

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra föstudaginn 31. mars 2006 í máli

nr. E-288/2005:

Hildur Jónsdóttir

(Jón Höskuldsson hdl.)

gegn

Sigríði Hermóðsdóttur og

Stefáni Skaftasyni

(Skúli Bjarnason hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var þann 3. mars sl., hefur Hildur Jónsdóttir, kt. 000000-0000, Ingólfsstræti 7, Reykjavík, höfðað með stefnu áritaðri um birtingu af lögmanni stefndu þann 17. maí 2005, á hendur Sigríði Hermóðsdóttur, kt. 000000-0000 og Stefáni Skaftasyni, kt. 000000-0000, báðum til heimilis að Straumnesi í Aðaldælahreppi við Húsavík.

Þann 23. júní 2005 var gagnsakarmál þingfest og sameinað málinu og eru málin í aðalsök og gagnsök rekin sem eitt mál fyrir dómnum, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Samhliða gagnstefnu var Jóhannesi Kristinssyni, kt. 000000-0000, Hraunbæ 98, Reykjavík og Gísla Ásgeirssyni, kt. 000000-0000, Bóllagörðum 65, Seltjarnarnesi, stefnt til að réttargæslu.

Í aðalsök gerir aðalstefnandi þær kröfur að viðurkenndur verði með dómi réttur hennar til að skipta býlinu Straumnesi í Aðaldælahreppi, Suður-Þingeyjarsýslu með því að sérgreina og sérskrá eignarhluta stefnanda í Straumnesi, þ.e. tvær landspildur sem afmarkast af hnitum nr. 574595.14, 601058.31, 572535.37, 600317.95, 572803.36, 599824.96, 572869.57, 599849.27, 572895.54, 599895.43, 572959.03, 599906.98, 573980.51, 600253.24, 574592.25, 600365.78 (spilda C) og 572174.46, 597503.18, 572104.32, 597482.77, 572228.40, 597251.89, 571917.04.04, 598126.35, 572010.24, 598170.43, 572176.49, 598207.57, 572225.50, 597984.12, 572590.25, 597346.33, 572995.28, 597608.58, 572878.10, 597345.73 (spilda B).

Einnig að aðalstefndu verði dæmd in solidum til að greiða aðalstefnanda málskostnað.

Aðalstefndu krefjast þess að hafnað verði kröfum aðalstefnanda í aðalsök og hún verði dæmd til greiðslu málskostnaðar.

Í gagnsök krefjast gagnstefnendur þess aðallega að viðurkenndur verði forkaupsréttur þeirra að 81% eignarhlut gagnstefndu í óskiptri sameign í jörðinni Straumnesi í Aðaldal í tengslum við kaupsamning þeirra Jóhannesar Kristinssonar, kt. 000000-0000, Hraunbæ 98, Reykjavík og Gísla Ásgeirssonar, kt. 000000-0000, Bollagörðum 65, Seltjarnarnesi, frá því í mars 2003, við gagnstefndu. Jafnframt er þess krafist að gagnstefnda gefi út kvaða- og veðbandalaust afsal fyrir eignarhlutanum gegn greiðslu kaupverðsins, kr. 24.000.000, að undangengnu uppgjöri í samræmi við fyrrgreindan kaupsamning.

Til vara krefjast gagnstefnendur þess að kaupsamningur frá því í mars 2003 um sölu á 81% eignarhlut gagnstefndu í óskiptri sameign í jörðinni Straumnes í Aðaldal, til þeirra Jóhannesar Kristinssonar og Gísla Ásgeirssonar, verði dæmdur ógildur, staðfestur verði almennur forkaupsréttur gagnstefnenda á eignarhlutanum og að viðurkenndur verði með dómi réttur gagnstefnenda til lífstíðarábúðar á eignarhlutanum.

Í báðum tilvikum krefjast gagnstefnendur þess að gagnstefnda verðir dæmd til greiðslu málskostnaðar.

