

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra fimmtudaginn 9. febrúar 2012 í máli

nr. Q-3/2011:

C og

D

(Gunnar Sólnes hrl.)

gegn

E og

(Stefán Bjarni Gunnlaugsson hrl.)

dánarbúi A og B

(Hreinn Pálsson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 15. desember, er komið til dómsins með bréfi Hreins Pálssonar hæstaréttarlögmanns, skiptastjóra dánarbúa A, kt. 000000-0000, og B, kt. 000000-0000, til dómsins, dagsettu 20. júlí 2011, þar sem skiptastjóri lagði fyrir dóminn ágreining sem risið hafði við skiptin.

A, kt. 000000-0000, lézt hinn [...]. Sat hann þá í óskiptu búi eftir eiginkonu sína, B, kt. 000000-0000, sem lézt hinn [...]. Var leyfi til setu í óskiptu búi veitt hinn 21. nóvember 2006. Erfingjar B, auk A sjálfs, voru börn þeirra, E, kt. 000000-0000, F, kt. 000000-0000, D, kt. 000000-0000 og C, kt. 000000-0000. Systkinin fjögur eru erfingjar A heitins. Eru D og C sóknaraðilar máls þessa en E annar varnaraðila auk dánarbúsins. F hefur ekki látið málið til sín taka.

Dómkröfur

Sóknaraðilar krefjast þess, að skiptastjóra verði gert að gefa út afsal til sóknaraðila fyrir þeim hluta jarðarinnar sem þau hafi keypt með kaupsamningum, dags. 26. október 2007 og 5. nóvember 2007, án nokkurs fyrirvara um að öll stækkun

jarðarinnar [...], sem kunni að vinnast með samningum við G og H og/eða með dómi, komi í hlut dánarbúsins.

Sóknaraðilar krefjast þess að ekki verði fallizt á kröfu beggja varnaraðila um að sóknaraðilar greiði 2.147.555 krónur, sem sé fjárhæð talin ógreidd af kaupverði jarðarinnar [...].

Sóknaraðilar krefjast þess að lóð undir [...], „land nr. 179635, 50% að fasteignamati kr. 230.000“ verði talin hluti jarðarinnar [...], sem sóknaraðilar hafi keypt með kaupsamningum, dags. 26. október 2007 og 5. nóvember 2007.

Sóknaraðilar krefjast þess að varnaraðilinn dánarbú A greiði allan kostnað við málarekstur á hendur G og H til þess að fá hjá þeim kvaðalaust afsal fyrir þeim hluta jarðarinnar sem þau telji sína eign, sbr. yfirlýsingu sem dagsett hafi verið 31. ágúst 1983, þar sem þau hafi lýst því yfir að þau, sem lögerfingjar hjónanna I, sem látizt hafi [...], og J, sem látizt hafi [...], séu hvort um sig eigandi að fjórðungshluta af jörðunum [...] og [...], þá í [...]í [...].

Þá krefjast sóknaraðilar þess að varnaraðilar greiði in solidum málskostnað að skaðlausu.

Varnaraðilinn dánarbú A og B gerir í málinu þær kröfur að staðfest verði sú ákvörðun skiptastjóra að sóknaraðilum beri að greiða dánarbúinu 2.146.933 krónur og sæta því að frá arfshlutum þeirra dragist að jöfnu sú fjárhæð og þetta gegn því að þá gefi skiptastjóri út afsal fyrir hálfri jörðinni [...], ásamt öllum húsum, mannvirkjum og fullvirðisrétti eins og kaupsamningur 5. nóvember 2007 greini, en án tillits til þess hver niðurstaða úr hugsanlegum málaferlum á hendur öðrum skráðum eigendum jarðarinnar af hálfu sóknaraðila yrði.

Þá krefst þessi varnaraðili þess að staðfest verði sú ákvörðun skiptastjóra að lóð undir [...], [...], það sé 50% lóðarinnar, verði skipt milli fjögurra erfingja A, þannig að hver hljóti 12,5% lóðarinnar og fái útgefna eignarheimild fyrir sínum hluta.

Þá krefst þessi varnaraðili þess að hafnað verði kröfu sóknaraðila um varnaraðilanum dánarbúi A verði úrskurðað skylt að greiða allan kostnað af hugsanlegum málaferlum við G og H til viðurkenningar á því að eignarréttur þeirra til helmings jarðarinnar [...] sé ekki til staðar.

Loks krefst þessi varnaraðili þess að sóknaraðilum verði in solidum gert að greiða þessum varnaraðila málskostnað að mati dómsins og litið verði til skyldu varnaraðilans að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Varnaraðilinn E gerir í málinu sömu kröfur og varnaraðilinn dánarbú A. Þá krefst varnaraðilinn E málskostnaðar að mati dómsins úr hendi sóknaraðila og verði þá horft til þess að þessi varnaraðili sé ekki virðisaukaskattskyldur.

Málavextir

Með úrskurði Héraðsdóms Norðurlands eystra, uppkveðnum hinn 11. ágúst 2009, var dánarbú A tekið til opinberra skipta og var Hreinn Pálsson hæstaréttarlögmaður skipaður skiptastjóri búsins. Í frumvarpi hans til úthlutunar úr búinu, sem lagt var fyrir skiptafund 29. júní 2011, segir meðal annars: „Fljótlega komst skiptastjóri að því að hinn látni sat í óskiptu búi eftir lát eiginkonu sinnar, B, kt. 000000-0000, er lést [...]. Skiptastjóri hafði þá samband við dómara þann er kvað upp úrskurðinn og kvaðst hann líta svo á að skipunin næði til dánarbús beggja og myndi ef þörf krefði færa í þingbók að úrskurður og skipunarbréf skiptastjóra tæki til búsins í heild.“

Skiptastjóri gaf út innköllun hinn [...] sem rann út hinn [...]. Engum kröfum var lýst.

