

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness 9. júlí 2007 í máli nr. E-562/2007:

Sigurður Kristján Hjaltsted

Karl Lárus Hjaltsted

(Sigmundur Hannesson hrl.)

gegn

Þorsteini Hjaltsted

(Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson hdl.)

Málið er höfðað með stefnu birtri 10. mars 2007 af Sigurði Kristjáni Hjaltsted, Marargötu 4 í Vogum, og Karli Lárusi Hjaltsted, Ósabakka 19, Reykjavík, á hendur Þorsteini Hjaltsted, Vatnsenda í Kópavogi.

Í stefnu er þess krafist „að erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltsted [...] dags. 4. janúar 1938 og staðfest að nýju með áritun arfleiddanda, dags. 29. október 1940 [...] verði felld úr gildi þannig að eignum sem erfðaskráin kveður á um verði skipt eftir almennum skiptareglum erfðalaga, enda verði taldar brostnar forsendur fyrir gildi og framkvæmd erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltsted umfram það er segir í upphafi erfðaskrárinnar, svohljóðandi „allar eignir mínar, fastar og lausar, skulu ganga að erfðum til Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted“.“ Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi skilaði greinargerð 23. maí 2007. Í henni er þess aðallega krafist að málinu verði vísað frá dómi. Til vara er gerð krafa um sýknu. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnenda.

Við fyrirtöku málsins 22. f.m. lögðu stefnendur fram kröfu um að stefnu í málinu megi þinglýsa á fasteignina Vatnsenda í Kópavogi, sbr. 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Stefndi lagði fram sérstaka greinargerð vegna þessarar kröfu stefnenda, þar sem henni er mótmælt. Var krafan tekin til umfjöllunar í þessu sama þinghaldi og til úrskurðar að lokinni reifun lögmannna aðila um hana.

I.

Magnús Einarsson Hjaltsted úrsmiður eignaðist jörðina Vatnsenda árið 1914, en hún tilheyrði þá Seltjarnarneshreppi. Hinn 4. janúar 1938 gerði Magnús, sem var ókvæntur og barnlaus, erfðaskrá þar sem hann arfleiddi bróðurson sinn, Sigurð Kristján Lárusson Hjaltsted að öllum eignum sínum. Þau ákvæði erfðaskrárinnar sem þýðingu hafa við úrlausn málsins hljóða svo:

„1. gr. Allar eignir mínar, fastar og lausar, skulu ganga að erfðum til Sigurðar Krsitjáns Lárussonar Hjaltsted, með þeim nánari takmörkunum og skilyrðum er nú skal greina. a) Hann má ekki selja fasteign þá er ég nú á – Vatnsenda í Seltjarnarneshreppi- er hann fær að erfðum með þessari arfleiðsluskrá, né heldur veðsetja hana fyrir meiru en sem nemur 50% af fasteignamati jarðarinnar og þó aðeins til greiðslu erfðafjárskatts ef með þarf, eða nauðsynlegra, varanlegra endurbóta á húsum jarðarinnar eða henni sjálfri. [...]

3. gr. Að Sigurði látnum gengur jarðeignin að erfðum til elsta sonar hans, og svo til hans niðja í beinan karlegg, og sé sá leggur útdauður, þá til næstelsta sonar Sigurðar og hans niðja í beinan karlegg o.s.frv. koll af kolli, þannig að ávallt fær aðeins einn maður allan arfinn, sá elsti í þeim legg, er að réttu ber arfinn samkvæmt því er nú hefur sagt verið. [...]

4. gr. Skildi einhver erfingjanna hætta búskap á Vatnsenda missir hann rétt sinn samkvæmt erfðaskrá þessari, og sá sem næstur er í röðinni tekur við. [...]

6. gr. Sérhver erfingi, sem fær erfðarétt samkvæmt þessum arfleiðslugjörningi, er skyldugur til þess, að halda öll þau skilyrði, sem Sigurði eru sett með honum og gæta þeirra takmarkana, er samningurinn hefir inni að halda. Vanræki einhver það, varðar það tafarlaust réttindamissi fyrir hlutaðeigandi.“

Sigurður Kristján Lárusson Hjaltsted lést 13. nóvember 1966 og gekk Vatnsendajörðin þá til elsta sonar hans, Magnúsar. Hann lést 21. desember 1999 og kom jörðin þá og á grundvelli erfðaskrárinnar í hlut elsta sonar hans, stefnda Þorsteins.

