnum og því sem fram er komið seldi Hrafnkell, með samþykki konu sinnar, Láru, í lok árs 1983 Hallgeirsstaði til sona sinna, Benedikts og stefnda Björgvins Ómars. Með sölu þessari fékk hvor afsalsþeganna í sinn hlut helming jarðarinnar ásamt útihúsum. Einnig fylgdi með í kaupunum tvílyft einbýlishús, sem einnig var skipt til helminga og er sú eign til umfjöllunar í þessu máli, eins og áður sagði.

Til staðfestu ofangreindri sölu voru afsalsgerningar undirritaðir 31. desember nefnt ár, en samkvæmt vætti Benedikts Hrafnkelssonar, sem er í samræmi við skýrslu stefnda Björgvins Ómars, hafði faðir þeirra forgöngu um alla skjalagerðina.

Í nefndum afsalsgerningum eru m.a. ákvæði um að afsalsþegunum hafi borið að greiða kaupverð hins selda „að fullu með skuldabréfi til næstu 5 ára.“ Þá liggur fyrir að afsalsgjafinn Hrafnkell veitti í marsmánuði 1985 heimild til að veðsetja Hallgeirsstaði til tryggingar lánaþyrirgreiðslum afsalsþeganna hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins.

Í tilfelli stefnda Björgvins Ómars var kaupverð þeirra eigna sem komu í hans hlut 395.000 krónur, en fjárhæðin samkvæmt fyrrnefndu veðleyfi var tiltekin sem „hálf lán.“ Og líkt og Benedikt gaf stefndi Björgvin Ómar út veðskuldabréf að fjárhæð 275.000, en bréf þeirra voru útgefin í mars og apríl 1985 og segir þar að þau hafi verið gefin út vegna jarðakaupa.

Fyrir dómi hefur Benedikt borið að aðeins mjög óverulegur hluti lánsfjárhæðar samkvæmt umræddu skuldabréfi hafi runnið til föður hans, Hrafnkels, vegna jarðakaupanna. Bar hann að afborgunargreiðslum vegna kaupanna hafi verið háttað á þann veg að Hrafnkell og Lára hefðu ráðið för í þeim efnunum og var helst af frásögn hans að skilja, að foreldrarnir hefðu í raun séð til þess að hann greiddi afborganir vegna kaupanna árlega. Í vætti Benedikts kom enn fremur fram að hann hefði um síðir fengið í hendur afsalsgerninginn fyrir jarðarhlutann, sem þá hefði verið búið að þinglýsa. Þá kvaðst hann hafa innt lokakaupgreiðslu

kaupverðsins af hendi á þann hátt, að foreldrar hans hefðu fengið að dvelja í íbúðarhúsnæði hans í Fellabæ allt til æviloka.

Stefndi Björgvin Ómar greindi frá atvikum varðandi afborganir á jarðarkaupunum með líkum hætti og Benedikt. Hann kvaðst þannig ekki hafa nýtt lánsfjárhæðina samkvæmt fyrrnefndu skuldabréfi til þess að greiða fyrir jarðarkaupin. Þá kvaðst hann ekki hafa fengið afsalsgerninginn frá föður sínum í hendur strax við undirritun, en staðhæfði að það hefði gerst nokkru síðar og nefndi í því sambandi árið 1985. Hann staðhæfði og að það hefði farist fyrir af hans hálfu að þinglýsa gerningnum, aðallega sökum eigin framtaksleysis, en einnig sökum þess að hann hefði ákveðið að flytja af jörðinni og selja sinn hlut. Af þinglýsingu afsalsins hefði þannig loks orðið er bróðir hans, stefndi Þórarinn, hefði afráðið að kaupa eignarhlut hans í Hallgeirsstaðajörðinni, þann 4. apríl 1990, en þá utan íbúðarinnar á neðri hæð gamla íbúðarhússins. Að því er varðaði greiðslur hans vegna jarðarkaupanna staðhæfði stefndi Björgvin Ómar að í raun hefði verið um samkomulagsatriði að ræða millum hans og Hrafnkels. Þar um vísaði hann helst til þess, að þeir feðgar hefðu staðið saman að búrekstri á jörðinni í um tíu ár fyrir kaupin og bar að þegar hann hefði loks fengið afsalið í hendur hefði faðir hans haft á orði að engin skuld væri til staðar, sem hann þyrfti að standa skil á, þar sem þeir væru kvittir.

