



D Ó M U R

25. október 2007.

Mál nr. E-626/2006:

Stefnendur: Brynja Hlíf Þorsteinsdóttir

Guðríður Þorsteinsdóttir

(Bryndís Guðmundsdóttir hdl.)

Stefndi: Jón Viðar Þorsteinsson

(Árni Pálsson hrl.)

Dómari: Ólafur Ólafsson héraðsdómari.

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra fimmtudaginn 25. október 2007 í máli

nr. E-626/2006:

Brynja Hlíf Þorsteinsdóttir

Guðríður Þorsteinsdóttir

(Bryndís Guðmundsdóttir hdl.)

gegn

Jóni Viðari Þorsteinssyni

(Árni Pálsson hrl.).

Mál þetta, sem dómtekið var þann 28. september 2007, hafa Brynja Hlíf Þorsteinsdóttir, kt. 000000-0000, Þingvallastræti 26, Akureyri, og Guðríður Þorsteinsdóttir, kt. 000000-0000, Snægili 6, Akureyri, höfðað á hendur (Jóni) Viðari Þorsteinssyni, kt. 000000-0000, Brakanda, Hörgárbyggð.

Dómkröfur stefnenda eru að rift verði með dómi gjöf sem stefndi fékk með afsali/kaupsamningi, dagsettum 2. desember 2005, sem þinglýst var þann 5. desember 2005, þar sem afsalað var til stefnda 50% af jörðinni Brakanda, Hörgárbyggð, og 50% af jörðinni Bláteigi, Hörgárbyggð. Þá krefjast stefnendur að stefndi greiði þeim málskostnað.

Dómkröfur stefnda eru að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og að honum verði dæmdur málskostnaður.

I.

Samkvæmt framlögðum gögnum eru málavextir þeir helstir, að árið 1940 hófu þau Þorsteinn Sigurjón Jónsson og Steingerður Júlíana Jósavinsdóttir búskap sinn á lögbýlinu Brakanda í Skriðuhreppi, nú Hörgárbyggð í Eyjafirði. Á býlinu hafa um áraráðir verið ræktaðir um 30 hektarar lands, en með býlinu fylgir einnig helmingur eyðijarðarinnar Bláteigs, þar sem ræktaðir hafa verið um 12 hektarar. Með nefndum fasteignum eru lax- og silungsveiðiréttindi.

Nefnd hjón eignuðust sex börn og eru stefnendurnir Guðríður og Brynja Hlíf og stefndi Jón Viðar á meðal þeirra. Á búskaparárum sínum á Brakanda reistu hjónin hlaðið íbúðarhús árið 1948, en áður, árið 1945, höfðu þau reist fjósbyggingu fyrir 21 grip ásamt haughúsi, 80 m³. Var fjósinu síðar breytt í kálfahús. Árið 1950 reistu þau fjárhús fyrir 200 kindur, ásamt hlöðu, 970m³, og árið 1971 byggðu þau véla/verkfærageymslu 310 m³. Allar eru þessar byggingar steinsteyptar Auk þessa var árið 1955 reist á jörðinni alifuglahús, 150 m³.

Ágreiningslaust er að Þorsteinn bóndi í Brakanda og sonur hans, stefndi Jón Viðar, gerðu með sér byggingarbréf þann 12. apríl 1973. Er efni þess á þá leið að Þorsteinn byggir stefnda „... hluta af eignarjörðu minni, ½ jörðina Brakanda í Skriðuhreppi Eyjafjarðarsýslu“ með nánar tilgreindum skilmálum. Segir í 2. gr. bréfsins að stefndi skuli sem leiguliði greiða skatta og skyldur er hvíli á hinum leigða hluta jarðarinnar samkvæmt gildandi löggjöf hverju sinni og að hann skuli jafnframt halda uppi lögskilum af hinu leigða landsdrottinni að kostnaðarlausu. Í 3. gr. segir að stefndi megi ekki sem leiguliði byggja öðrum af hinum leigða jarðarparti eða láta landsnytjar í té, nema landsdrottinn leyfi. Í 4. gr. bréfsins er kveðið á um að stefndi skuli sem leiguliði hafa öll leiguafnot af jarðarhlutanum ásamt tilsvarendi húsum eftir nánara samkomulagi. Í 5. gr. segir að eftirgjald fari eftir samkomulagi ár hvert, en náist ekki samkomulag þar um skuli úttektarmenn meta það hverju sinni. Í 6. gr. segir að með greindum skilmálum sé leiguliðanum heimil ábúð á umræddum jarðarhluta frá fardögum 1973. Í byggingarbréfinu er að öðru leyti vísað til ákvæða ábúðarlaga, um réttindi og skyldur lánardrottins og leiguliða.

Samkvæmt framlögðum gögnum, þ. á m. þeim er stafa frá Fasteignamati ríkisins, voru á næstu árum eftir gerð nefnds byggingarbréfs reistar nýbyggingar á lögbýlinu Brakanda. Árið 1973 var þannig reist steinsteypt hlaða, 1000 m³, en á árinu 1974 30 bása fjós, auk haughúss, 550 m³, og mjólkurhúss/fóðurgeymslu, 100 m³. Loks var árið 1984 byggt þar á jörðinni íbúðarhús, 161,5 m², svo og bílskur, 39 m².

Nefnd hjón Steingerður og Þorsteinn rituðu á árinu 1987 undir gagnkvæma erfðaskrá um það, að það þeirra er lengur lifði skyldi hafa heimild til þess að sitja í óskiptu búi með niðjum þeirra. Er um lagaheimild vísað til erfðalaga nr. 8/1962, sbr. breytingarlaga nr. 29/1985.