Í málinu liggur afrit erfðaskrár sem sögð er gerð í ágúst 2007. Kveður þar arfleifandi, A, á um að börn hans, D og C, skuli „taka að jöfnu í arf eftir mig 1/3 hluta allra minna eigna við dánardag, umfram þann erfðahluta sem þeim ber lögum samkvæmt.“ Að öðru leyti skuli allar eigur A skiptast milli systkinanna fjögurra eftir hans dag. Tveir vottar rita undir arfleiðsluvottorð og er það einnig sagt gert í ágúst 2007, án nánari dagsetningar.

Í málinu liggur yfirlýsing, dagsett 9. október 2007, þar sem sóknaraðilar lýsa því yfir að þau hafi „fengið að jöfnu afhent úr búi föður okkar, A [...] 2/9 hluta fasteignarinnar [...], landnr. 153442, [...] og hlutfallslega af því sem jörðinni fylgir og fylgja ber og þar með talinn fullvirðisréttur jarðarinnar, sem ekki er þegar eign arfþega. Þessi fyrirfram greiddi arfur er sá erfðahluti sem átti að koma í okkar hlut utan skipta samkvæmt erfðaskrá föður okkar dags. 15. ágúst 2007.“ Síðar í yfirlýsingunni segir frá yfirlýsingu sem G og H hafi látið þinglýsa á jörðina. Segir svo: „A mun hlutast til um að G og H muni afsala eignarhlutum sínum í [...] þannig að erfðahluti D og C skerðist ekki sem því nemur. A mun greiða allan kostnað sem kemur til með að falla vegna þeirrar afsalsgerðar.“ Undir yfirlýsingu á heild rita sóknaraðilar og A. Yfirlýsingin var móttækin til þinglýsingar 7. nóvember 2007 og færð í þinglýsingabók sýslumanns sama dag.

Í málinu liggur erfðafjárskýrsla þar sem sóknaraðilar segjast hafa fengið sem fyrirfram greiddan arf frá A 2/9 hluta jarðarinnar [...]. Hafi hvor sóknaraðila hlotið 50% hlut og arfshluti hvors um sig sé að fjárhæð 3.010.500 krónur. Sýslumaðurinn á [...] áritar skýrsluna sem yfirfarna samkvæmt lögum nr. 14/2004 hinn 7. nóvember 2007.

Hinn 19. marz 2008 skrifar sýslumaðurinn á [...] öðrum erfingjum A vegna erfðafjárskýrslunnar og yfirlýsingar A um fyrirfram greiddan arf til sóknaraðila. Segir sýslumaðurur í bréfi sínu: „Þar sem A situr í óskiptu búi og sú ráðstöfun sem erfðafjárskýrslan tilgreinir kann að varða aðra erfingja en þá sem tilgreindir eru í erfðafjárskýrslunni þykir rétt að upplýsa yður um framangreint og gefa yður kost á að gera athugasemdir við fyrirhugaða afgreiðslu. Að öðrum kosti má búast við að erfðafjárskýrslan fái hefðbundinn framgang innan þriggja vikna frá dags. bréfs þessa.“

Varnaraðilinn E skrifaði sýslumanni bréf, dagsett 14. apríl 2008 og segir þar að upphæðin „á þessum fyrirframgreidda arfi [sé] í engu samræmi við það verð sem jörðin [...] mundi standa undir ef jörðin væri seld á almennum markaði.“ Síðar segir varnaraðilinn: „Þessi ráðstöfun á jörðinni til þeirra D og C er gjafagjörningur og er A þar með að hlunnfara okkur hina erfingjana með þessari ráðstöfun. Undirrituð vill því með bréfi þessu mótmæla þessum gerningi á þeim forsendum að A er hreinlega að gefa þeim D og C jörðina en hlunnfara aðra erfingja sína vegna þess hve þessi fyrirfram greiddi arfur er lágur í krónum talið, sé tekið [...] tillit til þess hve hátt verð gæti fengist fyrir jörðina [...] á almennum markaði.“

Á skattframtali A árið 2008 stendur þessi texti: „Arfleiddi börn mín, D [...] og C [...] að 2/9 hlutum jarðarinnar [...] í [...], sbr. erfðafjárskýrslu frá 18. október 2007. Seldi þeim síðan restina, þ.e. 7/9 hluta sbr. kaupsamning frá 5. 11. 2007 á kr. 33.444.444 og greinist kaupverðið sem hér segir að frádregnum sölukostnaði að fjárhæð kr. 1.016.342: Íbúðarhúsnæði kr. 7.276.746, framleiðsluréttur kr. 16.313.191, jörð og hlunnindi kr. 365.291 og útihús og ræktun kr. 8.472.876.“

Í málinu liggja fyrir tvö skjöl, bæði nefnd kaupsamningur. Hinn fyrri er dagsettur 26. október 2007 og er A þar nefndur seljandi en sóknaraðilar kaupendur. Kveður samningurinn á um að seljandi selji en kaupendur kaupi 7/9 hluta af jörðinni [...] í [...], ásamt hlutfallslega öllum gögnum og gæðum, mannvirkjum og húsakosti sem jörðinni heyri til, svo og þeim fullvirðisrétti sem seljanda heyri til. Eru svo talin upp fjölmörg mannvirki, jörð og ræktað land og gefið upp fasteignamat hvers og eins, fullvirðisréttur 135,2 ærgildi og framleiðsluréttur í mjólk 67.598 lítrar. Umsamið kaupverð er sagt 33.444.445 krónur og skal allt greiðast við undirskrift samnings. Í samningnum er þess getið að þinglýst hafi verið á jörðina yfirlýsingu G og H þess efnis að hvort þeirra sé eigandi fjórðungs jarðarinnar. Þá segir í samningnum: „Afsal skal gefið út þegar kaupendur hafa greitt kaupverð að fullu og skorið hefur verið úr um eignartilkall G og H til hluta jarðarinnar. Seljandi mun hlutast til um að fá úr því skorið hvort eignarréttur framangreindra aðila sé fyrir hendur og þá að hve miklu leyti. Seljandi ber allan kostnað sem það kann að hafa í för með sér.“ Undir samninginn ritar fyrir hönd seljanda Gunnar Sólnes hæstaréttarlögmaður samkvæmt umboði en sóknaraðilar sem kaupendur. Samningnum hefur ekki verið þinglýst.

