

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 14. desember 2006 í máli nr. E-7302/2005:

Ólafur Tryggvi Kristjánsson

(Stefán Þórarinn Ólafsson hdl.)

gegn

íslenska ríkinu

(Sigurður Gísli Gíslason hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var þann 19. október sl., er höfðað 22. nóvember 2005.

Stefnandi er Ólafur Tryggvi Kristjánsson, Höskuldsstöðum, Skagabyggð, Austur Húnavatnssýslu.

Stefndi er íslenska ríkið.

Dómkröfur

Aðalkrafa stefnanda er sú að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal til stefnanda fyrir jörðinni Höskuldsstöðum landnúmer 145461, Austur Húnavatnssýslu.

Til vara að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal til stefnanda fyrir jörðinni Höskuldsstöðum landnúmer 145461, Austur Húnavatnssýslu, gegn því að stefnandi greiði samtals 2.485 krónur til stefnda.

Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi. Þar sem stefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur aðili hvað mál þetta varðar er þess einnig krafist að virðisaukaskattur verði lagður við dæmda málflutningsþóknun.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati dómsins.

Málavextir

Með jarðarlögum nr. 81/2004, 36. gr. var ábúendum ríkisjarða, að fullnægðum ákveðnum skilyrðum, heimilað að fá ábúðarjarðir sínar keyptar. Stefnandi, sem fullnægði öllum skilyrðum til þess að fá ábýlisjörð sína Höskuldsstaði í Austur Húnavatnssýslu keypta, leitaði eftir því við stefnda að fá jörðina keypta og var söluverð jarðarinnar ákveðið í samræmi við ákvæði 37. gr. jarðalaga nr. 81/2004 14.166.400 krónur, en jörðina keypti stefnandi af stefnda, sbr. kaupsamning sem útgefinn var þann 16. ágúst 2005 og þinglýst þann 27. ágúst 2005 sem þinglýsingaskjal nr. 582/2005 hjá sýslumanninum á Blönduósi. Þegar komist hafði verið að samkomulagi um kaupverðið og komið að undirritun kaupsamnings kom fram sú krafa af hálfu stefnda að við kaupverðið bættust 1.850.233 krónur sem eru framlög frá 22. janúar 1973 að fjárhæð 100.000 krónur, frá 20. júlí 1973 að fjárhæð 150.000 krónur, frá 6. mars 1974 að fjárhæð 150.000 krónur og frá 13. mars 1975 að fjárhæð 250.000 krónur framreiknuð með byggingarvísitölu. Kaupverðið með framlögum var þannig alls 16.016.633 krónur en stefnandi var ekki sáttur við þessa hækkun á kaupverði jarðarinnar og samkomulag varð um það milli málsaðila að setja eftirfarandi texta í kaupsamninginn: „Kaupandi telur að framlög sem tilgreind eru í kaupsamningi og uppreiknuð eru af jarðadeild landbúnaðarráðuneytisins hafi verið óafturkræf framlög sem hvorki honum né föður hans beri að standa skil á. Kaupandi óskar eftir að fá frest til að greiða upphæð umræddra framlaga, uppreiknuð til júlí 2005 alls 1.850.233 krónur. Kaupandi mun, í síðasta lagi, innan þriggja mánaða frá þinglýsingardegi kaupsamnings, annað tveggja greiða upphæðina auk vaxta við útgáfu afsals eða höfða mál til þess að freista þess að fá leiðréttingu á upphæð kaupverðsins.“

Stefnandi kveðst, frá þinglýsingardegi kaupsamnings um jörðina, hafa gert tilraunir til þess að ná sáttum við stefnda um þessi framlög en án árangurs. Þegar ofangreindur kaupsamningur kom í þinglýsingu til Sýslumannsins á Blönduósi gaf stefndi út svohljóðandi yfirlýsingu til þess m.a. að stefnandi þyrfti ekki að greiða stimpilgjöld af húsum sem hann átti á jörðinni. „Það staðfestist hér með að Landbúnaðarráðuneytið/Fjárslá ríkisins á engar byggingar á jörðinni Höskuldsstöðum og eru þær í eigu Ólafs T. Kristjánssonar.“ Undir þessa yfirlýsingu ritar, f.h. Landbúnaðarráðuneytisins, Atli Már Ingólfsson. hdl.

Faðir stefnanda fékk jörðina Höskuldsstaði í Vindhælishreppi í erfðaábúð á árinu 1964 en byggingarbréf til hans er frá 19. nóvember 1978. Íbúðarhúsið á jörðinni var þá mjög lélegt en árið 1972 var Ingvar Gýgjar Jónsson, byggingarfulltrúi, fenginn til þess að meta húsið. Hans niðurstaða var sú að hagkvæmara væri að byggja nýtt hús en að gera við það gamla. Í framhaldi af þessu var ákveðið og um það samið að ábúandi tæki að sér að byggja nýtt hús og óskaði hann eftir fyrirgreiðslu hjá stefnda vegna þessa. Niðurstaðan varð sú að faðir stefnanda, Kristján Sigurðsson, fékk framlög/styrk til byggingar íbúðarhúss á jörðinni hinn 22. janúar 1973 að fjárhæð 100.000 krónur, 20. júlí 1973 150.000 krónur, 06. mars 1974 150.000 krónur og 13. mars 1975 250.000 krónur. Stefnandi kveður föður sinn, Kristján, hafa talið að um væri að ræða óafturkræfan styrk, enda hafi það verið altítt á þessum tíma að stefndi veitti framlög til ýmissa málefna í landbúnaði í formi styrks. Ekki hafi heldur verið um það að ræða að framlög þessi bættust við afgang jarðarinnar eins og gert hafi verið ráð fyrir í þágildandi ábúðarlögum.