Samkvæmt áritun var nefnt afsal Benedikts vegna jarðarkaupna hans mótttekið til þinglýsingar 24. desember 1984, en það var innfært í þinglýsingabók 4. febrúar 1985. Afsal stefnda Björgvins Ómars var aftur á móti mótttekið til þinglýsingar 4. apríl 1990 og innfært í þinglýsingabók 10. sama mánaðar. Á framlögðu afriti afsals hans er samkvæmt framansögðu handritaður texti. Við meðferð málsins fyrir dómi var upplýst að texti þessi varðaði hið óskipta landsvæði jarðanna Hallgeirsstaða og Vörðubrúnar, sem nefnt er Tunguás.

Fyrir dómi greindi vitnið Sveinbjörn Sveinbjörnsson lögmaður frá því að á árinu 1884 hefði hann annast gerð afsalsgernings um Hallgeirsstaði, sem hefði átt að vera sambærilegur að efni og afsalsgerningarnir sem þeir Hallgeirsstaðafeðgar hefðu ritað undir árið áður. Hann kvaðst hafa haft afrit af fyrrnefndu afsali stefnda Björgvins Ómars við höndina til fyrirmyndar, en við það tilefni og fyrir mistök ritað á það eigin hendi atriði sem vörðuðu afmörkun Tunguássins, en bar að tilurð nefnds gernings hefði einmitt varðað það landsvæði. Fyrir liggur að stefndi Björgvin Ómar ritaði einn undir þennan síðastgreinda gerning, þann 17. febrúar 1984, en samkvæmt því sem hér að framan var rakið var hann er atvik gerðust þá annar eigenda Hallgeirsstaða samkvæmt því óþinglýsta afsali sem faðir hans hafði gefið út fáeinum vikum fyrr.

Samkvæmt framlögðu þinglýsingarvottorði hvíldu nánar tilgreindar veðskuldir á Hallgeirsstaðajörðinni er ofangreind atvik gerðust, og þá vegna lána, sem afsalsþegarnir, Benedikt og stefndi Björgvin Ómar, höfðu tekið á árum áður og því fyrir nefnd jarðarkaup þeirra. Liggur og fyrir að faðir þeirra, Hrafnkell, þáverandi þinglýstur eigandi jarðarinnar, hafði veitt veðleyfi sitt fyrir þeim lánveitingum sem stóðu að baki veðsetningunum. Og samkvæmt þeim afsalsgerningum, sem Benedikt og stefndi Björgvin Ómar undirrituðu í lok árs 1983 vegna jarðakaupanna var tekið tillit til þessara eldri lánveitinga.

Eins og fram er komið segir frá því í nefndum afsalsgerningum frá árinu 1983 að afsalsþegarnir Benedikt og stefndi Björgvin Ómar hafi tekið við hinum seldu eignum strax við undirritun, í lok árs 1983, en jafnframt er þar tiltekið að þeir njóti arðs af eignunum frá því tímamarki.

Fyrir dómi hefur eigi annað komið fram en að ofangreind ákvæði afsalsgerninganna hafi gengið eftir og verður við það miðað og þá þannig að eftir kaupin hafi stefndi Björgvin Ómar haldið áfram búrekstri sínum á Hallgeirsstöðum og að þar hafi ekki orðið verulegar breytingar á allt þar til hann brá búi á vordögum 1988 og fluttist á aðra jörð í héraðinu.