Síðara skjalið er dagsett 5. nóvember 2007 og er milli sömu aðila. Lofar þar seljandi að selja og kaupendur að kaupa 5/18 hluta af jörðinni [...] í [...], ásamt öllum gögnum og gæðum, mannvirkjum og húsakosti sem jörðinni heyri til, svo og þeim fullvirðisrétti sem seljanda heyri til. Er hið selda sagt vera nánar tiltekið 5/18 hlutar af jörðinni [...], að fasteignamati 723.000 krónur og ræktuðu landi, að fasteignamati 1.960.000 krónur og fasteignamat 5/18 hluta því 745.278 krónur; og 7/9 hlutar af ýmsum nánar tilgreindum mannvirkjum, og er fasteignamat 7/9 hluta þess alls 19.551.778 krónur. Þá segir að seldur sé fullvirðisréttur 135,2 ærgildi og framleiðsluréttur í mjólk 67.598 lítrar.

Umsamið kaupverð samkvæmt samningnum er 33.444.445 krónur og skal greiðast við undirskrift. Þá segir í samningnum: „Afsal skal gefið út þegar kaupendur hafa greitt kaupverð að fullu og skorið hefur verið úr um eignartilkall G og H til hluta

jarðarinnar. Seljandi mun hlutast til um að fá úr því skorið hvort eignarréttur framangreindra aðila sé fyrir hendur og þá að hve miklu leyti. Seljandi ber allan kostnað sem það kann að hafa í för með sér. Hver sem niðurstaða verður um eignarrétt G og H til þess hluta jarðarinnar sem að framan greinir þá hefur það ekki áhrif á framangreint kaupverð, hvorki til hækkunar né lækkunar.“

Þá segir í samningnum: „Þrátt fyrir þennan samning er í fullu gildi milli aðila kaupsamningur frá 26. október 2007 um jörðina [...].“

Undir samninginn rita sömu aðilar og hinn fyrri.

Samningurinn var mótttekinn til þinglýsingar 7. nóvember 2007 og færður í þinglýsingabók sýslumanns daginn eftir.

Samkvæmt lóðarleigusamningi, dagsettum 29. júní 1998, leigja „eigendur jarðarinnar [...] í [...], [...], þau A [...], G [...] og H [...] sóknarnefnd [...] f.h. [...] 5ha lóð úr landi jarðarinnar.“ Segir í lóðarleigusamningnum að „afnot sóknarnefndar að lóðinni“ séu eingöngu bundin við kirkjulegar athafnir. Lóðin er látin af hendi án leigugjalda.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila

Sóknaraðilar segjast telja sig eiga rétt á því að skiptastjóri gefi út afsal þeim til handa fyrir þeim hluta jarðarinnar [...], eins og honum sé lýst í kaupsamningi dagsettum 5. nóvember 2007, en þar sé gerð nákvæm grein fyrir þeim eignarhlutum sem sóknaraðilar hafi keypt og í hvaða hlutföllum. Umsamið kaupverð, 43 milljónir króna, sé að fullu greitt og því eigi sóknaraðilar rétt á afsali fyrir því sem þau hafi keypt. Ágreiningur um hvort sóknaraðilar hafi fengið fyrirframgreiðslu arfs umfram heimild hafi ekkert með kaup þeirra á jarðarhlutanum að gera. Komi til þess að dómur komist að þeirri niðurstöðu að sóknaraðilar hafi fengið fyrirfram greiddan arf umfram heimild kunni það að dragast frá erfðahluta þeirra í dánarbúinu en geti aldrei talizt sem vanefnd greiðslu kaupverðs. Í báðum þeim kaupsamningum sem í gildi séu, séu með í sölunni öll þau eignarréttindi til jarðarinnar sem kunni að fást með samningum við G og H, eða með dómi. Einnig sé tekið fram að seljandi, A, muni greiða allan kostnað við að fá úr því skorið hver sé eignarréttur framangreindra aðila til helmings jarðarinnar. Því sé fráleitt að halda fram að þau eignarréttindi til jarðarinnar sem kunni að fást úr hendi G og H skuli renna til dánarbúsins. Þessi réttindi hafi A selt í lifanda lífi sínu og hafi því ekki verið til staðar við fráfall hans og hafi því ekki getað fallið til dánarbúsins.

Sóknaraðilar segjast mótmæla sem röngu að þeir hafi fengið 2.146.933 krónur um fram heimild sem fyrirframgreiddan arf. Hafi mjög misvísandi tölur komið frá skiptastjóra um þá fjárhæð sem sóknaraðilar eigi að hafa fengið afhenta sem fyrirframgreiddan arf umfram heimild. Megi þó vænta þess að 2.146.933 krónur sé endanleg tala skiptastjóra. Sóknaraðilar segjast telja að fyrirframgreiðsla arfs til þeirra hafi ekki farið umfram heimild. Í öðru lagi sé útreikningur skiptastjóra þannig að ekki sé hægt að leggja greiðsluskyldu á sóknaraðila samkvæmt honum. Skiptastjóri taki fram að við útreikninginn hafi ekki verið litið til allra eigna dánarbúsins, svo sem hlutafjáreignar. Þá sé ekki litið til innbús og þó svo það sé ef