Í gagnsök krefst gagnstefnda sýknu af öllum kröfum gagnstefnenda og að henni verði tildæmdur málskostnaður úr hendi gagnstefnenda in solidum.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu og hafa réttargæslustefndu ekki látið málið til sín taka.

I.

Í aðalsök deila aðilar um það hvort jörðin Straumnes sé í sérstakri sameign þeirra eða í óskiptri smeign þeirra og hvort aðalstefnandi hafi á grundvelli þess fyrra heimild til að fá jörðinni skipt. Í gagnsök er um það deilt hvort sala hafi farið fram á eignarhluta gagnstefndu svo og hvort gagnstefnendur hafi öðlast rétt til lífstíðarábúðar á hinni sameiginlegu jörð aðila og þar með öðlast öðlast forkaupsrétt að eignarhluta meðeigandans.

Eru helstu málsatvik bæði í aðalsök og gagnsök þau að málsaðilar eiga saman jörðina Straumnes í Aðaldælahreppi. Virðast aðalstefndu hafa eignast sinn hluta jarðarinnar fyrir allmörgum árum og hafið búskap á henni og leigðum hluta út úr jörðinni Nesi í sama hreppi. Með gjafaafsali, dags. 28. janúar 1963, afsalaði Óskar Jónsson aðalstefnanda 1/6 hluta af jörðinni Nesi ásamt tilheyrandi veiðiréttindum. Með yfirlýsingu, dags. 11. september 1986, samþykkti aðalstefnandi að eignarhluti hennar í Nesi, þá 1/6 hluti, yrði talinn með býlinu Straumnesi og þann 6. mars 1987 staðfesti landbúnaðarráðuneytið að 1/6 jarðarinnar Ness yrði sameinaður Straumnesi, með vísun til 3. mgr. 12. gr. jarðalaga nr. 65/1976, samþykkis hreppsnefndar Aðaldælahrepps og jarðanefndar Suður-Þingeyjasýslu og umsagnar Búnaðarfélags Íslands. Við þessa sameiningu voru tvær spildur færðar úr landi Ness til jarðarinnar Straumness. Telur aðalstefnandi að spildur þessar séu sérstök eign sín í téðri jörð.

Með bréfi til aðalstefndu dags. 21. mars 2003, fór aðalstefnandi fram á slit á sameigninni og sérgreiningu eignarhluta síns á ný en því höfnuðu aðalstefndu. Í kjölfarið beindi aðalstefnandi erindum vegna málsins til hreppsnefndar Aðaldælahrepps, jarðanefndar og landbúnaðarráðuneytisins, án þess að fá framgang sinna mála. Í bréfi ráðuneytisins, dags. 9. febrúar kom m.a. fram það mat að ágreiningur málsins heyrði undir dómstóla þar sem látið yrði reyna á rétt aðalstefnanda til að skipta og sérgreina eignahluta sinn í býlinu og er mál þetta höfðað í kjölfar þess.

II.

Kröfu sína í aðalsök rökstyður aðalstefnandi einkum með því að með yfirlýsingu sinni 11. september 1986 hafi hún lagt ákveðnar landspildur til jarðar aðalstefndu sem síðan hafi orðið sérgreind eign hennar í jörðinni og talist 89% hennar. Hugmynd sín hafi aldrei verið að telja eign sína með býlinu Straumnesi um aldur og ævi. Þar sem um sérstaka sameign aðila að jörðinni sé að ræða eigi hún rétt á að

eigninni verði skipt þannig að hún fái í sinn hlut aftur þá jarðarhluta er hún lagði til sameignarinnar enda séu þau skipti jarðarinnar vel framkvæmanleg án þess að tjón hljóti af.