Samkvæmt málskjöllum andaðist Þorsteinn bóndi á Brakanda þann 25. júlí 1990. Með beiðni, dagsettri 21. maí 1991, óskaði ekkjan Steingerður Jósavinsdóttir eftir heimild sýslumannsins í Eyjafjarðarsýslu til setu í óskiptu félagsbúi látins maka síns. Á beiðnina eru prentuð nöfn samerfingja hennar, fimm eftirlifandi barna, en þ. á m. eru aðilar þessa máls. Í beiðninni er ekki getið um helstu eignir félagsbúsins, en í þess stað er viðfest skattframtal hjónanna fyrir árið 1990, vegna tekna ársins 1989. Með framtalinu, sem dagsett er 15. apríl 1990, er landbúnaðarskýrsla vegna búrekstrar hjónanna. Með leyfisbréfi sýslumannsins í Eyjafjarðarsýslu, dagsettu 22. maí 1991, var Steingerði veitt umbeðið leyfi til setu í óskiptu búi.

Samkvæmt gögnum tilkynnti nefnd Steingerður Jósavinsdóttir hinn 25. ágúst 2004 formlega til útibús KB banka á Akureyri að hún veitti stefnda Jóni Viðari fullt og ótakmarkað umboð til allra almennra athafna varðandi reikninga hennar í bankanum.

Hinn 6. apríl 2005 ritaði stefndi undir umsókn um vistunarmat samkvæmt reglugerð um vistunarmat aldraðra nr. 791/2001 vegna móður sinnar Steingerðar. Kemur þar m.a. fram að hún hafi lagst á sjúkrahús rúmum mánuði áður, en við meðferð málsins var upplýst að hún hefði fótbrotnað á heimili sínu, Brakanda. Í umsókninni, sem stefndi ritar undir f.h. systkina, er borin fram ósk um innlög Steingerðar á Dvalarheimilið Hlíð á Akureyri. Gekk það ferli eftir og hefur Steingerður verið vistmaður á því heimili frá miðju ári 2005.

Í máli þessu hefur verið lagður fram sá gerningur sem mál þetta er m.a. af risið. Er um að ræða afsal, dagsett 2. desember 2005, þar sem nefnd Steingerður Jósavinsdóttir afsalar 50% eignarhluta í jörðinni Brakanda, Hörgárbyggð, landnúmer 152389, ásamt 50% eignarhluta í öllum útihúsum, ræktun, hlunnindum og öðrum þeim gögnum og gæðum sem jörðinni fylgja og fylgja ber til stefnda Jóns Viðars Þorsteinssonar.

Í sama gerningi afsalar Steingerður til stefnda 50% eignarhluta í jörðinni Bláteigi, landnúmer 152388, ásamt samsvarandi hlut í ræktun, hlunnindum og öðrum þeim gögnum og gæðum sem þeim jarðarparti fylgja og fylgja ber.

Í þessum afsalsgerningi segir m.a. eftirfarandi:

„Kaupverð hins selda er að fullu greitt.

Áhvilandi veðskuldir eru á nafni kaupanda og fjölskyldu hans og seljanda með öllu óviðkomandi. Liggur veðbókarvottorð frammi við afsalsgerð þessa og hefur kaupandi kynnt sér það.

Eigninni er afsalað í því ástandi, sem hún er í og kaupandi sættir sig við að öllu leyti.

Eignarhluti þessi skal afhentur kaupanda við undirskrift afsals þessa. Hirðir kaupandi frá þeim tíma arð eignarinnar og greiðir af henni skatta og skyldur. Kaupandi skal greiða stimpil- og þinglýsingagjöld af skjölum er eigandaskiptin varða. Samkvæmt þessu lýsi ég því yfir að kaupandi, Viðar Þorsteinsson, er réttur og löglegur eigandi framangreindra eignarhluta í jörðunum Brakanda og Bláteigi í Hörgárbyggð.“

Á nefnt afsal rita nafn sitt auk stefnda og Steingerðar börn þess fyrrnefnda sem vottar, þ. á m. sonur hans Sigurður Afsali þessu var þinglýst þann 5. desember 2005.

Samkvæmt framlögðu bréfi til stefnda, sem dagsett er 7. september 2006, fóru stefnendur þess á leit að hann léti þeim í té frekari upplýsingar um efni nefnds afsalsgernings, m.a. um það hvernig kaupverðið hefði verið greitt og hvernig jarðirnar hefðu verið metnar. Staðhæfa stefnendur í málavaxtalýsingu sinni að stefndi hafi svarað erindinu munnlega á þá leið að hann teldi sig hafa átt umrædda fasteignarhluta í um 30 ár og því hafi ekki komið til sérstakt endurgjald við afsalsgerðina í desembermánuði 2005.

Stefndi hefur í greinargerð sinni gert athugasemdir við málavaxtalýsingu stefnenda og lýst atvikum á þá leið, að hann hafi á árinu 1973 hafið rekstur félagsbús ásamt föður sínum á umræddum jörðum, Brakanda og Bláteigi, en á því ári hafi hann, sbr. efni áðurrakins byggingarbréfs, fengið hálfu jörðina Brakanda til ábúðar. Ber stefndi að þeir feðgar hafi skipt með sér tekjum og skuldum, en jafnframt staðið saman að byggingum á fjósi og hlöðu á eigninni.

Stefndi ber að á árinu 1975 hafi honum verið seldur helmingur jarðanna Brakanda og Bláteigs. Við þau kaup hafi hann yfirtekið helming áhvílandi lána. Og vegna þessa hafi hann og allt frá kaupunum greitt afborganir af þeim lánnum er hvíldu á jörðinni til jafns við foreldra sína, en einnig greitt fasteignagjöld og tryggingar af eigin eignarhluta. Ber stefndi að auk þessa hafi við umrædda sölu verið tekið tillit til þeirrar vinnu sem hann hafi innt af hendi við bú foreldranna frá unga aldri. Afsalsgerningur hafi ekki verið gerður vegna kaupa hans, en faðir hans, sem annast hafi gerð skattframtala þeirra beggja allt þar til hann missti heilsuna árið 1980, hafi hagað skattskilum til samræmis við þau. Staðhæfir stefndi að í ljósi þessa sé það ekki rétt, sem stefnendur haldi fram, að hann hafi fengið eignarhluta sinn í jörðunum að gjöf.