til vill ekki mikils virði eigi að líta til þess eins og annarra eigna búans. Þá segja sóknaraðilar að jafnvel þótt þeir kunni að hafa fengið umfram sinn hlut með fyrirframgreiddum arfi verði þeir ekki skyldaðir til að standa búinu skil á mismuninum nema þau hafi skuldbundið sig til þess, sbr. 32. gr. erfðalaga nr. 8/1962. Þegar A hafi ákveðið að afhenda sóknaraðilum sem fyrirfram greiddan arf 2/9 hluta jarðarinnar [...], þá hafi verið tilgreint að fasteignamat erfðahlutans væri 6.021.000 krónur. Jafnframt hafi verið fyllt út erfðafjárskýrsla og erfðafjárskattur greiddur. Sýslumaðurinn á [...] hafi talið rétt að láta aðra lögerfingja A vita af þessari erfðaráðstöfun hans, og hafi gert svo með bréfi dagsettu 19. marz 2008. Jafnframt hafi erfingjunum verið gefinn kostur á að gera athugasemdir við fyrirhugaða afgreiðslu, en að mati sýslumanns hafi erfðafjárskýrslan uppfyllt formaskilyrði og aðeins beðið afgreiðslu. Samkvæmt upplýsingum sýslumanns hafi engar athugasemdir borizt frá lögerfingjunum. Hafi sóknaraðilar fengið fyrirframgreiddan arf, hluta jarðarinnar [...], sem þá hafi verið að fasteignamati 6.021.000 krónur. Þetta séu þau verðmæti sem sóknaraðilar hafi fengið og greitt erfðafjárskatt af. Hafi þessi fjárhæð verið langt innan þeirra marka sem A hafi haft heimild til að ráðstafa sem fyrirframgreiddum arfi. Þessi gerningur hafi átt sér stað 9. október 2007 og ekki verið hluti sölu jarðarinnar [...], en kaupsamningar vegna hennar hafi verið dagsettir 26. október og 5. nóvember 2007. Sóknaraðilar segja að „þó svo hægt sé með einhverjum hlutfallareikningi að reikna út að söluverðmæti hins fyrirfram greidda arfshluta hafi numið kr. 9.554.600 með viðmiðun við kaup sóknaraðila á öðrum hlutum jarðarinnar“, þá hafi það „ekkert með það að gera hvað sóknaraðilar fengu sem fyrirfram greiddan arf. Sé hér um tvo sjálfstæða gerninga að ræða, sem hvor um sig sé fyllilega lögmætur.

Sóknaraðilar segja að samkvæmt frumvarpi til úthlutunar sé gert ráð fyrir að helmingur lóðar undir [...] sé eign dánarbúsins og komi til úthlutunar þannig að hver erfingi fái í sinn hlut 12,5% lóðarinnar, sem að fasteignamati sé talin 230.000 krónur. Sóknaraðilar segjast halda því fram að framangreind lóð eða lóðarhluti hafi verið innifalinn í kaupum þeirra á jörðinni [...] enda aldrei staðið til að halda lóðinni utan kaupanna. Í kaupsamningnum sé hið seldi tilgreint sem hluti jarðarinnar [...] ásamt hlutfallslega öllum gögnum og gæðum, mannvirkjum og húsakosti sem jörðinni heyri til. Sóknaraðilar segjast telja að lóðin hafi fallið undir þessa skilgreiningu. Þá segjast sóknaraðilar vekja athygli á því að lóðarhlutinn hafi á dánardægri A verið að fasteignamati 460.000 krónur.

Sóknaraðilar segjast krefjast þess að varnaraðilinn dánarbú A greiði allan kostnað við málssókn á hendur G og H, þar sem þess verði krafizt að þau gefi út kvaðalaust afsal til sóknaraðila fyrir þeim eignarhlutum í jörðinni [...] sem þinglýst hafi verið á þeirra nafn, sbr. yfirlýsingu sem þau hafi gefið dagsetta 31. ágúst 1983.

Sóknaraðilar segja að í yfirlýsingu dagsettri 5. nóvember 2007 sé tekið fram að Gunnar Sólnes hæstaréttarlögmaður skuli sem umboðsmaður A annast greiðslu á öllum kostnaði við að fá útgefið afsal frá G og H fyrir eignarhluta þeirra í jörðinni [...]. Umboð þetta hafi einnig náð til þess að höfða mál á hendur þeim systkinum með kröfu um útgáfu afsals ef þörf krefði. Ítrekað sé í báðum kaupsamningum um jörðina [...] að seljandi, A, muni bera þennan kostnað.

Sóknaraðilar segja að á fyrsta skiptafundi, hinn 15. september 2009, hafi því verið lýst yfir að ekki yrði um frekari kostnað að ræða af hálfu dánarbúsins varðandi landskipti á [...], þ.e. milli sóknaraðila annars vegar og G og H hins vegar. Þessi

yfirlýsing hafi verið gefin í upphafi skipta í trausti þess að skiptum yrði lokið fljótt og að aðrir erfingjar myndu ekki gera athugasemdir við þær ráðstafanir sem A hafi gert á sínum tíma, með erfðagerningi til sóknaraðila og sölu á jörðinni til þeirra. Ekki hafi það gengið eftir því hinn 2. nóvember 2009 hafi erfingjarnir E og F skrifað skiptastjóra og krafizt þess að þeim skjölum og gerningum sem tilgreind séu í bréfinu verði rift og dæmd ógild. Þar með hafi verið brostnar forsendur fyrir því að sóknaraðilar tækju að sér greiðslu kostnaðar við að fá afsal úr hendi G og H. Síðar hafi komið upp sú krafa að allur landvinningur sem fengist með samningum eða málsókn á hendur G og H gengi til dánarbúsins en ekki sóknaraðila, þó svo að sóknaraðilar hafi gildan kaupsamning um þessi réttindi.