Aðalstefnandi bendir á að jörðin sé að miklum meirihluta í sinni eign og sé hún að lögum bær til þess að slíta sameigninni með sama hætti og hún stofnaði til hennar. Aðalstefndu sem eigi aðeins 11% jarðarinnar hafi ekki stöðu til að lögum til að neita aðalstefnanda um að slíta sameigninni enda sé ekki farið fram á annað en að landspildum hennar verði skipt út úr eigninni. Aðalstefnandi hafnar því að aðalstefndu hafi haft ábúð á eignarhluta sínum og öðlast rétt til lífstíðarábúðar vegna þess samkv. Ábúðarlögum.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til Stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, sbr. lög nr. 97/1995, 20. kafla Jónsbókar frá 1281, jarðalaga nr. 65/1976, ábúðarlaga nr. 64/1976, landskiptalaga nr. 46/1941, laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þá er vísað til meginreglna eignaréttarins um slit sameignar.

Kveður aðalstefnandi kröfu sína vera viðurkenningarkröfu sem reist sé á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III.

Í aðalsök byggja aðalstefndu sýknukröfu sína á því að aðalstefnandi hafi með því að leggja jarðarparta úr jörðinni Nesi til jarðarinnar Straumness þann 11. september 1986 stofnað til óskiptrar sameignar aðila að þeirri jörð. Sú ákvörðun hafi verið staðfest af landbúnaðarráðuneytinu þann 6. mars 1987. Líta beri til þess að um einhliða sameignarslit aðalstefnanda sé að ræða gegn vilja aðalstefndu. Um sé að ræða óskipta sameign sem einstakir sameigendur hafi ekki heimild til að slíta einhliða samkvæmt meginreglum eignaréttarins í óþökk meðeigenda. Þar breyti engu að innlegg stefnanda í sameignina hafi í upphafi verið afmarkað land. Eftir sameininguna hafi hún engum sérrettindum haldið enda væri þá sameiningin til lítils. Hlutur stefnanda í jörðinni hafi ævinlega verið tilgreindur sem tiltekið hlutfall jarðarinnar en ekki tiltekna spildur.

Telja aðalstefndu að við slit sameignarinnar eigi fara að lögum nr. 90/1991 um nauðungasölu, en ekki þvinga þau fram einhliða. Verulegu máli skipti fyrir aðalstefndu hvort uppboðsleiðin sé farin við slit sameignarinnar eða hvort jörðinni sé skipt upp, því að á uppboði eigi þau þess kost að bjóða sjálf í jörðina og halda þannig allri jörðinni kjósi þau það. Við útskipti tapi þau hins vegar hugsanlega forkaupsrétti og jörðin kunni þá að vera þeim að eilífu glötuð. Grundvallaratriði í

landbúnaðarlögfræði sé að halda jörðum saman sé það ósk ábúenda. Verði orðið við óskum stefnanda gæti skapast fullkomin réttaróvissa í greininni og ábúendur og eigendur jarða átt von á því að jarðir liðist í sundur standi vilji einstakra eigenda til þess.

Aðalstefndu segja eignarrétti aðalstefnanda á hluta jarðarinnar aldri hafa verið mótmælt enda hafi hún ávallt fengið umsamid afgang fyrir hlut sinn. Aðalstefndu hafi ekkert á móti því að sameign þeirra með aðalstefnanda á jörðinni ljúki enda hafi þau m.a. reynt innlausn á eignarhlutanum án árangurs. Hins vegar skipti það stefndu öllu máli hvernig sameigninni ljúki, þ.e. að þau hafi einhverja möguleika til áframhaldandi búsetu á jörðinni sem þau hafa nú búið á og haft viðurværi sitt af í hartnær 40 ár. Sá möguleiki sé fyrir hendi verði farin sú leið að krefjast uppboðs til slita á sameign.

Aðalstefndu mótmæla fullyrðingum aðalstefnanda um að þau hafi aldrei nytjað jörðina. Það hafi þau gert en jörðin hafi auk þess haft félagsbú með Árnosi gegnum tíðina. Þá sé nýting veiðiréttar, sem alla tíð hafi verið leigður með eignarhluta aðalstefnanda fyrir og eftir sameignarstofnunina 1987 eitt form á nýtingu jarðarinnar.