Stefndi ber að þeir feðgar hafi rekið félagsbúið saman til ársins 1977. Fyrstu árin þar á eftir hafi hvor um sig rekið eigið kúabú, en á árinu 1980 hafi hann keypt kúastofn föður síns.

Samkvæmt framlögðum gögnum seldi Steingerður Jósavinsdóttir með afsali dagsettu 17. ágúst 2006, áðurnefndum syni stefnda 50% eignarhluta sinn í jörðinni Brakanda, land nr. 152389, ásamt 50% eignarhlut í öllum útihúsum, ræktun, hlunnindum og öðrum þeim gögnum og gæðum sem jörðinni fylgja og fylgja ber. Að auki seldi hún sama aðila 25% eignarhlut í jörðinni Bláteigi, landnr. 152388, með sömu skilmálum. Loks afsalaði hún nefndum kaupanda íbúðarhúsi sínu í Brakanda, fastanúmer 215-7265, en tekið er fram í afsalinu að það standi á sérlóð, með land nr. 205271. Í afsalinu er kaupverðið skráð 20.280.000 krónur, en tekið fram að áhvilandi veðskuldir séu seljanda með öllu óviðkomandi, enda séu þær á ábyrgð stefnda, Jóns Viðars Þorsteinssonar, sem eigi hinn helming jarðarinnar. Afsali þessu var þinglýst þann 18. ágúst 2006.

Óumdeilt er að stefnendur óskuðu eftir því við Héraðsdóm Norðurlands eystra hinn 24. október 2006 að móðir þeirra Steingerður Jósavinsdóttir, sem eins og áður var greint frá var þá orðin vistmaður á Dvalarheimilinu Hlíð á Akureyri, yrði svipt fjárræði sökum ellisljóleika og heilsubrests. Við meðferð málsins var upplýst að kröfunni var hafnað með úrskurði uppkevðnum 21. desember sama ár.

Samkvæmt gögnum málsins óskuðu stefnendur eftir greinargerð Björns Guðmundssonar, löggilts fasteignasala, á því hvert væri líklegt söluverð fasteignarinnar Brakanda ásamt lóð og 50% eignarhluta í jörðinni Bláteigi, auk fullvirðisréttar sem fylgir jörðinni. Liggur fyrir greinargerð hans um efnið. Hún er dagsett 10. janúar 2007, en þar er ekki metið íbúðarhús stefnda, sem byggt var árið 1984.

Í upphafi greinargerðarinnar gerir fasteignasalinn grein fyrir einstökum eignarhlutum. Er það niðurstaða hans að heildarfasteignamat eignanna sé 24.684.000 kr., en brunabótamat 73.445.000 kr. Þá segir eftirfarandi:

„Í skrá FMR er ekki getið heildarstærðar jarðar heldur er einungis getið um ræktað land. Þannig að við ofangreinda 40 ha. ræktaðs lands bætist við úthagi og land upp í fjallshlíð auk afréttarlands.

Fyrirvari: Vegna sérstakra aðstæðna, stöðu skjólstaðinga matsbeiðanda og núverandi eiganda/ábúanda, reyndist ekki unnt að skoða eignirnar nema að utan. Matsskoðun fór því þannig fram að farið var að eignunum og þær skoðaðar gróflega að utan auk þess sem systir ábúanda lýsti hverri eign fyrir sig.

Lýsing eignar: Jörðin Brakandi er staðsett í Hörgárbyggð, í hinum gamla Skriðuhreppi norðan Akureyrar, um 15-18 km. frá Akureyri. Á bænum er rekið kúabú. Bærinn stendur á ágætum útsýnisstað og er fjallasýn þaðan góð. Allar þær byggingar sem mat þetta tekur til eru staðsettar neðan vegar. Hús virðast almennt vera í góðu ásigkomulagi miðað við byggingarár þeirra og notkun. Þá er land ofan vegar og ofan ræktunar hugsanlegt til uppbyggingar sumarbústaðalóða eða til annarra frístundamennsku.

Á bænum er fjós fyrir 30 kúr og í því er rörmjaltakerfi skv. upplýsingum frá Bændasamtökum Íslands eru þar 148.921 lítra framleiðsluréttur í mjólk auk 40 ærgilda kvóta.

Íbúðarhús 215-7265 er 176,2 fm. að stærð, vart hefur orðið við leka á nokkrum stöðum og virðist það þarfnast nokkurs viðhalds.

Líklegt söluverð eignarhluta.

Eignarhluti söluverð

Jörð og útihús kr. 45.000.000.

Íbúðarhús 215-7265 kr. 12.000.000.

Fullvirðisréttur (mjólk) kr. 41.700.000.

Niðurstaða: Líklegt söluverð eignarinnar Brakanda eins miðað við verðlag í janúar mánuði 2007 er kr. 98.700.000 með eðlileg vikiörk til hækkunar eða lækkunar.“

Fyrir liggur að stefnendur óskuðu eftir opinberum skiptum á félags- og dánarbúi Steingerðar Jósavinsdóttur og Þorsteins heitins Jónssonar með bréfi til Héraðsdóms, dagsettu 27. nóvember 2006, með vísan til 3. mgr. 38. gr. skiptalaga nr. 20, 1991.