Í málinu gera stefnendur, sem eru synir Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted af seinna hjónabandi, kröfu um að erfðaskráin verði ógilt með þeim hætti sem áður er rakið. Styðja þeir kröfu sína þeim rökum að allt frá því að jörðin Vatnsendi komst í eigu Magnúsar Sigurðssonar Hjaltsted hafi í veigamiklum atriðum verið brotið gegn ákvæðum erfðaskrárinnar og að forsendur hafi þannig brostið fyrir erfðatilkalli hans og sonar hans, stefnda Þorsteins.

II.

Í stefnu og gögnum stefnanda kemur fram að frá árinu 1942 hefur 963,28 ha landsvæði verið tekið undan jörðinni Vatnsenda. Munar þar mestu um 689 ha land í Heiðmörk sem tekið var eignarnámi með lögum nr. 57/1942 um heimild fyrir Reykjavíkurbæ til þess að taka eignarnámi hluta af landi jarðarinnar Vatnsenda í Seltjarnarneshreppi. Hér skal þess og getið að 90,5 hektarar voru teknir eignarnámi af Kópavogsbæ árið 2000 og tókst samkomulag um bætur fyrir það land á milli bæjarins og stefnda. Þá liggur fyrir að Kópavogsbær hefur leitað heimildar umhverfisráðherra til að taka eignarnámi tvær spildur úr landi jarðarinnar, samtals 173 ha að stærð, og allt uppland jarðarinnar ofan Heiðmerkur allt upp undir Bláfjöll, en það svæði er 590 ha að stærð. Hafa aðilar náð samkomulagi um bætur vegna þess eignarnáms. Samkvæmt því greiðir Kópavogsbær stefnda 2.250.000.000 krónur fyrir hið eignarnumda land. Í úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta 14. febrúar 2007, sem vegna samkomulags aðila um eignarnámsbætur tók einvörðungu til kostnaðar stefnda vegna matsmálsins, telur

nefndin að verðmæti samkomulagsins fyrir stefnda sé á bilinu 6 til 8,5 milljarðar króna. Stefnendur halda því fram að enn frekara eignarnám sé í bígerð. Stefni þannig í að eftir standi af upphaflegu landi jarðarinnar 3-4 ha umhverfis Vatnsendabæinn, sem skilgreint verði sem landbúnaðarsvæði.

Að mati stefnenda er ljóst að raunverulegur landbúnaður hafi ekki verið stundaður að Vatnsenda hin síðari ár. Með kaupum Kópavogsbæjar á 863 ha úr landi Vatnsendajarðarinnar nú sé á hinn bóginn ljóst að útilokað verði að stunda þar búskap í venjubundinni merkingu þess orðs. Sé þessi aðstaða meginástæða þess að stefnendur telja að ekki séu lengur fyrir hendi þær forsendur fyrir erfðatilkalli sem út frá var gengið samkvæmt erfðaskránni frá 1938. Þar við bætist að jörðin hafi í gegnum árin verið veðsett langt umfram þær heimildir þar að lútandi sem erfðaskráin veitir. Ekki sé um það deilt að vilji Magnúsar Einarssonar Hjaltested hafi verið skýr og afdráttarlausa um það að allar eigur hans, þar með talin jörðin Vatnsendi, skyldu renna til föður stefnenda með þar tilgreindum skilyrðum og takmörkunum. Þennan vilja Magnúsar beri að virða, en að öðru leyti verði á grundvelli brostinna forsendna samkvæmt framansögðu að ógilda erfðaskrána með þeim hætti sem dómkröfur kveða á um. Lúti dómkröfur stefnenda þannig að því að fá úr því skorið hvort ábúendur eftir Sigurð Kristján Lárusson Fjeldsted hafi fyrirgert rétti sínum til ábúðar á jörðinni og henni beri því að skipta eftir almennum skiptareglum erfðalaga.

Stefnendur byggja því að til grundvallar fyrirhuguðu eignarnámi Kópavogsbæjar liggja samkvæmt framansögðu samningur á milli bæjarins og stefnda um endurgjald fyrir það land sem eignarnámið muni taka til. Því sé um eiginlega sölu á landi að ræða, en hún fari samkvæmt skýrum orðum erfðaskrárinnar í bága við skilmála hennar. Eignarnámið sé aðeins málamyndagerningur sem til sé stofnað í þeim tilgangi að komast framhjá ákvæðum erfðaskrárinnar. Þá sé það í andstöðu við vilja arfleifanda samkvæmt erfðaskránni frá 1938 að stefndi einn hagnist gríðarlega vegna þessarar sölu og útiloki um leið að búskapur verði í framtíðinni stundaður á Vatnsenda.