Þá mótmæla aðalstefndu þeim hnitum sem upp eru talin í stefnu sem röngum í verulegum atriðum.

Til stuðnings málatilbúnaði sínum vísa aðalstefndu m.a. til laga nr. 40/1948 um kauprétt á jörðum, jarðalaga nr. 65/1976, einkum I. kafla varðandi skiptingu jarða og þá sérstaklega 3. mgr. 12. gr. laganna og IV. kafla um forkaupsrétt, jarðalaga nr. 81/2004, ábúðarlaga nr. 36/1961, ábúðarlaga nr. 64/1976, einkum 6. gr. laganna um lífstíðarábúð og ábúðarlaga nr. 80/2004, laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 og landskiptalaga nr. 46/1941.

Þá vísa aðalstefndu til meginreglna eignaréttarins, einkum reglnanna um sérstaka sameign

IV.

Í gagnsök byggja gagnstefnendur á því að þau hafi fengið ábúð á hinum umþrætta eignarhluta þann 14. maí 1966 og haft umráð hans síðan. Samkvæmt samningi hafi leigan átt að fara að öllu leyti eftir gildandi ábúðarlögum. Landnytjar allar og hlunnindi hafi fylgt með jarðarpartinum. Þegar ábúðin hafi hafist hafi verið í gildi

lög nr. 40/1948 um kauprétt á jörðum, en í 2. gr. þeirra hafi verið kveðið á um forkaupsrétt ábúanda á eftir forkaupsrétti sveitarsjóðs. Í 4. gr. segi að forkaupsréttur ábúanda gangi framur forkaupsrétti sveitarfélagsins ef ábúðin hafi staðið lengur en þrjú ár. Einnig sé kveðið á um forkaupsrétt ábúanda í IV: kafla jarðalaga nr. 65/1976, en í 2. mgr. 30. gr. þeirra sé ábúanda tryggður forkaupsréttur hafi hann setið jörð í 10 ár eða lengur. Í núgildandi jarðalögum nr. 81/2004 hafi ábúandi forkaupsrétt hafi hann haft ábúðarrétt lengur en í 7 ár. Yngri lög hafi ekki þrengt rétt ábúanda í þessum efnum.

Telja gagnstefnendur því alveg ljóst að þau eigi forkaupsrétt að þeim jarðarparti sem deilt er um í málinu og hafi haft í hartnær 40 ár, reyndar fyrstu 3 árin þannig að forkaupsréttur sveitarinnar hafi gengið framur forkaupsrétti þeirra.

Gagnstefnendur benda á að í málinu liggi fyrir þrjú fullgildir ábúðarsamningar milli aðila, þar sem samningstíminn spanni allt frá 14. maí 1966 til 14. maí 1982 og að eftir þann tíma hafi komist á lífstíðarábúð þeirra samkvæmt 6. gr. þágildandi ábúðarlaga nr. 64/1976, þar sem landsdrottinn hafi vanrækt að gera byggingarbréf fyrir jörðinni. Því til stuðnings telja gagnstefnendur að endurgjald hafi alla tíð verið greitt, uppreiknað eins og kveðið hafi verið á um í samningum aðila, eftir að síðasta samningstíma lauk. Leigugjaldið og aðrar greiðslur fyrir afnot hafi ávallt verið móttækin án athugasemda af hálfu gagnstefndu. Ábúð gagnstefnenda hafi aldrei verið sagt upp. Ábúðinni fylgi öll ábúðarréttindi sem ábúendum hafa verið tryggð með framangreindum lagaákvæðum og því sé hafið yfir allan vafa að gagnstefnendur eigi forkaupsrétt hyggist gagnstefnda selja hlut sinn í Straumnesi.