Fyrir liggur að sá fasteignarhluti í jörðinni Hallgeirsstöðum sem stefndi Björgvin Ómar festi kaup á var ekki tiltekinn í skattframtali Hrafnkels Elíassonar og Láru Stefánsdóttur á árinu 1984. Í þess stað var söluverðið tilgreint sem eign þeirra. Þá var í skattframtali Láru árið 1992 skuld stefnda Björgvins Ómars tiltekin 295.000 krónur, en aftur á móti var hún ekki til staðar í skattframtali hennar árið eftir. Er til þess að líta að Lára var vitundarvottur á fyrrnefndum afsalsgerningi millum stefndu Björgvins Ómars og Þórarins á árinu 1990 þar sem eignarhluti þess fyrrnefnda í Hallgeirsstöðum var yfirfærður á þann síðarnefnda, en þá að undanskilinni íbúð á neðri hæð í íbúðarhúsi. Á þennan síðastnefnda gerning ritaði vitnið Benedikt Hrafnkelsson, sem samþykki. Og eins og áður hefur komið fram var fjallað um fyrrgreinda skuld stefnda Björgvins Ómars vegna jarðarkaupa hans við dánabússkipti móður málsaðila, Láru Stefánsdóttur, árið 2010. Þá var og gerð sameiginleg bókun um að neðri hæð íbúðarhússins tilheyrði ekki dánarbúinu. Við lok skiptameðferðarinnar, í byrjun árs 2011, var sérstaklega vísað til þess að samkomulag hefði tekist með erfingjunum, þar á meðal aðilum þessa máls, um skiptin og þá án þess að fyrirvari væri hafður á um réttindi dánarbúsins um jörðina Hallgeirsstaði.

Að ofangreindu virtu er það niðurstaða dómsins að gegn andmælum stefnda Björgvins Ómars hafi stefnandi ekki fært sönnur á að margnefndur afsalsgerningur

föður þeirra, Hrafnkels Elíassonar, frá 31. desember 1983, hafi verið málamyndagerningur eða að hann hafi ekki komið til framkvæmda. Þá þykir með sama hætti ekkert hafa komið fram um að ætluð vanefnd á kaupgreiðslu eða þeirri breytingu sem virðist hafa orðið þar á hafi haft áhrif á gildi hans að því er varðaði eignarréttindi, en að því leyti þykir eigi unnt að líta fram hjá áðurgreindum skattframtölum og bókunum við nefnd dánarbússkipti.

Að ofangreindu virtu er það niðurstaða dómsins að stefndi Ómar Björgvin hafi með afsalsgerningi frá 31. desember 1983 orðið réttur og löglegur eigandi helmings af ræktun og landi jarðarinnar Hallgeirsstaða, en einnig íbúðarhúss jarðarinnar að hluta. Að þessu sögðu er það og niðurstaða dómsins að afsalsgjafinn Hrafnkell Elíasson hafi eftir greint tímamark ekki haft efnislegan rétt til að ráðstafa fasteigninni eða einstökum hlutum hennar án sérstaks leyfis. Að þessu öllu virtu verður að hafna málsástæðum stefnanda að þessu leyti.

Eins og áður er rakið tekur afsalsgerningur stefnda Björgvins Ómars frá árinu 1983 einnig til íbúðarhússins á Hallgeirsstöðum, að hluta. Er óumdeilt að þar er um að ræða neðri hæð húseignarinnar, en í hinni endanlegu kröfugerð sinni krefst stefnandi hlutdeildar í þessari síðastgreindu eign. Helsta röksemd stefnanda fyrir þessum réttindum er að fyrir liggja munnlegur gjafagerningur foreldra hans, Hrafnkels heitins Elíassonar og Láru heitinnar Stefánsdóttur, sem skráður hafi verið í fundargerð Landeigendafélags Tunguáss þann 11. ágúst 1988.

Við meðferð málsins hefur stefnandi, Dvalinn Hrafnkelsson, auk tilvísunar til nefndrar fundargerðar og vættis Benedikt Hrafnkelssonar, að nokkru vísað til áðurrakinna yfirlýsinga, sem stafa m.a. frá stefndu, og eru einkum frá árunum 1990 og 2011. Að áliti dómsins er þessi röksemda- og sönnunarfærsla stefnanda honum heimil og þá í ljósi málsástæðna um gildi gjafagernings foreldra málsaðila. Raska þær að áliti dómsins því ekki málsgrundvellingnum og þá ekki þannig að um nýja málsástæðu sé að ræða. Er andmælum stefndu, sem fram komu undir rekstri málsins og við flutning, að þessu leyti því hafnað.