III.

Stefndi telur að af hálfu stefnenda hafi engin veigamikli rök verið færð fram fyrir því að þeir hafi öðlast slík réttindi yfir fasteigninni Vatnsenda að fullnægt sé skilyrðum 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga til að taka megi til greina kröfu þeirra um þinglýsingu stefnu. Svo heimilt sé að taka til greina kröfu um að rita athugasemd í þinglýsingabók um stefnu samkvæmt 28. gr. laganna þurfi þessi skilyrði að vera fyrir hendi. Samkvæmt því sé gerð krafa um að til staðar séu ytri atvik sem styrki þá hugmynd málshefjanda hverju sinni að hann eigi þann rétt sem hann kveðst eiga. Þessi atvik þurfi að vera svo augljós að unnt sé að taka afstöðu til þeirra sérstaklega án þess að taka efnislega afstöðu í dómsmálinu sjálfu. Þar sem þessi skilyrði séu ekki uppfyllt í málinu beri þegar af þessari ástæðu að hafna kröfu stefnenda um þinglýsingu stefnu.

Stefndi vísar til þess að í rökstuðningi stefnenda fyrir þeirri kröfu sem hér er til úrlausnar komi fram að að tilgangur með þinglýsingu stefnu sé að tryggja að réttindi yfir fasteigninni verði ekki skert meðan beðið er dóms í málinu og að koma í veg fyrir að þeir verði fyrir réttarspjöllum. Ákvæði 28. gr. þinglýsingalaga sé ætlað að koma í veg fyrir að grandlaus þriðji maður vinni rétt á kostnað sóknaraðila

dómsmáls. Í þessu máli sé engin slík hættu fyrir hendi, þó ekki væri nema vegna þess að sala jarðarinnar til þriðja aðila sé bönnuð samkvæmt þeirri erfðaskrá sem stefnendur krefjast ógildingar á. Þá sé engin þörf á að þinglýsa stefnunni vegna Kópavogsbæjar, enda hafi forsvarsmenn hans vitneskju um þessi málaferli.

Stefndi telur augljóst að stefnendur eigi engin réttindi yfir Vatnsendajörðinni. Þannig hafi gengið dómur í Hæstarétti 1968, sem birtur er á blaðsíðu 422 í dómasafni þess árs, þar sem komist hafi verið að þeirri niðurstöðu að stefnendur ættu engan rétt til jarðarinnar. Þá hafi faðir stefnda fengið jörðina í sinn hlut í opinberum búskiptum árið 1968 og hafi sú niðurstaða verið staðfest með dómi Hæstaréttar 30. maí 1969, sem birtur er á blaðsíðu 780 í dómasafni réttarins það ár. Nú séu liðin 39 ár frá því að þessum búskiptum lauk.

Um málsástæður og önnur atvik vísar stefndi auk framangreinds til greinargerðar sinnar í málinu. Þar er krafa um sýknu meðal annars byggð á aðildarskortu. Stefnendur séu ekki erfingjar samkvæmt þeirri erfðaröð sem erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested mælir fyrir um. Hugsanleg aðild þeirra hafi fallið niður eftir að skiptum á dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested lauk árið 1968, enda hafi þau skipti ekki verið endurupptekin og málið sé ekki rekið í nafni þess dánarbús. Telur stefndi að kvaðir samkvæmt erfðaskránni virki fram á við en ekki aftur í tímann og að leyst hafi verið úr ágreiningi um réttarstöðu stefnenda á sínum tíma. Að svo komnu sé það einungis elsti sonur stefnda sem geti átt aðild að dómsmáli um meint brot stefnda gegn erfðaskránni, því hann sé sá sem taki við jörðinni missi stefndi rétt sinn til hennar. Þá er sýknukrafa einnig á því byggð að forsendur fyrir gildi erfðaskrárinnar séu ekki brostnar, enda hafi ekki verið brotið gegn skilmálum hennar. Byggir stefndi á því annars vegar að eignarnámssáttir sem gerðar hafa verið með aðild hans séu lögmætar og ekki málamyndageringar. Hins vegar heldur stefndi því fram að hann hafi í hvívetna farið að fyrirmælum erfðaskrárinnar um takmarkaðar heimildir til veðsetningar á jörðinni Vatnsenda. Þá hafi faðir hans ekki heldur brotið gegn fyrirmælum hennar að þessu leyti. Annars geti meintar gerðir föður stefnda hér engu skipt, enda hafi þær þá bitnað á stefnda einum.