Þá halda gagnstefnendur því fram að gagnstefnda hafi þegar selt réttargæslustefndu, Jóhannesi Kristinssyni og Gísla Ásgeirssyni, eignarhlut sinn í jörðinni í trássi við forkaupsrétt þeirra. Þau hafi ekki séð samninginn en upplýst hafi verið um hann munnlega. Samningurinn hafi að líkindum verið gerður í mars 2003 og kaupverðið verið kr. 24.000.000. Gagnstefnendur bjóði fram greiðslu þeirrar upphæðar gegn afsali fyrir eignarhlutanum, allt í samræmi við umræddan kaupsamning þegar hann hefur verið lagður fram eða frekar upplýst um efni hans. Byggja gagnstefnendur á að auk munnlegra fullyrðinga um tilvist samningsins bendi framlögð gögn til tilvistar hans svo sem margskonar umboð þar sem gagnstefnda feli réttargæslustefndu að fara með raunveruleg eignarráð eignarhlutans.

Gagnstefnendur halda því fram að réttargæslustefndu hafi ekki unnið neinn rétt með umræddum gerningi, þar sem þeir séu grandsamir eins og sjá megi af því að samningnum hafi hvorki verið þinglýst né honum framvísað með heinum hætti. Þinglýsing samningsins væri að auki tæknilega óframkvæmanleg þar sem landið sé allt í óskiptri sameign. Gagnstefnendur hafi ekki sýnt af sér tómlæti þar sem samningnum hafi aldri verið framvísað né á þau skorað að taka afstöðu til forkaupsréttarins.

Verði ekki fallist á aðalkröfu gagnstefnenda í gagnsök, en samningur þó talinn hafa komist á milli gagnstefndu og réttargæslustefndu, geri gagnstefnendur varakröfu um að ofangreindur kaupsamningur verði dæmdur ógildur þar sem eigi hafi verið gætt lögbundins forkaupsréttar, enda samningurinn að öðru leyti andstæður reglum um aðilaskipti að eignarhluta í sérstakri sameign og rétti gagnstefnenda til lífstíðarábúðar.

Nái aðalkrafa gagnstefnenda í gagnsök ekki fram að ganga telja gagnstefnendur sig hafa lögvarða hagsmuni af því að fá staðfest með dómi að þau njóti almenns forkaupsréttar á eignarhlut gagnstefndu í Straumnesi og að viðurkenndur verði með dómi réttur þeirra til lífstíðarábúðar á eignarhlutanum.

Til stuðnings kröfum sínum vísa gagnstefnendur m.a. til laga um kauprétt á jörðum nr. 49/1948, einkum 2. og 4. gr. um forkaupsrétt, jarðalaga nr. 65/1976, einkum I. kafla varðandi skiptingu jarða, aðallega 3. mgr. 12. gr. laganna og IV. kafla um forkaupsrétt, jarðalaga nr. 81/2004, ábúðarlaga nr. 36/1961, ábúðarlaga 64/1976, einkum 6. gr. laganna um lífstíðarábúð og ábúðarlaga nr. 80/2004, laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 og landskiptalaga nr. 46/1941. Þá vísa gagnstefnendur til meginreglna eignaréttarins, einkum til reglnanna um sérstaka sameign. Um viðurkenningarkröfu sína vísa gagnstefnendur til 2. mgr., 25. gr. laga nr. 91/1991.

V.

Gagnstefnda telur að kröfugerð gagnstefnenda sé þannig háttáð að hluti af varakröfu þeirra séu í raun málsástæður sem verið sé að gera að sérstökum dómkröfum sem ekki uppfylli ekki skilyrði 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum með vísan til d. og e. liða. Þá verði ekki annað séð en að gagnstefnendur séu í raun að leita eftir lögfræðiáliti dómsins um hvort gagnstefnendur hafi lífstíðarábúð á tilgreindum eignarhluta í býlinu Straumnesi og þá forkaupsrétt að þeim eignarhluta, þegar og ef hann verði seldur. Það sé ósamrýmanlegt 1. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Telur gagnstefnda að framangreint eigi að leiða til frávísunar krafanna án kröfu.