Sóknaraðilar segjast krefjast þess að skiptastjóri haldi eftir tveimur og hálfri milljón króna til þess að mæta þeim kostnaði sem kunni að falla til vegna málareksturs á hendur G og H, en ljóst sé að kostnaður vegna slíkra málaferla verði umtalsverður. Þá sé það ekki til að einfalda málið að svo virðist sem sami lögmaður gæti hagsmuna erfingjans E varðandi kröfur hennar á hendur sóknaraðilum og hagsmuna G og H vegna réttinda þeirra til jarðarinnar [...].

Sóknaraðilar segjast krefjast þess, sbr. 130. gr. laga nr. 91/1991, að varnaraðilum verði gert að greiða sóknaraðilum málskostnað að skaðlausu.

Málsástæður og lagarök varnaraðilans dánarbús A og B

Þessi varnaraðili kveðst telja kaupverð það sem A heitinn og sóknaraðilar hafi orðið ásátt um, 43 milljónir króna, vegna hálftrar jarðarinnar [...] ásamt húsum, mannvirkjum og fullvirðisrétti, hafa ekki verið að fullu greitt og skorti þar 2.416.933 krónur. Kveðst varnaraðilinn vísa til frumvarps til úthlutunar úr búinu, til frekari skýringa á þessum sjónarmiðum sínum, en þar séu taldar upp eignir búsins. Eins og þar sé útlistað telji varnaraðilinn að út frá ákvörðuðu söluverði jarðarinnar, 43 milljónum króna, og því fé sem sóknaraðilar hafi innt af hendi í peningum og fyrirframgreiddum arfi, 33.445.400 krónum, hafi borið að greiða mismun, 9.554.600 krónur, en þeirri greiðslu hafi ekki verið að fullu lokið. Miðað við þá þriðjungsheimild sem A heitinn hafi að hámarki getað ráðstafað með erfðaskrá, sbr. 35. gr. erfðalaga, af sínum hluta, hafi sú upphæð verið 7.407.167 [svo] krónur en er erfðaskrá hafi verið gerð hafi eignir dánar- og félagsbús hans og látinnar eiginkonu numið 44.446.000 krónum, helmingur þeirrar fjárhæðar sé 22.222.000 krónur og þriðjungur þeirrar fjárhæðar 7.407.667 krónur. Lengra hafi A heitinn ekki getað gengið enda verið bundinn af ákvæðum 20. gr. erfðalaga þar sem hann hafi setið í óskiptu búi og hefði ella þurft að ganga til skipta með börnum sínum eftir eiginkonu sína og auka með því móti eign sína, sem hann hefði svo aftur getað ráðstafað með nokkuru hærri upphæð skv. heimild 35. gr. erfðalaga. Svo hafi hins vegar ekki verið gert og því telji varnaraðilinn að sóknaraðilum beri að standa skil á mismuninum á 9.554.600 krónum og heimiluðum arfi til sóknaraðila samkvæmt erfðaskrá, 7.4067.667 krónum. Sá mismunur sé 2.146.933 krónur og beri sóknaraðilum að sæta því að sú fjárhæð verði dregin frá eftirstöðvum arfs þeirra.

Varnaraðilinn segir að er A heitinn hafi selt jörðina og greitt börnum sínum út fyrirframgreiddan arf, öðrum en E sem hafi á því stigi hafnað viðtöku, sé ekki annað að sjá en hann hafi ætlað að gæta jafnræðis með greiðslum til barnanna, en

auka með erfðaskrá hluta sóknaraðila og gera þann hluta upp í leiðinni. Hins vegar hafi hann ekki athugað að eins og dæmið hafi verið sett upp hafi hann gengið lengra en heimild hafi leyft og þar með gengið á hlut hinna tveggja dætra sinna, E og F. Þar sem þessu uppgjöri hafi öllu átt að ljúka á haustdögum 2007 og A heitinn hafi þá væntanlega talið sig hafa lokið því, nema gagnvart E, sé ekki hægt að líta svo á að hann hafi af ásettu ráði greitt sóknaraðilum umfram það sem hann hafi talið hið rétta, eða ætlað þeim annað en rétta upphæð arfs.

Varnaraðilinn segir að í tölvubréfum milli skiptastjóra og lögmanns sóknaraðila frá ársbyrjun 2011, þar sem skiptastjóri hafi óskað skýringa á hvernig greiðslu fyrir jörðina hafi átt sér stað, verði ekki betur séð en lögmaður sóknaraðila staðfesti þá niðurstöðu skiptastjóra að þessar 9.554.600 krónur séu aukinn arfur til sóknaraðila sem komi sem fyrirframgreiddur.

Varnaraðilinn segir að enda þótt sóknaraðilar telji að um tvo sjálfstæða gerninga sé að ræða, sölu á jörðinni og fyrirframgreiðslu arfs, verði ekki betur séð en þessir gerningar haldist algjörlega í hendur, fyrirframgreiðslan á þeim arfshluta sem ráðstafað hafi verið með erfðaskrá og síðan fyrirframgreiðsla arfs, 6 milljónir króna, til hvors sóknaraðila um sig, sem gengið hafi til að greiða kaupverðið, og til F. Þá hafi E staðið sama upphæð til boða og verði því ekki annað séð en að A heitinn hafi þarna talið sig gera börn sín jafnsett, nema hvað varði aukinn hlut til sóknaraðila, sem hann hafi þó væntanlega talið innan heimilla marka. Sé því ekki hægt að líta svo á hér, sem stundum sé endranær þegar arfláti greiði út fyrirfram arf til einhvers eða einhverra erfingja og þegar til lokauppgjors kemur hafi fyrirframgreiðslan reynzt umfram eignastöðu og ekki efni í búinu til jöfnunar. Komi þá 32. gr. erfðalaga, þess efnis að erfingi verði ekki skyldaður til að standa skil á mismun, stundum til álita. Verði í þessu samhengi að telja, að þótt tæpur mánuður líði frá fyrirframgreiðslu fjár samkvæmt erfðaskrá til þess að kaupsamningur sé gerður, sé fullt samhengi þar í milli, enda virðist A hafa ákveðið að gera erfðaskrána virka einmitt til þess að kaupin gætu orðið og hluti kaupverðs talizt greiddur á þann hátt.