Samkvæmt vottorði Þjóðskrár eru á meðal matseininga Hallgeirsstaðajarðarinnar tvær íbúðir í íbúðarhúsi byggðu árið 1947. Annars vegar er um að ræða íbúð í risi/séreign, rými 20 0202, ásamt geymslu, og hins vegar þá eign sem um er þrætt í máli þessu samkvæmt hinni endanlegu kröfugerð stefnanda, þ.e. íbúð á hæð/séreign, rými 20 0101, ásamt geymslu, sbr. dskj. nr. 74 og 75.

Samkvæmt ljósriti úr eldri eigenda- og veðsíðu þinglýsingabókar sýslumannsins í Norður-Múlasýslu, nú á Austurlandi, er skráð athugasemd um að stefndi Þórarinn Hrafnkelsson sé ekki skráður fyrir neðri hæðinni í íbúðarhúsi á Hallgeirsstöðum, en samkvæmt framlögðum gögnum er stefndi Björgvin Ómar

eigandi þessarar eignar. Við meðferð málsins hafa málsaðilar ekki lagt fram gögn sem hnekkja þessu, en óumdeilt er að bræðurnir Þórarinn og Benedikt Hrafnkelssynir eru eigendur annarra matseininga Hallgeirsstaðalandareignarinnar og þá til helminga.

Gegn andmælum stefnda Björgvins Ómars og að virtum skýrslum og öðrum gögnum er að álitni dómsins ósannað að hann hafi verið á fundi þeim sem stefnandi vísar til hjá Landeigendafélagi Tunguáss eða að hann hafi síðar veitt viðtöku eða samþykkt þá gjöf sem stefnandi heldur fram og varðar nefnda neðri hæð íbúðarhúss, sem hann er eigandi að samkvæmt afsali útgefnu 31. desember 1983, en stefndi Þórarinn hefur lóðarréttindi á.

Í beinum eignarrétti felst almenn heimild þess er slíks réttar nýtur til að hagnýta og ráðstafa eign með þeim takmörkunum sem leiðir af lögum og óbeinum eða takmörkuðum eignarréttindum annarra.

Að ofangreindu virtu og gegn andmælum stefnda Björgvins Ómars eru efnisákvæði í áðurröktum yfirlýsingum frá árunum 1990 og 2011 að álitni dómsins eigi fyllilega skýr þegar litið er til þeirra í heild og í ljósi atvika máls þannig að þau geti tekið af skarið um staðfestingu á samþykki fyrir gjöf eða gildum eignarrétti. Verður að álitni dómsins í því efni ekki horft fram hjá því að deilur aðila hafa verið langvarandi. Þykja nefndar yfirlýsingar bera þess merki að vilji málsaðila hafi staðið til þess, a.m.k. um tíma, að ná sátt um áralöngu deiluefni.

Að öllu ofangreindu virtu, en einnig að virtum málsástæðum stefndu, er það niðurstaða dómsins að stefnanda hafi eigi tekist að sýna fram á að kröfur hans, sem varða tilgreinda eignarhluta Hallgeirsstaða, í íbúð ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, hafi næga lagastoð. Ber því að hafna þeim og sýkna stefndu að kröfum hans í máli þessu.

Rétt þykir eftir atvikum og með hliðsjón af 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, að málskostnaður milli stefnanda Dvalins og stefnda Björgvins Ómars falli niður, en að stefnandi greiði stefnda Þórarni Hrafnkelssyni 1.531.250 krónur upp í málskostnað hans, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt ákvæða 115. gr. laga nr. 91/1991.

Ólafur Ólafsson héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

D Ó M S O R Ð:

Stefndu, Björgvin Ómar Hrafnkelsson, Elís J. Hrafnkelsson, Orri Hrafnkelsson, Þórarinn Hrafnkelsson og Ásta H. Hrafnkelsdóttir skulu sýkn vera af kröfum stefnanda, Dvalins Hrafnkelssonar.

Málskostnaður milli stefnanda Dvalins og stefnda Björgvins Ómars fellur niður. Stefnandi skal greiða stefnda Þórarni Hrafinkelssyni 1.531.250 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti, upp í málskostnað hans.