Sýknukröfu sína af aðalkröfu gagnstefnenda byggir gagnstefnda á því að hún hafi engan samning gert um sölu á eignarhluta sínum í jörðinni Straumnesi. Hún sé enn eigandi þeirra landspildna sem myndi 89% eignarhlut í jörðinni.

Gagnstefnda hafnar því einnig að gagnstefnendur hafi nokkurn tíman haft býlið Straumnes til ábúðar. Annar gagnstefnenda, Stefán Skaftason, hafi um tíma haft tiltekin leiguumráð yfir eignarhluta hennar sem þá hafi verið hluti af jörðinni Nesi, samkvæmt þremur samningum dags. 22. ágúst 1966, 22. nóvember 1972 og 23. janúar 1978. Leigutímabil landspildna sem nú séu í eigu gagnstefndu hafi samkvæmt samningunum verið frá 14. maí 1972 til 14. maí 1982. Frá þeim tíma hafi ekki verið í gildi samningur um afnot spildna gagnstefndu, hvorki fyrir sameiningu þeirra við Straumnes í mars 1987 né síðar og sameigendur gagnstefndu hafi aldrei leitað eftir slíkum samningi. Þá liggi enn fremur fyrir að hlunnindum gagnstefndu í Straumnesi, þ.e. veiði í Laxá og Mýrarkvísl hafi verið ráðstafað með svonefndum Nesveiðum af Veiðiheimilinu Árnesi ehf. samkvæmt umboði gagnstefndu. Hlunnindi sem tilheyri spildum gagnstefndu og áður hafi tilheyrt Nesi séu alfarið í séreign gagnstefndu eins og sjá megi í framlögðum vottorðum Fasteignamats ríkisins.

Gagnstefnda kveðst alls ekki kannast við að í málinu liggi fyrir þrír fullgildir ábúðarsamningar milli aðila, eins og gagnstefnendur haldi fram. Fráleitt sé að tiltekin tímabundin leiguumráð gagnstefnanda Stefáns á spildunum út úr Nesi hafi getað skapað grundvöll að kröfum hans í málinu vegna Straumness um allt í senn; forkaupsrétt, lífstíðarábúð og útgáfu afsals og ógildingu á meintum samningi um aðilaskipti að eignarhluta gagnstefndu í Straumnesi.

Gagnstefnda kveður gagnstefnendur aldrei hafa greitt leigu fyrir landspildur hennar í Straumnesi og þar hafi hvorki verið haldið búfé né heyfengur skráður. Leiga á hlunnindum í séreign gagnstefndu til Veiðiheimilisins í Árnesi ehf. til endursölu eigi ekkert skylt við landleigu. Gagnstefnendur hafi því aldrei geta talist ábúendur á landspildum hennar, sem nú séu skráðar með Straumnesi.

Samkvæmt ábúðarlögum sé ábúandi einstaklingur sem hafi afnotarétt að jörð, en landspildurnar hafi ekki verið jörð eða lögbýli fyrir 1987 þegar sameining landspildnanna hafi verið staðfest samkvæmt jarðalögum. Bendir gagnstefnda á að gagnstefnendur hafi aldri gengið eftir samningi um afnot eignarhlutans eða greitt af honum afgang til gagnstefndu. Þá hafi býlið aldrei verið nýtt til atvinnustarfsemi á sviði landbúnaðar og báðir gagnstefnendur stundað vinnu utan býlisins alla tíð.

Ekki geti komið til álita hvort gagnstefnendur eigi hugsanlega forkaupsrétt að eign gagnstefndu komi til þess að hún ráðstafi spildum sínum þar sem ekki liggi fyrir sala á þeim.

Krafa gagnstefnenda um forkaupsrétt að spildunum sé því ódómhæf og einnig krafa þeirra um að ógildur verði hinn meinti samningur en jafnframt viðurkennt að gagnstefnendur hafi í senn almennan forkaupsrétt að spildunum og lífstíðarábúð á þeim.