Þá sé rétt að benda á að með yfirlýsingu undirritaðri af A og sóknaraðilum sé verið að selja 2/9 [...] og verðið talið 6.021.000 krónur, sem sé fasteignamat. Með staðfestingu lögmanns sóknaraðila í tölvubréfi til skiptastjóra sjáist að þessi tala sé eingöngu notuð þar sem erfðafjárskattur sé krafinn af fasteignamati og felist því ekki fullnaðaruppgjör í þessum hluta kaupsamningsins. Með hliðsjón af því að samkomulag hafi orðið með sóknaraðilum og A um verð, sem að þeirra áliti hafi verið talið rétt og raunhæft, 43 milljónir króna, verði að telja að sóknaraðilum hafi strax frá upphafi verið skylt að greiða þann mismun sem sé á heimilum þriðjungshlut sem A hafi mátt ráðstafa með erfðaskrá og því sem á skorti að fullt verð hafi verið greitt, 2.146.933 krónur. Þegar litið sé til 32. gr. erfðalaga, frágangs kaupsamnings og þess sem honum tengist í formi fyrirframgreiðslu á hluta kaupverðsins, verði ekki betur séð en einmitt í 32. gr. erfðalaga felist að sóknaraðilar hafi skuldbundið sig til að standa búinu skil á þessum mismuni þá strax. Í undirritun kaupsamnings og lofordi um að efna hann felist sérstök skuldbinding til slíks og hann gerður í órofnu samhengi við þá fyrirframgreiðslu arfs til barna sinna sem A hafi ætlað. Því sé það skilyrði afsals að kaupsamningurinn verði að fullu efndur og þá sé fyrst hægt að gefa út afsal fyrir hinu keypta.

Varnaraðilinn segir að meðal eigna dánarbúsins sé 50% hlutur lóðar sem látin hafi verið af hendi undir [...] samkvæmt lóðarleigusamningi. Enginn leigutími sé tiltekinn og lóðin látin af hendi án endurgjalds og því arðlaus. Varnaraðilinn segir að í kaupsamningi þurfi að koma skýrt og greinilega fram hvað sé selt og þar sem hér sé um sérgreindan matshluta að ræða samkvæmt fasteignamati hafi full þörf verið á því að geta þess í kaupsamningi ef hann hefði átt að fylgja. Slíkt hafi ekki verið gert og falli lóðin því utan kaupa og beri að úthluta henni til erfingja, nema þeir komi sér saman um annan hátt, en skiptastjóri líti svo á að honum beri að sjá til þess að nafn hins látna verði máð úr þinglýsingarbókum og fasteignamati.

Varnaraðilinn kveðst mótmæla kröfu um að sér verði gert að greiða kostnað við hugsanleg málaferli gegn G og H. Varnaraðilinn segir að slíkri kröfu hafi ekki verið lýst í búið, en innköllun hafi verið gefin út 31. ágúst 2009 og birzt fyrra sinni í Lögbirtingablaðinu 3. september. Þar sem slíkri kröfu hafi ekki verið lýst komi hún ekki til álita við úthlutun, sbr. og 2. mgr. 63. gr. laga nr. 20/1991. Þá sé á það að líta að alls óvíst sé að málaferli verði hafin gegn þeim G og H. Tæplega hálfu öðru ári eftir að kaupsamningur hafi verið gerður, eða við lát A, sé ekki vitað til þess að nokkur gangskör hafi verið gerð að því að efna til kröfugerðar vegna þessa helmings lands [...], og hafi þó fjármunir verið til, „ef skortur á þeim hefði verið ástæða“. Eftir lát A hafi komið í ljós að engin samstaða væri með erfingjum enda hafi þá risið deilur, meðal annars um þessa sölu helmings jarðarinnar. Dánarbúið, sem lögaðili, verði ekki neytt til málshöfðunar en hins vegar standi ekki á skiptastjóra að heimila sóknaraðilum að sækja hugsanlegan rétt á hendur í eigin nafni, sbr. 3. mgr. 68. gr. laga nr. 20/1991, rétt eins og gert hafi verið í tilviki varnaraðilans E. Yrði af slíkri málshöfðun með árangri yrði rétturinn dánarbúsins, en þá mætti mögulega fá málskostnað endurgreiddan. Lögmaður sóknaraðila hafi hins vegar lýst því yfir á skiptafundi 15. september 2009 að dánarbúið ætti ekki að bera frekari kostnað varðandi landskipti á [...]. Þá sé rétt að benda á að á sama skiptafundi hafi skiptastjóri upplýst og fært til bókar að 3. nóvember 2009 yrði innköllunarfræstur í búið liðinn, þannig að hafi þessi yfirlýsing lögmannsins verið gefin án umboðs sóknaraðila hefði nægur tími verið til að afturkalla hana og koma kröfu í búið á framfæri. Af orðum sóknaraðila í kröfugerð þeirra sé þó helzt að skilja að orðið hafi viðsnúningur, og varnaraðilinn skuli greiða kostnaðinn, þar sem tafir hafi orðið sem aðrir erfingjar og/eða skiptastjóri beri ábyrgð á. Varnaraðilinn segir að ekki verði séð að unnt sé að draga skiptin vegna málarekstrar sem kunni að koma til af hálfu sóknaraðila, en engin vissa sé þó fyrir að verði, og því telji skiptastjóri varnaraðila unnt að ljúka nú skiptum, en heimila sóknaraðilum að freista þess á eigin kostnaðarábyrgð að fá viðurkennd réttindi til hins helmings jarðarinnar og komi þá til endurupptöku skipta verði einhvern hagnað að hafa af málarekstrinum og verði þá ef til vill greiddur einhver málskostnaður.