II.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Af hálfu stefnenda er á því byggt að í umræddum afsalsgerningi frá 2. desember 2005 hafi falist óhæfileg gjöf, sbr. ákvæði 15. gr. erfðalaga með síðari breytingum, sem þeim sé nauðsynlegt að fá hrundið með dómi. Byggja stefnendur á því að stefndi hafi ekkert greitt fyrir þá jarðarhluta sem hann fékk í sinn hlut með gerningnum.

Af hálfu stefnenda er öllum málatilbúnaði stefnda andmælt, þ. á m. að hann hafi átt umræddar eignir í um 30 ár fyrir afsalsgerðina og að hann hafi af þeim sökum ekki þurft að standa skil á kaupverði þeirra í desembermánuði 2005. Vísa stefnendur í því sambandi til áðurrakins byggingarbréfs frá 12. apríl 1973 og að stefndi hafi því er atvik gerðust einungis verið leiguliði á umræddri jörð, og borið réttindi og skyldur í samræmi við það. Telja stefnendur vegna þessa það ljóst að í umræddum afsalsgerningi hafi falist gjafgerningur.

Þá byggja stefnendur á því, að um hafi verið að ræða óhæfilega háa gjöf miðað við efni búans og ennfremur að stefndi hafi haft vitneskju um að gefandinn, móðir málsaðila, Steingerður Jósavinsdóttir hafi setið í óskiptu búi. Benda stefnendur á að um hafi verið að ræða aðaleign búans. Með vísan til þessa telja stefnendur ljóst að gjöfin hljóti að teljast óhæfileg miðað við eignir búans.

Stefnendur benda á máli sínu til stuðnings að með afsali og kaupsamningi dagsettum 17. ágúst 2006 hafi hinn helmingur jarðarinnar verið seldur á 20.280.000 krónur. Benda þeir á að þrátt fyrir að þeir séu á engan hátt sáttir við þennan síðari gerning, megi a.m.k. líta til hans til viðmiðunar um möguleg verðmæti fasteignanna. Í því samhengi vísa stefnendur einnig til þess að með bújörðinni hafi fylgt kvóti, sem ekki hafi sérstaklega verið getið um. Hafi stefnendur vegna þessa óskað eftir og lagt fram áðurrakið verðmat löggilts fasteignasala, dagsett 10. janúar 2007.

Stefnendur láta það álit í ljós að vegna heilsubreysts móður þeirra hafi hún hvorki gert sér grein fyrir efni umrædds löggernings við stefnda né heldur hvað hann hafi haft í för með sér.

Með vísan til alls þessa og fyrirbyggjandi gagna telja stefnendur að öllum skilyrðum riftunar samkvæmt 2. mgr. 15. gr. erfðalaga nr. 8, 1962 sé fullnægt til að unnt sé að fá hrundið með dómi umræddum löggerningi til stefnda.

Um lagarök vísa stefnendur aðallega til 2. mgr. 15. gr. erfðalaga nr. 8, 1962, með síðari breytingum, þ. á m. varðandi aðild, þar sem ritun beinist að gjafþega. Um málskostnað vísa þeir til 129. og 130. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi byggir kröfugerð sína um sýknu á því, að miðað við gagnaöflun og málsástæður stefnenda séu engin skilyrði til að verða við kröfum þeirra um riftun á grundvelli 2. mgr. 15. gr. erfðalaga nr. 8, 1962.

Af hálfu stefnda er til þess vísað að dómkröfur stefnenda séu að rift verði gjöf, sem hann hafi átt að fá í sínar hendur með umræddum samningi hinn 2. desember 2005, þar sem honum hafi verið afsalað 50% fasteignanna Brakanda og Bláteigi. Bendir stefndi á, líkt og fram komi í framlögðum skattframtölum, að hann hafi bæði lagt fram vinnu og peninga vegna fjóss- og hlöðubygginga á árunum 1973-1974. Þá hafi hann árið 1984 byggt íbúðarhús á jörðinni, sem hann hafi talið að enginn ágreiningur væri um að hann væri eigandi að. Dómkröfur stefnenda séu því of víðtækar og verði á þær fallist, verði dregnar inn í búið eignir sem aldrei hafi verið á meðal eigna þess.

Stefndi byggir sýknukröfu sína ennfremur á því, að með beiðni Steingerðar Jósavinsdóttur um heimild til setu í óskiptu búi, hinn 21. maí 1991, hafi fylgt skattframtal ársins 1990 vegna tekna ársins áður. Bendir hann á að samkvæmt skattframtalinu hafi eignir, m.a. 75% íbúðarhússins á Brakanda og önnur mannvirki, þ.m.t. undir liðnum ræktun í landbúnaðarskýrslu, verið tilgreindar að fasteignamati 1.892.500 krónur. Fasteignamat lögbýlisins Brakanda og 50% af jarðeigninni Bláteigi hafi hins vegar á þessum tíma verið 8.222.000 krónur samkvæmt framlögðu ljósriti úr skrá Fasteignamats ríkisins, dagsettu 23. nóvember 1989, sbr. dskj. nr. 20. Í ljósi þessa megi ljóst vera að er hið óskipta bú

varð til hafi aðeins helmingur jarðarinnar verið eign þess. Vegna þessa geti stefnendur ekki beint kröfum um riftun að stefnda eins og gert sé í málinu. Áréttar stefndi að verði fallist á dómkröfu stefnenda sé verið að draga eignir inn í búið nú, sem ekki hafi verið taldar meðal eigna þess þegar leyfið til setu í óskiptu búi var fengið. Krafa um riftun, sem sé byggð á 2. mgr. 15. gr. laga nr. 8, 1962, geti því ekki komið til álita í málinu. Til þess að svo megi vera verði sá eða sú er sitji í óskiptu búi að gefa af eignum búsins, en svo hafi ekki verið í þessu tilviki.