Hinn 1. júní 1995 tók stefnandi við ábúð jarðarinnar Höskuldsstaða af föður sínum. Var þá gerður sérstakur viðauki við ábúðarsamning föður stefnanda. Stefnandi heldur því fram að honum hafi ekki verið kynnt með neinum hætti á þessum tíma að stefndi hefði á fyrri tíma lagt fram einhver framlög til jarðarinnar. Honum hafi því alfarið verið ókunnugt um framlög þessi þegar hann keypti af föður sínum allar byggingar á jörðinni með kaupsamningi sem undirritaður var 3. desember 1997.

Málsástæður stefnanda og lagarök

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að framlög sem tilgreind eru í kaupsamningi um jörðina Höskuldsstaði og uppreiknuð eru af jarðadeild landbúnaðarráðuneytisins hafi verið óafturkræf framlög sem hvorki honum né föður hans beri að standa skil á. Þessu ákvæði hafi stefnandi komið að í kaupsamningi við stefnda, dags. 16. ágúst 2005.

Stefnandi telur að hann hafi uppfyllt allar skyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum með því að greiða matsverð jarðarinnar Höskuldsstaða og eigi hann því rétt á því að fá afsal fyrir jörðinni. Stefnandi telur að engin lagarök standi til þess að honum beri að greiða til stefnda framlög þau sem nefnd eru í kaupsamningi um jörðina. Hvergi sé í ábúðarlögum eða jarðalögum, þeim sem giltu á þeim tíma sem framlögin voru veitt, ákvæði um endurgreiðslu framlaga, hvað þá að þau skuli uppreiknuð með byggingarvísitölu. Stefnandi byggir á þeirri málsástæðu að á milli hans og stefnda séu engin þau tengsl að stefndi eigi einhver þau kröfuréttindi á hendur stefnanda er leiði af samningum eða óskræðum reglum. Í íslenskri orðabók handa skólum og almenningi, sem útgefin var árið 1982 af Árna Böðvarssyni, sé hvorugkynsnafnorðið framlag skýrt sem skerfur, eitthvað lagt af mörkum, vinna, lán eða gjöf. Orð þessi skýri sig sjálf en hafi verið um lán að ræða sé það fyrnt samkvæmt lögum nr. 14/1905, enda eigi ekki við nein þau ákvæði laganna er rofið geta fyrningarfrest.

Á þeim árum sem framlögin voru veitt var verið að styrkja landbúnað á margvíslegan hátt með framlögum og almennt hafi verið litið á það sem óafturkræfan styrk. Á ensku sé notað orðið contribution um framlag og contributor sé þýtt sem gefandi styrktarfjár. Á dönsku sé notað orðið bidrag og bidragyder sé gefandi. Stefnandi telur því að almennur skilningur orðsins framlag sé gefandi styrktarfjár. Þá byggir stefnandi að þessu leyti einnig á því að víða í íslenskri löggjöf sé á því byggt að framlag sé óendurkræfur styrkur og nægi þar að nefna lög nr. 17/1965, 8. gr., lög nr. 64/1965, 56. gr., lög nr. 53/1972, 5. gr., lög nr. 53/1980, 15. gr. og lög nr. 53/1995, 6. gr.

Stefnandi byggir á því að hafi verið um lán að ræða þá sé krafa stefnda um endurgreiðslu á því láni fyrnd samkvæmt lögum nr. 14/1905, en samkvæmt 1. tl. 3. gr. laganna fyrnist krafa vegna afhendingar á lausafé á 4 árum. Stefndi hafi lagt þær fjárhæðir sem um ræði inn á reikning föður stefnanda. Telji stefndi sig með því hafa öðlast einhvern ófyrnanlegan eignarrétt í íbúðarhúsi stefnanda sé skorað á stefnda að leggja fram gögn eða lagarök fyrir slíkri kröfu. Telji stefndi sig hafa öðlast eignarrétt í íbúðarhúsi stefnanda með framlögum þeim sem um ræði í máli

Þessu hefði þurft að skilgreina þann eignarhlut nákvæmlega með úttekt eða mati og þinglýsa þeim eignarhlut, sbr. m.a. þinglýsingalög nr. 39/1978. Meginreglan sé sú að þinglýsa þurfi hvers konar eignarréttindum yfir fasteign til þess að þau njóti verndar gagnvart grandlausum viðsejendum þinglýsts rétthafa, svo og gegn skuldheimtumönnum eiganda eða annars rétthafa að eign. Telji stefndi að um framlag til jarðarinnar hafi verið að ræða þá hafi stefnandi þegar greitt fullt verð fyrir jörðina.

Þann 1. júní 1995 hafi stefnandi tekið við ábúð jarðarinnar Höskuldsstaða af föður sínum sem hafði jörðina á erfðaábúð. Hafi þá verið gerður sérstakur viðauki við ábúðarsamning föður stefnanda en jörðin hafi hins vegar ekki verið tekin út eins og gert hafi verið ráð fyrir í 36. gr. þágildandi ábúðarlaga nr. 64/1976. Á þessum tíma hafi stefndi ekki kynnt stefnanda með neinum hætti að stefndi hefði á fyrri tíma linnt af hendi einhver framlög til jarðarinnar. Honum hafi því alfarið verið ókunnugt um framlög þessi er hann keypti af föður sínum allar byggingar á jörðinni með kaupsamningi frá 3. desember 1997 og sé í þessu tilviki grandlaus kaupandi. Samkvæmt þessu geti stefndi ekki undir nokkrum kringumstæðum átt kröfu gegn stefnanda til greiðslu á þeim framlögum sem millifærð hafi verið á reikning föður stefnanda fyrir um 30 árum. Stefnandi byggir á þeirri málsástæðu að stefndi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti þegar stefnandi tók við ábúð jarðarinnar Höskuldsstaða en þá hefði stefndi átt að hafa uppi kröfu sína eða gera áskilnað um hana.