Varnaraðilinn segist vísa til laga nr. 8/1962 og laga um skipti á dánarbúum og vegna málskostnaðar til 2. mgr. 131. gr. laga nr. 21/1991 sbr. lög nr. 91/1991, en vegna virðisaukaskatts til laga nr. 50/1988.

Málsástæður og lagarök varnaraðilans E

Varnaraðilinn E kveðst vísa til og taka undir öll þau sjónarmið sem varnaraðilinn dánarbúið hafi sett fram í málinu. Eru málsástæður þess varnaraðila tíundaðar meðal málsástæðna varnaraðilans E.

Þá segist varnaraðilinn mótmæla öllum málsástæðum sóknaraðila og sérstaklega því að erfingjar hafi ekki mótmælt sölunni til sóknaraðila. Varnaraðilinn hafi fyrst fengið að vita um sölu jarðarinnar [...] er gerningarnir hafi verið frágengnir og fengið tilkynningu um þá frá sýslumanni dagsetta 19. marz 2008. Hafi varnaraðilinn sent sýslumanni mótmæli með bréfi dagsettu 14. apríl 2008.

Varnaraðilinn segist mótmæla harðlega að um tvo kaupsamninga geti verið að ræða, eins og sóknaraðilar haldi fram. Ljóst sé að samningarnir tveir séu ósamrýmanlegir og sé því mótmælt að tveir kaupsamningar geti verið í gildi í senn. Með kaupsamningi frá 26. október 2007 hafi lögmaður sóknaraðila, selt sóknaraðilum alla jörðina fyrir hönd A. Samningi þessum hafi ekki fengist þinglýst þar sem A hafi ekki verið þinglesinn eigandi allrar jarðarinnar. Hafi því verið um vanheimild að ræða. Þá hafi verið útbúinn nýr samningur, dagsettur 5. nóvember 2007 þar sem sóknaraðilum hafi verið seldur eignarhluti A. Sé með ólíkindum að lögmaður sóknaraðila, sem starfi bæði fyrir sóknaraðila þessa máls og fyrir A samkvæmt umboði, haldi því fram að í gildi séu tveir samningar. Síðari samningnum hafi verið þinglýst og hljóti að vera sá sem sé í gildi. Upphefji hann eldri samninginn. A hafi setið í óskiptu búi. Hafi hann veitt lögmanni sóknaraðila umboð til vissra aðgerða en slíkt umboð falli niður við andlát.

Varnaraðilinn segist telja að jörðin hafi í raun verið seld við allt of lágu verði. Varnaraðilinn hafi látið meta helmingshlut jarðarinnar ásamt mannvirkjum og hafi mat dómkvaddis matsmanns verið það, að söluverð helmings jarðarinnar án mannvirkja væri 27.500.000 krónur, mannvirki á jörðinni 20.000.000 krónur og fullvirðisréttur 28.377.000 til 29.416.000 krónur. Alls væru þetta um 77 milljónir króna en kaupverð hefði verið ákveðið 43 milljónir. Kvaðst varnaraðilinn telja að þar hefði verið um gjafagerning að ræða og að tilgangur sölunnar bersýnilega sé bersýnilega sá að koma eignarhluta A og eiginkonu hans til tveggja barna hans og um leið rýra arfsrétt annarra barna hans. Ekki liggi fyrir að nokkurt verðmat á jörðinni hafi legið fyrir áður en sala hafi farið fram. Segir varnaraðili að þrátt fyrir „þennan gjafagerning“ telji sóknaraðilar sig ekki eiga að endurgreiða oftekinn arf. Lögmaður sóknaraðila hafi séð um alla útfærslu arfgreiðslna.

Varnaraðilinn kveðst hafa haldið kröfum sínum til streitu og mótmælt aðgerðum sóknaraðila frá byrjun. Sé ekkert tómlæti þar. Annað mál gildi þar um sóknaraðila. Kaupsamningur hafi verið gerður árið 2007 þegar A hafi verið á lífi. Sóknaraðilar hefðu getað farið í mál og fengið dómsúrlausn um deilumál milli eigenda [...].

Varnaraðilinn segir rétt að lögmaður sinn hafi unnið fyrir aðra eigendur [...]. Sé varnaraðila fullkunnugt um það. Geri varnaraðili þá kröfu, að vinnist dómsmál gegn H og G gangi sá réttur til allra erfingja A.

Varnaraðilinn segir að lögmaður sóknaraðila hafi verið lögmaður A og haft umboð frá honum. Af gögnum málsins megi sjá að sami lögmaður gæti hagsmuna A sem seljanda og sóknaraðila sem kaupanda.

Loks segir varnaraðilinn að allt innbú sé til staðar hjá sóknaraðilum, sé því óskipt. Í kaupsamningum sé ekkert getið um veiðirétt né önnur hlunnindi sem fylgi jörðinni, og sé þeim einnig óskipt.

Varnaraðilinn kveðst um lagarök einkum vísa til laga nr. 8/1962, einkum 19., 20. og 35. gr., og laga um skipti á dánarbúum. Vegna málskostnaðar sé vísað til 130. gr. laga nr. 91/1991 og vegna virðisaukaskatts til laga nr. 50/1988.

Niðurstaða

Engum gerningi sem við sögu koma í málinu, hvorki erfðaskrá, samningi um kaup og sölu jarðar og mannvirkja né fyrirframgreiðslu arfs, hefur verið rift.