Af hálfu stefnda er þeirri málsástæðu stefnenda, að engin greiðsla hafi komið fyrir umrædda jarðarhluta er þeim var afsalað til hans í desembermánuði 2005, ekki andmælt, en til þess vísað að hann hafi lagt fram ljósrit eigin skattframtala og foreldra hans allt frá árinu 1973. Bendir hann á að í skattframtölum þeirra fyrir árið 1976, þ.e. vegna tekna ársins 1975, komi fram sú breyting að jarðirnar ásamt útihúsum hafi verið taldar fram til helminga hjá hvorum fyrir sig. Jafnframt komi þar fram að áhvílandi lán hafi verið talin fram hjá báðum aðilum. Hafi afborgunum og verið skipt í samræmi við þetta, en að auki hafi fasteignagjöldum og öðrum útgjöldum verið skipt til helminga. Á hinn bóginn hafi eldra íbúðarhús jarðarinnar verið undanskilið nefndri skiptingu í skattframtölunum, enda hafi stefndi á árinu 1977 eignast 25% eignarhlut í því og talið það fram þannig.

Stefndi áréttar að í framlögðum skattframtölum komi fram að hann hafi greitt af áhvílandi lánum til helminga á móti foreldrum sínum frá árinu 1975. Hann telji því að hann hafi greitt kaupverð umræddra fasteignarhluta að fullu. Hann haldi því ekki fram að hann hafi greitt markaðsverð þess tíma fyrir eignarhluta sína í jörðunum, enda hafi hann ekki vitneskju um hvað það hafi verið og geti því ekkert fullyrt um það. Hann hafi hins vegar fyrir kaupin starfað við bú foreldra sinna alla sína tíð og hafi foreldrar hans ákveðið kaupverðið. Hann hafi ekkert haft um það segja.

Stefndi vísar til þess að er faðir hans hafi hætt eigin kúabúskap árið 1980 hafi hann fengið afnot af því landi sem faðir hans nýtti við þann búrekstur. Hafi hann borgað fyrir þau afnot líkt og fram komi í þeim skattframtölum sem hann hefur lagt fram við meðferð málsins.

Samkvæmt öllu framansögðu byggir stefndi á því að hann hafi keypt helmingshluta í jörðunum Brakanda og Blásteigi árið 1975. Hafi kaupverðið verið helmingur af áhvílandi lánum, auk þess sem tekið hafi verið tillit til þess að hann hafi unnið við bú foreldra sinna án þess að beinar greiðslur kæmu fyrir þá vinnu hans.

Í málatilbúnaði sínum vísar stefndi til þess, að stefnendur telji að þar sem ekki hafi verið gengið frá umræddum jarðakaupum með útgáfu afsals þegar þau áttu sér stað hafi verið um gjöf að ræða. Í því sambandi vísar stefndi til þess að þinglýst eignarheimild ein og sér skeri ekki úr um það hvenær kaupin áttu sér stað. Kaupin hafi verið á milli hans og foreldra hans og hafi því ekki verið lagt upp úr því að gera kaupsamning eða afsal vegna þeirra. Framlögð skattframtöl sýni hins vegar með ótvíráðum hætti að salan átti sér stað á umræddu ári. Bendir stefndi á að málsástæður hans hafi að þessu leyti, auk þeirra atriða sem áður var vikið að, stoð í öðrum framlögðum gögnum, þ. á m. eigendaskráningu Fasteignamats ríkisins frá 1993, en þar sé hann skráður eigandi ásamt móður sinni. Stefndi vísar og til þess

að í dómaframkvæmd hafi ekki verið talið að þinglýstar eignarheimildir einar réðu úrslitum um raunverulega skiptingu eignaréttinda að fasteignum. Nefnd eignakaup hans á árinu 1975 hafi samkvæmt framansögðu stuðning í framlögðum gögnum. Verði því að leggja staðhæfingar hans til grundvallar við úrlausn málsins.

Stefndi byggir á því að áðurrakið byggingarbréf frá árinu 1973 hafi verið gert er hann og faðir hans stofnuðu umrætt félagsbú sín í milli. Samkvæmt efni bréfsins hafi honum verið veittur ábúðarréttur að hálfri jörðinni Brakanda frá fardögum nefnds árs. Bréfið hafi ekki tekið til Bláteigslandsins. Stefndi staðhæfir að tilgangurinn með byggingarbréfi hafi ekki verið sá að leigja honum hálfu jörðina Brakanda, líkt og efnisákvæði þess sögðu til um. Hann hafi þannig aldrei greitt leigu fyrir jarðarhlutann. Vísar stefndi til þess að í raun hafi engin þörf verið á því að leigja honum jörðina á áðurgreindum tíma sökum þess að hann hafi haft heimilisfesti að Brakanda og verið með búrekstur í félagi við föður sinn.

Stefndi staðhæfir að umræddu byggingarbréfi hafi verið ætlað að tryggja það að hann hefði aðgang að þeim styrkjum sem þeim stóð til boða er stunduðu landbúnað sem atvinnugrein. Hafi þar verið um að ræða m.a. jarðræktarframlög, lán frá Lánasjóði landbúnaðarins og aðra styrki. Tilgangurinn með gerð bréfsins hafi því ekki verið annar en að tryggja félagsbúinu og þá um leið stefnda rétt til styrkja úr sjóðakerfi landbúnaðarins.