Þá byggir stefnandi aðalkröfu sína á því að það liggja fyrir yfirlýsing um það að stefndi eigi engar byggingar á jörðinni Höskuldsstöðum. Með þessari yfirlýsingu komi fram með skýrum hætti að framlög stefnda hafi ekki leitt til þess, að álitni stefnda, að stefndi hafi með þeim öðlast eignarrétt/eignarhlut í íbúðarhúsi stefnanda sem sé með fastanúmerið 213-8595 hjá Fasteignamati ríkisins.

Stefnandi byggir einnig á því að ekki hafi verið ákvæði um endurgreiðslu framlaga í þágildandi ábúðarlögum nr. 36/1961 eða öðrum lögum á þessum tíma. Þvert á móti hafi stefndi verið að veita framlög í ýmis mál tengd landbúnaði og ekki hafi verið gert ráð fyrir endurgreiðslu. Ákvæði 21. gr. núgildandi ábúðarlaga nr. 80/2004 breyti engu í þessu sambandi.

Þá byggir stefnandi á því að faðir hans hafi unnið framlag stefnda til byggingar íbúðarhúss á jörðinni Höskuldsstöðum á hefði eins og atvikum sé háttað í þessu tilviki, sbr. lög um hefð nr. 46/1905, einkum 1. gr. og 2. gr.

Heimild sína til þess að fá viðurkenningardóm fyrir kröfum sínum byggir stefnandi á ákvæði 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 enda hafi stefnandi augljóslega lögvarða hagsmuni af því að fá úr því skorið með dómi hvort hann eigi rétt á því að fá afsal frá stefnda, sbr. kaupsamning, án frekari greiðslu eða gegn greiðslu sem er lægri en stefndi krefst.

Varðandi varakröfu stefnanda er á því byggt að engin heimild sé til þess í núgildandi eða eldri ábúðarlögum að uppreikna framlög með vísitölu og þá sé einnig eðlilegt, þar sem um framlag til íbúðarhúss hafi verið að ræða, að fyrna húsið um 2% á ári og að taka tillit til myntbreytingar frá árinu 1981. Framlög stefnda til íbúðarhúss á jörðinni Höskuldsstöðum séu frá 22. janúar 1973 að fjárhæð 100.000 krónur, 20. júlí 1973 að fjárhæð 150.000 krónur, 06. mars 1974 að fjárhæð 150.000 og 13. mars 1975 að fjárhæð 250.000 krónur. Framlög þessi séu alls að

fjárhæð 2.485 krónur miðað við útreikninga stefnanda, sbr. dómskjal nr. 25. Samkvæmt 5. tl. 37. gr. laga um tekjuskatt og eignarskatt nr. 90/2003 sé fyrningarhlutfall á íbúðarhúsnæði að lágmarki 1% en að hámarki 3% en hér sé miðað við 2% sem sé algengasta viðmiðunin.

Málsástæður stefnda og lagarök

Af hálfu stefnda er á því byggt að ekkert af þeim skjölum sem stefnandi hafi lagt fram styðji það að um hafi verið að ræða óafturkræfan styrk eða framlag eða m.ö.o. gjöf. Þau gögn sem lúti að þessum framlögum og geti veitt um þau skýringar veiti engar vísbendingar um að ekki hafi verið gert ráð fyrir endurgreiðslum umrædds fjár.

Byggingarbréf föður stefnanda, Kristjáns Sigurðssonar, liggja frammi. Bréfið sé frá 1971 og sé undirritað af þáverandi landbúnaðarráðherra, Halldóri E. Sigurðssyni, 20. desember en af Kristjáni þann 19. nóvember. Á fyrstu síðu bréfsins komi ljóslega fram að jörðin, sem var í eigu stefnda, var byggð Kristjáni frá fardögum 1971 að telja samkvæmt lögum nr. 102 frá 21. desember 1962 um erfðaábúð og óðalsrétt. Í fyrsta liðbyggingarbréfsins, I., sé skilgreind eign ríkisins. Þar segi að jörðin sé eign ríkisins, en einnig komi fram í undir lið nr. 2 að eign ríkisins í húsum og mannvirkjum á jörðinni skuli teljast með eignum ríkisins og þ.m.t. álag og framlag til húsa og annarra mannvirkja á jörðinni. Framlag til íbúðarhúsa skuli þannig vera eign stefnda. Það verði að undirstrika að framlagið sé eign stefnda en ekki húsið sjálft, heldur framlagið eða sá verðmætisauki hússins sem af framlaginu hljóttist. Í V. lið bréfsins, undir lið 5, komi fram að gert sé ráð fyrir að eign stefnda í jörð og húsum haldist og skuli ábúandi bæta stefnda ef hús og önnur mannvirki á jörðinni hafi rýrnað svo að nái ekki hlut stefnda í jörðinni og húsunum. Þetta sé til marks um það að eign stefnda, sem um sé deilt í málinu, þ.e. framlögin, hafi alla tíð verið eign stefnda. Sú eign sé ekki til uppgjors fyrir en við lok ábúðar nema annað komi sérstaklega til og sé því hvorki gjaldkræft né gjaldfallið fyrir en í fyrsta lagi við lok ábúðarinnar.