Um yfirvofandi eignarnám Kópavogsbæjar og sátt sem gerð hafi verið á milli bæjarins og stefnda í tengslum við það vísar stefndi meðal annars til þess í greinargerð að vilji Kópavogsbæjar hafi um langan tíma staðið til þess að eignast alla Vatnsendajörðina. Þess sé meðal annars getið í greinargerð lögráðamanns stefnenda í skiptaréttarmálinu frá 1967 að það sé aðeins tímaspursmál hvenær öll jörðin verði tekin eignarnámi. Í aðalskipulagi fyrir Kópavog hafi um áratuga skeið verið gert ráð fyrir 5000 manna byggð á Vatnsenda. Eignarnám bæjarins nú hafi eðli máls samkvæmt verið að frumkvæði hans, en það hafi verið gert á grundvelli 32. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Samkvæmt 3. mgr. þeirrar greinar sé eignarnám því aðeins heimilt að sveitarstjórn hafi með sannanlegum hætti leitast við að ná samningum við eigendur þeirra eigna eða réttinda sem hún hyggst taka eignarnámi. Kópavogsbær hafi varðandi Vatnsenda fylgt þessum fyrirmælum og kynnt stefnda fyrirætlanir sínar um að taka alla jörðina eignarnámi. Jafnframt hafi verið leitast við að ná samkomulagi um bætur. Í viðræðum aðila hafi verið látið á það reyna af hálfu stefnda hvort unnt væri að takmarka umfang eignarnámsins og hvort ná mætti sátt um bætur. Byggir stefndi á því í ljósi þessa að ekki sé unnt að líta á framkvæmd eignarnáms 2000 og 2007 sem frjálsa sölu eða málamyndagerninga. Stefndi hafi ekki valið sér Kópavogsbæ sem viðsemjanda

sjálfviljugur. Stefnda hafi þvert á móti verið kynnt að eignarnám væri ákveðið og hann þannig settur í þá stöðu að meta hvort hann ætti að reyna að ná samkomulagi um bætur eða hefja kostnaðarsaman og tímafrekan málarekstur og leggja ákvörðun um bætur í mat. Hafi stefndi metið það svo að hagsmunum hans væri betur borgið með sátt, næðu aðilar saman á annað borð.

IV.

Samkvæmt 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 getur dómari ákveðið með úrskurði að stefna í máli er varðar réttindi yfir fasteign, eða útdrætti úr stefnu í slíku máli, megi þinglýsa. Er það markmið þessarar heimildar að gera viðsejendum þinglýsts eiganda fasteignar viðvart um ágreining sem varðar réttindi yfir henni. Veitir ákvæðið heimild til slíks án frekari skilyrða en þar greinir. Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því er varð að þinglýsingalögum kemur þó fram, að því aðeins skuli orðið við beiðni um þinglýsingu stefnu að aðstæður séu svipaðar því sem 2. mgr. 27. gr. laganna gerir ráð fyrir. Sá sem þess krefst þarf því að færa fram veigamikil rök fyrir staðhæfingu um réttindi sín yfir viðkomandi fasteign.

Kröfugerð stefnenda í málinu tekur svo sem fram er komið til erfðaskrár sem gerð var í janúar 1938 og þeirrar ráðstöfunar á jörðinni Vatnsenda sem þar var mælt fyrir um. Leita stefnendur dóms um það að stefndi hafi með nánar tilgreindum hætti og á grundvelli skilmála, sem arfstilkall hans og föður hans var bundið samkvæmt erfðaskránni, fyrirgert tilkalli sínu til jarðarinnar og að henni eigi þá að skipta eftir almennum reglum. Ekki verður tekin afstaða til þessa ágreiningsefnis aðilanna við úrlausn um kröfu stefnenda um heimild til þinglýsingar á stefnu, enda bíður það dóms að undangenginni frekari málsmeðferð ef á annað borð kemur til hennar, en stefndi krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi. Svo sem málið liggur nú fyrir er það hins vegar mat dómsins að stefnendur hafi ekki sýnt nægilega fram á það að uppfyllt séu þau skilyrði fyrir þinglýsingu stefnu sem að framan er getið. Verður henni því hafnað.

Ákvörðun málskostnaðar bíður úrlausnar um frávísunarkröfu stefnda og eftir atvikum efnisdóms.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Hafnað er kröfu stefnenda, Sigurðar Kristjáns Hjaltested og Karls Lárusar Hjaltested, um að þeim verði heimilað að þinglýsa stefnu í málinu á fasteignina Vatnsenda í Kópavogi.

Þorgeir Ingi Njálsson

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómi Reykjaness 9.7.2007.