Af hálfu varnaraðila er byggt á því að sóknaraðilar hafi fengið ofgreiddan fyrirframgreiddan arf, þegar miðað sé við það hvað A heitnum hafi verið heimilt að ráðstafa til þeirra með þeim hætti. Samkvæmt 32. gr. erfðalaga nr. 8/1962 verður erfingi, sem hlotið hefur fyrirfram meira fé frá arfleifanda en nemur erfðahluta hans eftir hann, ekki skyldaður til þess að standa búinu skil á mismuninum nema hann hafi sérstaklega skuldbundið sig til þess. Að mati dómsins hafa sóknaraðilar hvergi skuldbundið sig sérstaklega til þess að standa skil á slíkum mismun, en því samhengi gerninga, sem varnaraðilar hafa rakið í því sambandi, verður að mati dómsins ekki jafnað til slíkrar sérstakrar skuldbindingar og engu þykir þar breyta þótt A og sóknaraðilar hafi notið sérfræðilegrar aðstoðar við gerð gerninganna. Þegar á framanritað er horft telur dómurinn óhjákvæmilegt að líta svo á að 32. gr. erfðalaga girði fyrir að sóknaraðilum verði gert að standa búinu skil á hugsanlegum fyrirframgreiddum arfi umfram erfðahluta þeirra. Þegar af þeirri ástæðu verði að hafna kröfu beggja varnaraðila um að sóknaraðilum verði gert að greiða búinu 2.146.933 krónur.

Sóknaraðilar krefjast þess, að varnaraðilanum dánarbúinu verði gert að greiða allan kostnað við málarekstur á hendur G og H. Skiptastjóri birti innköllun í Lögbirtingablaðinu dagsetta [...]. Ekki var lýst kröfu um slík réttindi á hendur dánarbúinu innan kröfulýsingarfrests, en á skiptafundi hinn 15. september 2009 lýsti lögmaður sóknaraðila því fyrirvaralaust yfir að „ekki verði um frekari kostnað að ræða af hálfu dánarbúsins varðandi landskipti á [...] þ.e. milli D og C A-barna annars vegar og H og G hins vegar.“ Dómurinn álitur að hugsanleg krafa á hendur dánarbúinu þess efnis að það kosti tiltekin málaferli í framtíðinni sé niður fallin með því sem að framan er rakið og breyti þar engu þótt sóknaraðilar hafi síðar byggt á því að fyrri yfirlýsing lögmanns þeirra hafi verið gefin í tilteknum skilningi sem ekki hafi síðar gengið eftir. Hafnar dómurinn því kröfu um að dánarbúinu verði gert að standa straum af hugsanlegum málaferlum á hendur G og H.

Eins og áður segir liggja í málinu tvö skjöl sem nefnd eru kaupsamningur og greina bæði frá því að A selji tveimur börnum sínum, sóknaraðilum, tiltekinn hluta af jörðinni [...], gögnum og gæðum. Í báðum samningum var kaupverð skráð 33.444.445 krónur. Aðeins þeim síðari, dagsettum 5. nóvember 2007, var þinglýst og til hans eins er vísað í greindri yfirlýsingu á skattframtali A heitins. Þykir verða að miða við þann kaupsamning, en ekki hinn fyrri sem ekki hefur verið þinglýst. Ekki verður talið að sóknaraðilar hafi með tveimur samningum skuldbundið sig til að greiða tvívegis 33.444.445 krónur, og ekki verður talið að A heitinn hafi bæði selt sóknaraðilum 5/18 og 7/9 hluta sömu jarðar með tveimur samningum sem báðir séu í gildi í senn.

Eins og áður segir liggur ekkert fyrir um að gerningum í málinu hafi verið rift eða þeir ógiltir. Verður að líta svo á, að sóknaraðilar hafi eignast 4/18 hluta jarðarinnar með fyrirfram greiddum arfi og 5/18 hluta með kaupsamningi hinn 5. nóvember 2007. Áður var komizt að þeirri niðurstöðu að sóknaraðilum verði ekki gert að standa skil á því sem varnaraðilar telja ofgreiddan fyrirfram greiddan arf, og eiga þeir því rétt á fyrirvaralausum afsali fyrir þeim helmingi jarðarinnar sem þeir fengu frá A með kaupsamningi og fyrirfram greiðslu arfs.

Rakinn hefur verið lóðarleigusamningur þar sem sagðir eigendur [...] leigja sóknarnefnd [...] 5 hektara lóð úr jörðinni leigulaust undir kirkju. Ekkert liggur fyrir um að ætlunin hafi verið að færa sóknarnefndinni land þetta til eignar heldur til takmarkaðra afnota til kirkjulegra athafna og byggingar kirkju og tilheyrandi mannvirkja. Þykir verða að telja að lóðin undir [...] fylgi enn [...] þrátt fyrir skráningu hjá fasteignamati. Verður fallizt á kröfu sóknaraðila sem þeir orða svo að „lóð (undir [...]) land nr. [...], 50% að fasteignamati kr. 230.000 verði talinn hluti jarðarinnar [...].“

Þegar horft er til þeirra niðurstaðna sem komizt hefur verið að um kröfur aðila, þykir rétt að hver aðili beri sinn kostnað af málinu. Fyrir sóknaraðila fór með málið Gunnar Sólnes hæstaréttarlögmaður, fyrir varnaraðilann E Stefán B. Gunnlaugsson hæstaréttarlögmaður en fyrir varnaraðilann dánarbú flutti málið Hreinn Pálsson hæstaréttarlögmaður. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Þorsteinn Davíðsson kveður upp úrskurð þennan.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð

Hafnað er kröfu varnaraðila, E og dánarbús A og B, um að sóknaraðilar, C og D, greiði dánarbúinu 2.146.933 krónur.

Varnaraðilanum dánarbúi A og B ber að gefa út afsal til sóknaraðila fyrir hálfri jörðinni [...] ásamt öllum húsum, mannvirkjum og fullvirðisrétti, sem greinir í kaupsamningi A og sóknaraðila dagsettum 5. nóvember 2007.

Hafnað er kröfu sóknaraðila um að varnaraðilinn dánarbú A og B greiði kostnað við málarekstur á hendur G og H.

Varnaraðila, dánarbúi A og B, ber að gefa út afsal til sóknaraðila fyrir 50% hlut í lóð sem nú er undir [...], landnr. 179635.

Málkostnaður fellur niður.

Þorsteinn Davíðsson.