Þann 7. júlí 1995 hafi verið gerður viðauki við byggingarbréf Kristjáns þar sem heimilað hafi verið að stefnandi byggi með föður sínum Kristjáni á jörðinni. Ekki hafi þó orðið ábúendaskipti og hafi verið tekið rækilega fram að Höskuldsstaðir yrðu eftir sem áður einbýlisjörð. Þá hafi komið fram að segðu báðir ábúendur upp ábúð skyldi fara með úttekt og greiðslur til fráfarenda samkvæmt ábúðarlögum nr. 64/1976, kafla V og 16. gr. Hafi báðir ábúendur ritað undir þetta ásamt landbúnaðarráðherra. Sagt hafi verið að sameign ábúenda á jörðinni, sem stefndi ætti ekki, skyldi fara eftir samkomulagi ábúenda. Ekki hafi að öðru leyti verið fjallað um uppgjör eða eign ríkisins.

Með bréfi til stefnda, 1. mars 1996, hafi Kristján sagt jörðinni lausri.

Með kaupsamningi, dagsettum 3. desember 1997, en móttæknum til þinglýsingar 7. október 1998, hafi Kristján og Helga Guðmundsdóttir selt stefnanda allar eignir seljenda á jörðinni fyrir tiltekna fjárhæð. Að þeim gerningi hafi stefndi ekki komið, enda aðeins um að ræða eignir sem ekki voru eignir stefnda. Eftir þetta hafi stefndi gefið út yfirlýsingu um að stefndi ætti engar byggingar á jörðinni

Höskuldsstöðum og væru þær í eigu stefnanda. Muni þetta hafa verið til að auðvelda þinglýsingu nefnds kaupsamnings þar sem honum hafði verið vísað frá þinglýsingu þar eð seljendur brast þinglýsta eignarheimild.

Í 41. gr. laga um ættaróðul, ættarjarðir, erfðaábúð og sölu þjóð- og kirkjujarða nr. 102/1962, sem jörðin var byggð samkvæmt, komi fram að þegar ábúendaskipti verða milli ætliða á jörð sem sé í erfðaábúð skuli meta á tiltekinn hátt, m.a. eign jarðareiganda, þ.e. stefnda, í húsum og öðrum mannvirkjum, sem fráfarandi hafi tekið við, ásamt eign jarðareiganda í húsum og mannvirkjum vegna fjárframlags hans til þeirra í tíð fráfaranda. Jafnframt hafi í 40. gr. laga nr. 102/1962 verið vísað til úttektar sem fram skyldi fara við ábúendaskipti milli ætliða og sagt að um það skyldi fara að hætti 13., 50. og 53. gr. ábúðarlaga sem þá voru nr. 87/ 1933.

Núgildandi ábúðarlög séu nr. 80/2004. Í 21. gr. þeirra komi fram að framlög og styrkir, greiddir af opinberum aðilum til ræktunar og annarra framkvæmda á jörðinni, tilheyrja henni og skulu verða eign jarðareiganda og dragast frá eignum og endurbótum ábúanda við ábúðarlok. Sambærilegt komi fram í 31. gr. laganna að við ábúendaskipti milli ætliða skuli taka út hver sé eign jarðareiganda í ræktun, húsum og öðrum mannvirkjum, sem fráfarandi ábúandi hafi tekið við, ásamt eign jarðareiganda í húsum og öðrum mannvirkjum vegna fjárframlags hans í tíð fráfarandi ábúanda.

Þannig sé það rangt sem stefnandi haldi fram að engin lagarök standi til þess að stefnanda beri að endurgreiða þau framlög sem stefndi hafi lagt til jarðarinnar. Sé alveg ljóst að stefnda beri að fá úttekin og endurgreidd þau framlög sem hann hafi lagt til, enda séu þau eign hans. Engu breyti um þetta að framlög þessi séu ekki upp tekin í matsskýrslu og greinargerð en það séu ekki afgerandi gögn í málinu.

Raunar telji stefndi að mat hefði átt að fara fram strax á árinu 1996 þegar Kristján sagði upp ábúð sinni og kvað son sinn alfarið tekinn við, en það muni hafa farist fyrir. Ástæður þess séu sennilega að samkvæmt 6. lið viðaukabréfsins þurfti stefndi ekki að kaupa upp neinar eignir Kristjáns heldur hélt jörðin einfaldlega áfram að vera í ábúð annars ábúandans með sömu skilmálum og fyrr. Matsgerð og greinargerðin séu hins vegar ekki raunverulegar matsgerðir eins og lögin geri ráð fyrir. Hins vegar muni ástæða þess að ekki var getið um framlögin í greinargerðinni sú að ekki hafi verið kunnugt um þau á þeim tíma, þó svo að eðlilegt hefði verið að Kristján upplýsti um þau, en framlögin hafi komið í ljós þegar kom til kaupsamnings og farið var rækilega yfir gögn stefnda í svokölluðum jarðaframlagabókum og séu þar öll framlög skráð. Hafi þau verið kynnt stefnanda en slíkur háttur sé jafnan hafður á fyrir sölu ríkisjarða. Hafi sá háttur verið viðhafður vegna sölu Höskuldsstaða.

Bæði byggingarbréfið og þau lagaákvæði sem fjalla um þetta atriði geri þannig ráð fyrir því að framlög stefnda til byggingar og endunýjunar íbúðarhússins hafi myndað eign, sem beri að gera upp við stefnda við lok ábúðar. Enn verði hér að ítreka að eign stefnda sem þannig myndist sé ekki húsið sjálft heldur framlagið sem ber að endurgreiða.