Til stuðnings kröfum sínum vísar gagnstefnda til ábúðarlaga nr. 64/1976 og 80/2004, jarðalaga nr. 65/1976, landskiptalaga nr. 46/1941, Jónsbókar frá 1281, svo og þeirra lagaákvæða sem vitnað er til í stefnu í aðalsök. Ennfremur vísar gagnstefnda til meginreglna um sameign.

VI.

Í aðalsök gerir aðalstefnandi þá kröfu að viðurkenndur verði með dómi réttur hennar til að skipta Straumnesi með því að sérgreina og sérskrá tvær spildur sem eignarhluta aðalstefnanda, en spildur þessar eru hnitsettar í stefnu málsins. Við aðalflutning hélt lögmaður aðalstefnanda því einnig fram að innan kröfunnar rúmist einnig krafa um að viðurkenndur verði réttur aðalstefnanda til skiptingar jarðarinnar þannig að hún fái aftur þær spildur sem hún kom með inn í eignina án þess að þær væru nánar afmarkaðar.

Í málinu liggur fyrir að þann 11. september 1986, undirritaði aðalstefnandi yfirlýsingu þess efnis að eignarhluti hennar í Nesi, þá 1/6 hluti, yrði talinn með býlinu Straumnesi og staðfesti landbúnaðarráðuneytið sameiningu jarðarpartana þann 6. mars 1987. Við sameininguna voru ákveðnar landspildur færðar á milli jarðanna þ.e. þær spildur, sem aðalstefnandi telur sérgreinda eign sína í sameigninni. Í gögnum málsins kemur fram að fyrir sameininguna voru landspildur þessar leigðar aðalstefndu að því er virðist í umboði aðalstefnanda um nokkurra ára skeið og verður ekki annað séð en að litið hafi verið svo á að þær væru eignarhluti aðalstefnanda, þ.e. 1/6 hluti í Nesi þótt eignarheimild aðalstefnanda væri ekki í samræmi við það. Er aðalstefnandi sameinaði téðan eignarhluta sinn eign aðalstefndu í Straumnesi var hvorki getið um stærð landsins né mörk þess en aðeins nefnt að um 1/6 hluta úr jörðinni Nesi í Aðaldal væri að ræða. Eftir sameininguna var eignarhluti aðalstefnanda í Straumnesi talinn 89% jarðarinnar án þess að hann væri nánar sérgreindur. Verður samkvæmt framanskráðu að líta svo á að með framlagi sínu til jarðarinnar Straumness hafi aðalstefnandi stofnað til óskiptrar sameignar þar sem hún átti ekki sérgreint land heldur téðan eignarhluta í jörðinni allri eins og eignarheimild hennar er háttað.

Svo sem að framan er rakið hvílir krafa aðalstefnanda og allur málatilbúnaður hennar á þeirri forsendu að hún eigi sérgreindan hluta jarðarinnar Straumness hvort sem litið er til þeirra hnitsetninga er fram koma á kröfugerð hennar eða þeirra landspildna er hún ótilgreint lagði til jarðarinnar Straumness með yfirlýsingu sinni dagsettri 11. september 1986. Verða aðalstefndu því sýknuð af kröfum aðalstefnanda í aðalsök.

VII.

Í gagnsök gera gagnstefnendur aðallega þær kröfur viðurkenndur verði forkaupsréttur þeirra að 81% eignarhluta gagnstefndu í óskiptri sameign í jörðinni Straumnesi í Aðaldal í tengslum við kaupsamning hennar við réttargæslustefndu frá því í mars 2003 og þess að gagnstefnda gefi út afsal að undangengnu uppgjöri í samræmi við greindan kaupsamning.

Hér fyrir dóminum hefur gagnstefnda neitað því að hafa selt réttargæslustefndu jarðarhluta sinn. Þá hefur réttargæslustefndi, Gísli Ásgeirsson, gefið skýrslu hér í dóminum og alfarið neitað því að hafa gert samning við gagnstefndu um kaup á hinum umþrætta jarðarhluta. Gagnstefnendur hafa engin gögn lagt fram til sönnunar á staðhæfingu sinni um að téð kaup hafi farið fram og er sú staðhæfing því ósönnuð gegn neitum gagnstefndu. Verður hún því sýknuð að aðalkröfu gagnstefnanda í gagnsök. Að fenginni framangreindri niðurstöðu eru ekki efni til að fjalla sérstaklega um kröfu gagnstefnanda um ógildingu á téðum kaupsamningi.