Stefndi byggir á því að eftir að hann hafði keypt helming jarðarinnar Brakanda og helming Bláteigs af foreldrum sínum með áðurgreindum hætti árið 1975 hafi umrætt byggingarbréf augljóslega fallið úr gildi þó svo að því hafi ekki verið aflýst, þar eð hann hafi ekki getað verið leiguliði á eigin jörð. Byggir stefndi á því að byggingarbréfið hafi í raun aldrei öðlast gildi, enda hafi það aldrei komið til framkvæmda samkvæmt efni sínu.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, verði ekki fallist á að hann hafi keypt umrædda jarðarhluta árið 1975, að hann hafi unnið eignarrétt þeirra fyrir hefð, sbr. 1. mgr. 2. gr. hefðarlaga nr. 46, 1905. Hann hafi haft óskoruð umráð yfir nefndum eignarhlutum eftir að félagsbúinu hafði verið slitið árið 1977 og þau verið óslitin og óskoruð frá þeim tíma.

Stefndi bendir á að í 3. mgr. 2. gr. nefndra laga komi fram, að hafi maður öðlast umráð eignar með leigusamningi þá vinni sá hinn sami ekki hefð. Bendir stefndi á það sem hér að framan var rakið varðandi það að byggingarbréfið hafi í raun aldrei haft neitt gildi milli hans og föður hans. Bendir stefndi á og áréttar að hann hafi fyrst greitt leigu fyrir jörðina er hann fékk afnot af eignarhluta foreldra sinna eftir að þau höfðu hætt kúabúskap sínum árið 1980. Þá vísar stefndi til ákvæða 6. gr. þágildandi ábúðarlaga, þar sem kveðið sé á um að í byggingarbréfi skuli tiltaka hvaða leigu beri að greiða fyrir jörð. Í nefndu byggingarbréfi segi það eitt að um leiguna skuli semja árlega. Það hafi aldrei verið gert og engin leiga verið greidd. Sýni þetta að það hafi ekki verið ætlan aðila að umrætt skjal hefði réttaráhrif samkvæmt efni sínu. Það hafi verið gert, líkt og áður hafi verið rakið, til að tryggja stefnda aðgang að áðurnefndu lána- og styrkjakerfi landbúnaðarins. Þá sé það einnig ljóst, hafi á annað borð verið litið á byggingarbréfið sem leigusamning milli aðila, að það hafi þá fallið úr gildi er stefndi keypti jörðina. Stefndi hafi þannig aldrei verið leigutaki og hafi því ekki haft umráð yfir jarðarhlutunum í skjóli leigusamnings. Verði því að líta svo á að hann hafi unnið hefð á umræddum

jarðarhlutum Brakanda og Bláteigs í Hörgárbyggð.

III.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslur stefnendur málsins, þær Brynja Hlíf og Guðríður Þorsteinsdætur, en einnig stefndi, Jón Viðar Þorsteinsson. Ennfremur gáfu skýrslur nánir ættingjar þeirra og tengdir aðilar, þeir Þorsteinn Haraldsson, Kristján H. Theodórsson, Hrafnhildur Þorsteinsdóttir, Þórarinn Guðmundsson, Hallgrímur Benediktsson og Brynjar Zophoníasson, en auk þess Ævarr Hjartarson, fyrrverandi landbúnaðarráðunautur.

Stefnendur höfðu mál þetta til að hnekkja ætlaðri gjöf, sem þær telja að hafi falist í áðurröktum gerningi frá 2. desember 2005 millum móður þeirra, þá 86 ára, og bróður, stefnda Jóns Viðars Þorsteinssonar. Liggur fyrir að í nefndum gerningi er 50% eignarhluta í lögbýlinu Brakanda og hluta úr nágrannajörðinni Bláteigi afsalað til stefnda.

Hér að framan hefur að nokkru verið lýst ábúð og eignarhaldi hjónanna Þorsteins heitins Jónssonar og Steingerðar Jósavinsdóttur á lögbýlinu Brakanda allt frá árinu 1940 og síðar eignarhaldi þeirra á helmingi jarðarinnar Bláteigs í Skriðuhreppi, nú Hörgárbyggð. Liggur fyrir að þau byggðu fyrst upp húseignir á býlinu upp úr miðri síðustu öld og síðan á nýjan leik skömmu eftir 1970. Er óumdeilt að stefndi átti þátt í síðari uppbyggingunni eftir að hann hafði hafið búrekstur sinn með foreldrum. Við flutning málsins var af hálfu stefnenda því lýst yfir að ekki væri véfengt að stefndi hefði byggt með foreldrunum hlöðu og fjósbyggingu og ennfremur að hann ætti alfarið íbúðarhús sem hann hefði reist á jörðinni með konu sinni árið 1984.

Í máli þessu hafa aðilar vísað til og lagt fram heimildargögn máli sínu til stuðnings. Eru þ. á m. ljósrít byggingarbréfs millum stefnda og Þorsteins Jónssonar frá 12. apríl 1973, sem þinglýst var þann sama dag, skattframtöl stefnda og foreldra málsaðila á árabílinu 1973 til 2006, erfðaskrá frá árinu 1987 um gagnkvæma heimild foreldranna til setu í óskiptu búi, beiðni frá Steingerðar til sýslumanns um heimild til setu í „óskiptu félagsbúi mínu og látins maka míns Þorsteins Jónssonar er lést þann 25.07.1990.“ Beiðnin er dagsett 21. maí 1991, en leyfisbréf sýslumanns er dagsett daginn eftir. Áðurnefnt afsal frá 2. desember 2005 og ljósrít afsals/kaupsamnings millum sonar stefnda og Steingerðar, sem dagsett er 17. ágúst 2006, liggja einnig fyrir svo og áðurrakið verðmat löggilts fasteignasala frá 1. janúar sl., en þar er miðað við verðlag eigna þess mánaðar.

Að virtum framangreindum gögnum ásamt skýrslu stefnda fyrir dómi verður í máli þessu lagt til grundvallar, að stefndi hafi í samræmi við ákvæði áðurrakins byggingarbréfs hafið eiginlegan búrekstur á hálfri eignarjörð foreldra sinna, Brakanda, árið 1973 og að samhliða því hafi hann gerst aðili að Félagsbúinu Brakanda ásamt foreldrunum. Byggingarbréfið er, eins og áður er fram komið dagsett 12. apríl 1973, og móttakið til þinglýsingar samdægurs. Hefur því aldrei verið aflýst.