Í þessu efni sé þess að geta að afgangur jarðarinnar virðist samkvæmt umsögn landbúnaðarráðuneytisins hafa farið hækkandi í samræmi við þáverandi lagaheimildir og sem vaxtaþrósentu af fjárhæð framlaga. Í 35. gr. laga nr. 102/1962 komi fram að af framlagi til íbúðarhúsa skyldu greiðast sömu vextir og af lánnum

ræktunarsjóðs eins og þeir væru á hverjum tíma. Þetta bendi til þess að ábúandinn hafi þar með verið að leigja verðmeiri eign af stefnda, sem geti ekki verið ef framlagið hefði átt að mynda eign hjá stefnanda eða föður hans. Þessi skilningur njóti stuðnings í 35. og 36. gr. síðastnefndra laga.

Stefnandi telur að milli stefnanda og stefnda séu engin þau tengsl að stefndi eigi einhver kröfuréttindi á hendur stefnanda sem leiða megi af samningum eða óskráðum reglum. Þetta sé ekki rétt. Stefnandi sé ábúandi ríkisjarðarinnar að Höskuldsstöðum samkvæmt viðauka við upphaflegt byggingarbréf, eins og fyrr er lýst, og beri hann sem slíkur allar skyldur sem lög og hið upphaflega byggingarbréf leggja ábúanda á herðar. Í því efni breyti engu hversu gamall stefnandi var þegar framlögin voru greidd og ekki heldur að stefnandi hafi ekki verið aðili að hinu upphaflega byggingarbréfi í upphafi, en stefndi telur að með viðaukanum, þegar stefnandi gerðist meðábúandi, hafi hann tekið að sér allar skyldur sem bréfið leggi á ábúanda. Eftir að viðaukinn var gerður hafi ábúendur verið tveir, þ.e. stefnandi og faðir hans. Sé ótækt að ætla að þeir hafi borið mismunandi skyldur að þessu leyti.

Stefnandi byggir á orðskýringum orðsins „framlag“ og sækir m.a. til danskrar og enskrar tungu. Þessum röksemdum sé algjörlega hafnað af hálfu stefnda. Orðið framlag hafi enga ákveðna lögfræðilega merkingu eins og ýmis önnur hugtök, s.s. gjöf, loforð eða lán. Breyti í þessu efni engu hvað stendur í orðabók handa skólum og almenningi. Enn síður skipti mismunandi orðmyndir enska orðsins „contribution“ og danska orðsins „bidrag“ neinu hér. Niðurstaða málsins geti ekki ráðist af öðru en þeim löggæringum sem fyrir liggja og þeim lagaákvæðum sem við eiga.

Stefnandi telur að hafi framlögin verið lán, þá sé það fyrnt fyrir löngu. Þetta sé rangt að mati stefnda. Hin almenna regla sé sú að fyrningarfrestur láns byrjar ekki að líða fyrr en lánið er gjaldkræft. Almennur fyrningarfrestur láns sé 10 ár. Hafi verið um að ræða lán þá hafi það ekki verið gjaldkræft fyrr en til uppjörs kæmi við ábúðarlök eða við ættliðaskipti ábúðar. Sé ekki samið um gjalddaga þá geti lánardrottinn krafist greiðslu þegar honum hentar og þá fyrst sé lánið komið í gjalddaga og þá fyrst byrji fyrningarfrestur að líða. Þannig sé ófært að telja „lánið“ fyrnt aðeins vegna þess hve langt sé síðan framlögin voru greidd. Annað komi þar til.

Stefnandi byggir á því að framlögunum, og þeim rétti sem stefndi vilji af þeim leiða, hafi ekki verið þinglýst og sé því ekki á þeim byggjandi. Þessu mótmælir stefndi. Þinglýsing hafi ekki áhrif á réttindi sem leidd séu af samningi milli tveggja aðila þeirra á milli og ekki heldur gagnvart þeim aðila sem síðar gangi inn í viðkomandi samningssamband eins og stefnandi hafi gert. Enn síður haggi þinglýsing eða skortur á þinglýsingu lögvernduðum rétti stefnda í málinu, en eins og rakið hafi verið kveði lög á um það að framlögin skuli tekin út og gerð upp. Sé ekki rétt að mati stefnda að telja stefnanda grandlausan þriðja mann að þessu leyti þar sem hann hafi gengið inn í ákvæði byggingarbréfsins og hafi tekist á hendur allar skyldur þess, enda sé vísað til þess í viðaukabréfinu. Um verði að ræða eins konar sameign án þess að því sé þinglýst, enda ekki þörf á því milli aðilanna. Þá verði ekki fram hjá því litið að um sé að ræða son þess sem var eini ábúandi jarðarinnar áratugum saman, en gera verði ráð fyrir því að hann hafi verið hnútum kunnugur. Hins vegar telji stefndi jaframt að það hafi verið í verkahring föður

stefnanda að kynna honum þau framlög sem á jörðinni hvíldu.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi sýnt af sér tómlæti þegar stefnandi hafi tekið við ábúð jarðarinnar. Stefndi mótmælir þessu. Ekki hafi orðið ábúendaskipti eins og lögin fjalli um þannig að um væri að ræða ættliðaskipti. Stefnandi hafi ekki tekið við ábúðinni, heldur hafi hann gerst meðábúandi og hafi þannig ekki verið þörf á uppgjöri á þeim tíma og ekki heldur eftir að Kristján „sagði jörðinni lausri“ í marsbyrjun 1996.