Fallast ber á með gagnstefnendum að þau hafi lögvarða hagsmuni af að fá viðurkennt með dómi að þau eigi rétt til lífstíðarábúðar á eignarhluta gagnstefndu í Straumnesi og þar með forkaupsrétt að eignarhlutanum verði hann seldur. Þykja því ekki efni til að vísa þessum hluta kröfunnar frá dómi, án kröfu sbr. 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991.

Þann 14. maí 1966 undirritaði Jón Óskarsson, faðir gagnstefndu, leigusamning þar sem gagnstefnanda Stefáni Skaftasyni var leigður 1/3 jarðarinnar Ness í 5 ár. Var samningurinn endurnýjaður 1976 og 1982 og í bæði skiptin undirritaður af Jóni Óskarssyni. Sagði í síðari samningunum tveimur að hið leigða væri eignarhluti Hildar Jónsdóttur úr landi Ness, sem væri 1/6 af landi upphaflegu jarðarinnar. Í samningunum þremur segir að landsnytjar allar og hlunnindi fylgi og að um leigu skuli fara að ábúðarlögum og virðist gagnstefnandi, Stefán, samkvæmt því hafa fengið jörðina til búskapar í samræmi við ábúðarlög. Þann 11. september 1986 lýsti gagnstefnda því yfir, eins og áður greinir, að eignarhluti hennar í Nesi yrði talinn með Straumnesi. Í yfirlýsingu Bændasamtaka Íslands frá 23. október 2003 kemur fram að Straumnes hefur eigið lögbýlisnúmer og að þar hafi verið sauðfjárbúskapur, a.m.k. frá 1976 til 1991. Í matsvottorði Fasteignamats ríkisins dags. 25. apríl 2005 er jörðin Straumnes tilgreind sem jörð í byggð og gagnstefnandi Stefán Skaftason ábúandi hennar. Samkvæmt þessu og öðrum gögnum málsins verður að telja að gagnstefnendur hafi fengið hinn umþrætta eignarhluta til ábúðar þann 14. maí 1966 og farið með umráð hans síðan. Í 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 sagði að ef landsdrottinn vanrækti að gera byggingarbréf skyldi telja jörð byggða leigutaka fyrir lífstíð og samkvæmt ákvæði III. til bráðabirgða í ábúðarlögum nr. 80/2004 skulu ábúendur sem öðlast hafa

lífstíðarábúð á grundvelli 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 halda þeim réttindum.
Verður samkvæmt öllu ofangreindu viðurkennt að gagnstefnendur hafi öðlast rétt til lífstíðarábúðar og þar með forkaupsrétt á eignarhluta gagnstefndu í jörðinni, sbr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 og 27. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Að öllum atvikum virtum þykir rétt að aðalstefnandi greiði aðalstefndu kr. 450.000- í málskostnað samtals í aðalsök og gagnsök.

Dóminn kveður upp Freyr Ófeigsson dómstjóri.

D Ó M S O R Ð :

Aðalstefndu, Sigríður Hermóðsdóttir og Stefán Skaftason, skulu sýkn af kröfu aðalstefnanda, Hildar Jónsdóttur, í aðalsök.

Viðurkennt er að gagnstefnendur, Sigríður Hermóðsdóttir og Stefán Skaftason, eigi rétt til lífstíðarábúðar á jörðinni Straumnesi í Aðaldal og forkaupsrétt á eignarhluta gagnstefndu, Hildar Jónsdóttur, í jörðinni.

Aðalstefnandi greiði aðalstefndu kr. 450.000- í málskostnað samtals í aðalsök og gagnsök.