Í fylgiskjölum með skattframtölum foreldra málsaðila og stefnda frá árunum 1974 og síðar kemur m.a. fram að bústofninn á Brakanda var á bilinu 25-30 kýr, svipaður fjöldi geldneyta, um 130-150 kindur og 150 hænur. Í skattframtali frá nefndu ári, vegna tekna og gjalda ársins 1973, eru fasteignir lögbýlisins, þ. á m. ræktun og útihús ásamt skuldum, skráðar á foreldra málsaðila. Búfjárhaldi og búrekstri er nánar lýst í fylgiskjölum, sérlega í landbúnaðar- fyrningar- og húsbyggingaskýrslum.

Á meðal fylgiskjala nefndra skattframtala eru bréf frá skattstjóra Norðurlandsumdæmis eystra. Eru þar hafðar uppi ítrekaðar athugasemdir og fyrirspurnir um félagsbú stefnda og foreldra hans. Er þannig á hinu fyrsta ári, 1973, spurst fyrir um hve mikinn hlut stefndi eigi „af bústofni félagsbúsins“, en einnig er spurst fyrir um „hvernig skipta skuli tekjum félagsbúsins“. Á ljósriti af bréfi skattstjóra, sem dagsett er 20. júní 1974, er handskrifað, líkt og virðist hafa tíðkast, að umrædd eign, þ.e. bústofn, eigi að skipta jafnt, líkt og tekjur félagsbúsins. Þá eru, í bréfum skattstjórans frá árunum 1977 og 197, gerðar athugasemdir við fasteignir lögbýlisins, þ. á m. um viðhaldskostnað.

Samkvæmt frásögn stefnda fyrir dómi var bústofn hans við upphaf búrekstrar hans nokkrar kindur og ein kýr. Í skattframtölum hans fyrir árin 1973 og 1974 kemur fram að hann er skuldlaus. Af efni framlagðra dómskjala, nr. 25 og 26, verður þó lagt til grundvallar að hann hafi tekið tvö lán á árinu 1974 hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins, 180.000 kr., „til bústofns“ og 275.000 kr. „til íbúðarhúss-endurb.“. Lánunum var báðum þinglýst á lögbýlið Brakanda „með veðleyfi jarðeiganda“ Þorsteins Jónssonar.

Samkvæmt framangreindu er í máli þessu lagt til grundvallar að stefndi hafi á árinu 1973 gerst ábúandi á hálfri jörðinni Brakanda. Verður að líta svo á að með undirritun sinni á áðurrakið byggingarbréf hafi hann og gengist undir þá skilmála sem þar eru tilteknir, sbr. einnig að því leyti þágildandi lög nr. 1, 1884, sbr. lög nr. 87, 1933 um byggingu, ábúð og úttekt jarða. Liggur og fyrir að stefndi lagði, sem framleiðandi líkt og samaðilar hans í félagsbúinu, inn afurðir sínar til Kaupfélags Eyfirðinga, Akureyri.

Þegar þetta er virt ásamt andmælum stefnenda þykir sú fullyrðing stefnda, að nefndu byggingabréfi hafi verið ætlað að hafa annan tilgang en efni þess kvað um ósönnuð. Hún fær heldur ekki að álitu dómsins stuðning í öðrum gögnum eða í vætti vitna, m.a. Ævars Hjartarsonar landbúnaðarráðunautar.

Kröfugerð stefnda varðandi jarðarkaupin á árinu 1975 verður að mati dómsins að skilja svo að hann byggi á því að hann hafi keypt þann helming þess lands sem hann var með í ábúð á lögbýlinu Brakanda, en einnig helming þess lands sem foreldrar hans áttu í nágrennajarðinni Bláteigi. Fullyrðir stefndi, eins og áður er lýst, að hann hafi greitt kaupverð jarðarhlutanna með yfirtöku á helmingi áhvílandi

skulda lögbýlisins. Í því efni vísar stefndi til þess að hann hafi starfað á lögbýli foreldra sinna og að þeir hafi verið ákvörðunaraðilar um kaupverðið. Vegna þessa hafi hann heldur ekki greitt fjármuni við gerð hins formlega afsals í desembermánuði 2005.

Stefndi rökstyður málatilbúnað sinn nánar svo að í skattframtali 1976, vegna tekna ársins 1975, hafi umræddar eignir verið skráðar til helminga á skattframtali hans, en að auki hafi umræddar skuldir verið færðar að helmingi á framtalið, en samsvarandi hluta létt af skattframtali foreldra hans. Er þetta í samræmi við nefnd gögn. Vegna kaupanna kveðst stefndi hafi greitt afborganir nefndra skulda, en auk þess fasteignagjöld til jafns við meðeigendur sína, foreldrana.

Fyrir dómi staðhæfði stefndi að helsta ástæða þess að eigi var gengið formlega frá fasteignakaupum hans með afsalsgerð fyrr en raun varð á hafi verið sú, að þar sem að foreldrar hans hafi verið eigendur að helmingi lögbýlisins hafi hann litið svo á að hann þyrfti hvort sem er að fá veðleyfi þeirra vegna lánveitinga við búreksturinn.

Stefnendur málsins hafa fyrir dómi alfarið andmælt framangreindum framburði stefnda og öllum málatilbúnaði hans að þessu leyti.