Stefnandi vísi til þess að fyrir liggi yfirlýsing stefnda um að stefndi eigi engar byggingar á jörðinni. Áður hafi komið fram að sá eignarréttur sem framlögin mynda sé ekki beinn eignarréttur í húsinu sjálfu heldur sé það rétturinn til framlagsins. Ekki skipti því máli að umrædd yfirlýsing hafi verið gefin. Yfirlýsingin hafi heldur ekkert sjálfstætt gildi í lögskiptum milli stefnda og stefnanda enda haggi hún ekki eða breyti neinu í réttarsambandi þeirra. Yfirlýsingin hafi ekki verið ætluð til að stofna, breyta eða fella niður neinn rétt eins og stefnanda megi vera fullkunnugt. Yfirlýsingu þessa megi rekja til þess að stefnandi óskaði eftir því við stefnda að stefndi gæfi yfirlýsingu um að hús á jörðinni væru í eigu stefnanda, en með því komst stefnandi undan því að greiða þinglýsingargjald af eignum sem hann var talinn eiga. Hafi þetta verið í tengslum við kaup stefnanda á jörðinni. Stefndi hafi gefið út yfirlýsinguna, enda hafi þá verið út frá því gengið af hálfu stefnda að framlögin yrðu uppreiknuð án mats á eign í viðkomandi byggingum. Verði að meta yfirlýsingu stefnda í þessu ljósi. Þetta sé stefnanda fullljóst og að mati stefnda vísitandi rangt að halda öðru fram.

Stefnandi vísi til þess að ekki hafi verið í ábúðarlögum eða öðrum lögum á þeim tíma ákvæði um endurgreiðslu framlaga en þvert á móti hafi stefndi veitt framlög í ýmis mál tengd landbúnaði og ekki verið gert ráð fyrir endurgreiðslu. Eins og rakið hafi verið séu fullyrðingar í þessa veru allar rangar. Gert hafi verið ráð fyrir að framlög mynduðu eign sem kæmi til endurgreiðslu við ábúðarlok. Einnig hafi verið gert ráð fyrir því að ef ábúandi færi þannig með þá eign sem hafði vaxið vegna framlaga að hún rýrnaði svo að færi jafnvel niður úr verðgildi framlaganna sjálfra þá gæti það myndað bótarétt jarðeiganda á hendur ábúanda. Sé þannig alveg ljóst að gert hafi verið ráð fyrir endurgreiðslu framlaganna í lögum og sé svo enn. Rétt muni vera hjá stefnanda að stefndi hafi veitt ýmsu fé til landbúnaðar og annarra verkefna. Hins vegar sé það svo að greiðslur í formi styrks, þar sem ekki sé gert ráð fyrir endurgreiðslu, verði að styðjast við lagaheimildir. Megi enda ekki greiða fé úr ríkissjóði án lagaheimildar. Hefðu margnefnd framlög til íbúðarhúss á Höskuldsstöðum átt að vera óendurkræfir styrkir eða gjafir, þá hefðu þurft að koma til sérstakar lagaheimildir til greiðslu framlaganna. Þannig telur stefndi ljóst að ef túlkun stefnanda á framlögunum ætti við rök að styðjast þá hefði stefnda alfarið skort heimild í lögum til greiðslu þeirra, en það sé fráleitt m.t.t. framangreindra ákvæða laga nr. 102/1962 þar sem heimild til greiðslu framlaga og endurgreiðslu þeirra er skýr. Lögin geri beinlínis ráð fyrir endurgreiðslum. Samanburður stefnanda við greiðslur úr ríkissjóði þar sem ekki sé gert ráð fyrir endurgreiðslum eigi því ekki við hér. Slíkar greiðslur séu ósambærilegar umræddum framlögum.

Stefnandi kveður föður sinn hafa unnið hefð á framlögunum. Veki athygli að hér sé stefnanda ekkert að vanbúnaði að telja sig bera réttindi föður síns, þó ekki vilji hann skyldurnar. Stefndi hafnar þessu. Framlögin myndi endurgreiðslurétt án

tillits til þess hve langur tími liður þar til ábúð lýkur. Stefnandi hafi aldrei verið eigandi framlaganna og ekki faðir hans heldur. Vörslur eða ábúð Kristjáns og síðar stefnanda fullnægi ekki skilyrðum um hefð eins og þau komi fram í ákvæðum laga um hefð nr. 46/1905. Virðist einkum ljóst að 3. mgr. 2. gr. laganna stríði gegn því að stefnandi og faðir hans megi vinna hefð yfir framlögunum. Ákvæði byggingarbréfsins og laganna girði einnig fyrir það, en í þeim ákvæðum komi berlega fram að framlögin séu eign stefnda. Þá komi það einnig í veg fyrir hefð að jörðin var leigð Kristjáni og síðar stefnanda, en með því að grundvöllur umráða þeirra á jörðinni sé leiga þá sé hefð útilokuð. Þá hafi framlögin ekki verið ætluð eða greidd Kristjáni persónulega til nota að hans ósk, heldur ætluð til uppbyggingar á jörðinni og þannig raunar greidd til jarðarinnar.

Stefnandi kveðst byggja varakröfu sína á því að engin heimild sé til þess í núgildandi eða eldri ábúðarlögum að uppreikna framlög með vísitölu og þá sé einnig eðlilegt að fyrna húsið um 2% á ári og taka auk þess tillit til myntbreytingar árið 1981. Stefndi mótmælir varakröfunni sem órökstuddri og án nokkurrar lagastoðar.