Með skattframtölum foreldra stefnda, þ.á m. fyrir tekjuárið 1975, eru fylgiskjöl, m.a. fyrningarskýrslur fyrir eignir sem notaðar voru við öflun tekna af atvinnurekstri. Í slíkri skýrslu fyrir árið 1975 er m.a. skráð fyrningarverð fasteigna fyrir einstaka jarðahluta og húseignir lögbýlisins Brakanda. Á skýrslurnar er ritað að eigandi nefndra eignahluta sé Félagsbúið Brakandi. Í skattframtölum sömu aðila fyrir árin 1977 og 1978 er sami háttur hafður á. Á árunum 1979 til 1981 er ritað á sambærilegar fyrningarskýrslur að stefndi og faðir hans séu eigendur nefndra eigna, en upp frá því eru gerðar sérstakar skýrslur annars vegar fyrir stefnda og hins vegar fyrir föður hans. Í síðastnefndu fyrningarskýrslunum eru taldar upp sömu eignirnar hjá þeim báðum, með nær alveg sömu fjárhæðum.

Í áðurnefndum húsbyggjandaskýrslum, er fylgdu, skattskýrslum stefnda og foreldra hans fyrir tekjuárin 1974 og 1975, er m.a. skráð að stefndi og faðir hans séu eigendur þeirra nýbygginga sem þá var verið að reisa á Brakanda, þ.e. hlöðu og fjósbyggingu, en jafnframt kemur þar fram að þeir hafi að jöfnu lagt fram skattskýlt vinnuframlag.

Fullyrðingar stefnda um kaup á umræddum jarðarhlutum hafa að mati dómsins takmarkaða stoð í öðrum gögnum en þeim sem hér að framan var lýst. Á það m.a. við um skráningar Fasteignamats ríkisins, sbr. að því leyti, að því er virðist, einhliða tilkynningu stefnda um breytingu á eigendaskrá á árinu 1993, sbr. dskj. nr. 23. Kaupanna er þannig í engu getið í eignabreytingardálki skattframtals stefnda árið 1976, og ekki er þeirra getið í framtali foreldra hans. Í því samhengi verður ekki fram hjá því horft að í skattframtölum stefnda áranna þar á undan, en einnig síðar, er af hans hálfu margoft gerð allnákvæm grein fyrir eignabreytingum varðandi búreksturinn. Er m.a. á árinu 1981 getið um kaup hans á kúastofni föður,

sem jafnframt hefur stöð í handrituðu blaði frá þeim síðarnefnd, sbr. dskj. nr. 30.

Á meðal þeirra fylgiskjala sem fylgja skattframtölum stefnda og foreldra hans eru svonefndar Landbúnaðarskýrslur. Í dálki sem varðar fastafjármuni, lið 2.3 eru skráð mannvirki, þ.m.t. ræktun (fasteignamatsverð). Í nefndum skýrslum eru mannvirki lögbýlisins Brakanda og jarðarinnar Bláteigs skráð, en bæði hjá stefnda og foreldrum hans. Í skattframtali ársins 1990 voru nefnd mannvirki þannig skráð hjá báðum aðilum að fjárhæð 1.792.500 kr. Íbúðarhús lögbýlisins eru á hinn bóginn skráð sérstaklega í skattframtölum nefndra aðila. Er íbúðarhús það er stefndi byggði á árinu 1985 eingöngu skráð á skattframtal hans og konu hans.

Framburður þeirra vitna sem leidd voru við meðferð málsins var að álit dómsins nokkuð misvísandi um eignarhald stefnda á nefndu lögbýli. Verður að virða framburðina í því ljósi, en einnig náinna tengsla þeirra við málsaðila.

Þegar framangreint er virt í heildstætt þykir í ljósi eindreginna andmæla stefnenda óvarlegt að leggja málatilbúnað stefnda um kaup hans á árinu 1975 á umræddum jarðarhlutum til grundvallar. Ber því að hafna þeim staðhæfingum hans sem ósönnuðum í máli þessu.

Í 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46, 1905 um hefð segir: „Nú hefir hefðandi fengið hlutinn að veði, til geymslu, til láns eða á leigu, og geta þá slík umráð ekki heimilað hefð.“

Með vísan til nefnds lagaákvæðis, áðurrakins byggingarbréfs, en einnig að virtum nánnum tengslum samningsaðila varðandi leigugreiðslur og þess sem hér að framan var rakið, verður að hafna þeirri málsástæðu stefnda að hann hafi unnið eignarhefð á margnefndum jarðarhlutum.

Samkvæmt framangreindu er málatilbúnaður stefnenda reistur á 2. mgr. 15. gr. erfðalaga nr. 8, 1962 og beinist að stefnda sem gjafþega, sbr. að því leyti dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 416/1999. Markmið stefnenda með málarekstrinum er að hrinda áðurnefndri ráðstöfun og heimta umrædd verðmæti úr hendi stefnda til að láta þau ganga til hins óskipta bús. Líkt og áður var lýst var við málflutning stefnenda ekki dregið í efa að stefndi ætti ásamt eiginkonu sinni íbúðarhús það er þau byggðu á jörðinni árið 1984, en að auki ætti stefndi hlut í öðrum byggingum, m.a. fjósi og hlöðu, í samræmi við gildandi lög um réttindi og skyldur ábúanda.

Að öllu ofangreindu virtu og þar sem skilmerki nefndrar lagagreinar erfðalaganna eru að álit dómsins uppfyllt er það niðurstaða dómsins að fallast verði á dómkröfur stefnenda um að umræddum afsalsgerningi sé rift.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Dóm þennan kvað upp Ólafur Ólafsson héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð :

Afsali, dagsettu 2. desember 2005, sem þinglýst var þann 5. desember 2005, þar sem afsalað var til stefnda 50% af jörðinni Brakanda í Hörgárbyggð og 50% af jörðinni Bláteigi í Hörgárbyggð, er rift.

Málskostnaður fellur niður.

Ólafur Ólafsson.