Vera kunnir að ekki sé mælt skýrlega fyrir um það í lögum hvernig meta skuli eign stefnda sem myndist í framlögunum og hvíli í þeim húsum sem byggð séu fyrir framlögin. Þó sé ljóst að það geti ekki verið með einfaldri krónutölu að frádregnum fyrningum og myntbreytingu. Þetta sé nokkuð sem beri að meta með uppgjöri þegar ábúð ljúki.

Sá háttur sem hafður hafi verið á við uppgjör af þessu tagi hjá stefnda eigi sér alllanga sögu og sé ekki bundinn við þetta tilfelli. Megi sjá um þetta í skjölum málsins, sbr. dskj. nr. 30, 34 og 35. Hafi stefndi um langt árabíl haft þann hátt á að endurkrefja um framlögin án vaxta þar sem framlögin teljist ekki hafa verið gjaldfallin til endurgreiðslu fyrr en að uppgjöri og ábúðarlokom komi, en með framreikningi miðað við byggingavísitölu. Komi þetta m.a. til af því að mjög geti orðið örðugt að meta verðmætisauka hússins sem af framlögunum stafar, m.a. vegna þess hve langur tími hefur oftast liðið. Hafi þessi aðferð m.a. verið viðurkennd af Ríkisendurskoðun, sbr. dskj. nr. 35. Komist dómstóll að því að meta beri framlögin eftir öðrum aðferðum þá blasi hins vegar við að krónutala sem stefnandi hefur í sinni varakröfu gildi ekki heldur og verði þá óhjákvæmilegt að taka upp og framkvæma raunverulegt mat þar sem framlögin uppreiknuð komi til viðbótar verði jarðarinnar. Hins vegar verði að nefna að ekki sé tölulegur ágreiningur í málinu, heldur ágreiningur um það hvort framlögin séu endurkræf og með hvaða aðferð. Ekki sé beint deilt um útreikninginn sem slíkan.

Í öllu falli sé ljóst að stefnandi eigi ekki kröfu til útgáfu afsals án þess að neitt komi upp í framlögin. Jafnljóst er það að mati stefnda að ekki sé hægt að meta framlögin nú til 2.485 krónur, enda sé afar ósanngjörn og óeðlileg niðnrstaða að einungis sá hluti verðmætisins sem stafi frá framlögunum skuli sæta slíku verðfalli en ekki sá hluti sem teljist vera eign stefnanda. Ekki fái staðist að eignarhlutur landeigandans verði að engu, en eignarhlutur leiguliðans haldist óskertur og vaxi jafnvel. Í því efni skipti engu máli að stefndi sé ríkið. Í þessu sambandi megi vísa til þess að samkvæmt upplýsingum Kristjáns muni kostnaður við íbúðarhúsið fohelt hafa numið 719.000 krónum en framlögin hafi verið að fjárhæð 650.000 krónur. Verulegur hluti verðmætis íbúðarhússins sé þannig tilkominn frá umræddum framlögum stefnda.

Stefndi telur sér þannig ekki skylt að gefa út afsal fyrir jörðinni fyrir en umsamið kaupverð sé að fullu greitt, þ.m.t. hin uppreiknuðu framlög og að fullu samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins, en ekki með 2.485 krónum. Stefnda sé ekki heimilt að gefa framlögin eftir.

Niðurstaða

Samkvæmt byggingarbréfi, dags. 20. desember 1971, var jörðin Höskuldsstaðir í Vindhælishreppi, Austur-Húnavatnssýslu, byggð Kristjáni Sigurðssyni, föður stefnanda, til löglegrar ábúðar og erfðaleigu. Jörðin var þá í eigu ríkisins. Eins og rakið er hér að framan var íbúðarhúsið þá orðið lélegt. Í bréfi ráðuneytisins, dags. 15. mars 1972, féllst ráðuneytið á sjónarmið Kristjáns, að hagkvæmara væri að byggja nýtt hús en að gera við það sem fyrir var. Heimilaði ráðuneytið Kristjáni að hefjast handa við byggingu íbúðarhúss og heitir honum, í því sambandi, sambærilegri aðstoð og fyrirgreiðslu sem landsetar ríkisins séu vanir að fá. Er þar fyrst nefnt leyfi til að veðsetja jörðina fyrir lánunum og enn fremur eitthvert framlag til hússins úr ríkissjóði eftir því sem fé sé fyrir hendi.

Óumdeilt er að Kristján fékk, á árunum 1973 til 1975, samtals 650.000 krónur, sem framlag frá ríkinu til húsbyggingarinnar.

Í byggingarbréfinu til Kristjáns frá 1971, kafla I., er talið upp hvað teljist til eigna ríkisins. Segir þar í 2. lið. Eign ríkissjóðs er: Eign ríkissjóðs í húsum og öðrum mannvirkjum á jörðinni, þar með talið álag og framlag af opinberu fé til húsa og annarra mannvirkja á jörðinni, síðan síðasta fasteignamat fór fram. Þá segir í byggingarbréfinu að jörðin sé byggð Kristjáni samkvæmt lögum nr. 102/1962 um ættaróðul, ættarjarðir o.fl. Í 41. gr. laganna segir að þegar ábúendaskipti verða milli ætliða á jörð sem sé í erfðaábúð skuli kveðja til úttektarmenn og skuli úttektargerðin m.a. bera með sér eign jarðeiganda í húsum og öðrum mannvirkjum, sem fráfarandi hefur tekið við, ásamt eign jarðeiganda í húsum og mannvirkjum vegna fjárframlags hans til þeirra í tíð fráfaranda.

Með hliðsjón af byggingarbréfi og þeim lögum sem giltu um fjárframlög frá ríkinu á þessum tíma verður að telja að Kristjáni Sigurðssyni hafi mátt vera ljóst að framlög þau sem hann fékk frá ríkinu til húsbyggingar væru ekki styrkur til hans heldur eign ríkisins, enda eru engin gögn í málinu er styðja það að um styrk hafi verið að ræða. Orðið framlag í því samhengi sem það er notað bæði í byggingarbréfi og l. nr. 102/1962 þykir ekki til þess fallið að valda misskilningi.

Í júlí 1995 var gerður viðauki við byggingarbréf til Kristjáns frá 1971 þar sem heimilað var að stefnandi byggi með föður sínum á jörðinni. Er tekið fram í viðaukanum að jörðin verði áfram einbýlisjörð. Þá segir að segi báðir ábúendur upp ábúð skuli fara með úttekt og greiðslur til fráfaranda samkvæmt ábúðarlögum nr. 64/1976. Stefnandi undirritaði viðaukann við byggingarbréfið frá 1971 og lýsti sig samþykkan. Gerðist hann með undirritun sinni aðili að ábúðarsamningi föður síns með þeim réttindum og skyldum sem því fylgdu.

Stefnandi heldur því fram að þegar viðaukasamningurinn var gerður hafi átt að taka jörðina út og vísar í því sambandi til 36. gr. laga nr. 64/1976. Í þeirri lagagrein segir að þegar ábúendaskipti verði milli ættliða á jörð sem er í erfðaábúð skuli úttektarmenn tilkvaddir ásamt jarðareiganda eða umboðsmanni hans og jörðin tekin út. Þar segir einnig að úttektargerðin skuli m.a. bera með sér eign jarðeiganda í húsum og öðrum mannvirkjum vegna fjárframlags hans til þeirra í tíð fráfaranda.

Með því að ekki var um raunveruleg ábúendaskipti milli ættliða að ræða, þar sem feðgarnir fóru saman með ábúðina, er ekki fallist á að skylt hafi verið að úttekt samkvæmt 36. gr. færi fram, hvorki þá né síðar þar sem í viðaukasamningi segir að úttekt skuli fara fram segi báðir ábúendur upp ábúð. Til þess kom ekki, en Kristján, faðir stefnanda, sagði jörðinni lausri á árinu 1996 og varð stefnandi þá einn ábúandi.

Með kaupsamningi, dags. 3. desember 1997, seldu Kristján Sigurðsson og Helga G. Guðmundsdóttir stefnanda eignir sínar á Höskuldsstöðum, sem voru m.a. íbúðarhús, fjárhús o.fl. Hafi stefnanda ekki verið kunnugt um umrædd framlög ríkisins til jarðarinnar og eign þess í húsum og mannvirkjum á jörðinni, verður að líta svo á að Kristjáni hafi borið að skýra stefnanda, sem kaupanda eignanna, frá þeim.

Þar sem framlög ríkisins teljast eign þess samkvæmt ábúðarlögum eiga ákvæði um fyrningu ekki við. Þá hefur stefnandi ekki sýnt fram á þörf þinglýsingar á eignarréttindum stefnda til þess að þau haldi gildi sínu gagnvart stefnanda. Ekki þykir unnt að líta á stefnanda sem grandlausan viðsemjanda í þessu sambandi.

Stefnandi byggir aðalkröfu sína m.a. á yfirlýsingu stefnda á dskj. nr. 28 sem er einskonar yfirlit yfir jörðina Höskuldsstaði en á það er handrituð yfirlýsing landbúnaðarráðuneytisins um að það eigi engar byggingar á jörðinni og séu þær í eigu stefnanda. Er það í samræmi við þá málsástæðu stefnda í greinargerð að sá eignarréttur sem framlögin mynda sé ekki beinn eignarréttur í húsinu heldur sé það rétturinn til framlagsins sjálfs. Verður umrædd yfirlýsing ekki túlkuð svo að stefndi sé með henni að afsala sér þeim rétti.

Stefnandi byggir á því að faðir hans hafi unnið framlag stefnda til byggingar íbúðarhússins fyrir hefð. Rökstuðning skortir fyrir þessari málsástæðu stefnanda og er henni hafnað.

Aðila greinir á um það í máli þessu hvort stefndi geti endurkrafíð stefnanda um framlög þau er stefndi innti af hendi á árunum 1973 til 1975 til byggingar íbúðarhúss á jörðinni og tilgreind eru í kaupsamningi milli aðila um jörðina, dags. 16. ágúst 2005. Stefnandi telur svo ekki vera og gerir því kröfu um að stefndi gefi út afsal til stefnanda fyrir jörðinni Höskuldsstöðum þar sem stefnandi hafi greitt kaupverð hennar að undanskildum uppreiknuðum framlögum stefnda.

Eins og rakið er hér að framan er það niðurstaða í máli þessu að stefnanda beri að standa stefnda skil á umræddum framlögum til jarðarinnar í samræmi við lög og byggingarbréf. Stefnandi hefur ekki endurgreitt framlögin og hefur því ekki enn fullnægt skyldum sínum samkvæmt kaupsamningi aðila. Ber því að sýkna stefnda, að svo stöddu, af kröfum stefnanda, sbr. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991.

Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að útreikningur hans á varakröfu eigi við rök að styðjast. Þá liggja ekki fyrir nein gögn til stuðnings kröfunni. Gegn andmælum stefnda ber því einnig að sýkna stefnda af varakröfu stefnanda að svo stöddu.

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

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, íslenska ríkið, skal vera sýkn af kröfum stefnanda að svo stöddu.

Málskostnaður fellur niður.

Kristjana Jónsdóttir