



HÉRAÐSDÓMUR
REYKJAVÍKUR

ÚRSKURÐUR

19. júní 2019

Mál nr. Q-1/2019:

Sóknaraðili: A
(Arnar Þór Stefánsson lögmaður)

Varnaraðili: B
(Jón Gunnar Zoega lögmaður)

Dómari: Lárentínus Kristjánsson héraðsdómari

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 19. júní 2019 í máli nr. Q-1/2019:

A

(Arnar Þór Stefánsson lögmaður)

gegn

B

(Jón Gunnar Zoega lögmaður)

Mál þetta barst dómnum með kröfuskjali dagsettu 5. febrúar 2016. Dómurinn hefur fengið staðfest að rétt dagsetning sé 17. janúar 2019 en skjalið er áritað um móttöku degi síðar eða 18. janúar sl. Sóknaraðili málsins er A, [...], Reykjavík, og varnaraðili er B, nú óstaðsettur í hús. Aðalmeðferð málsins hófst föstudaginn [...]. júní sl. á vettvangsgöngu að [...] í Reykjavík og var framhaldið í dómhúsi sama dag og málið tekið til úrskurðar í kjölfarið.

Sóknaraðili krefst þess að viðurkennt verði að hún teljist eigandi fasteignar með fastanúmerið [...]-[...], sem er íbúðareign, 76,5 fm að stærð, á jarðhæð [...] (nyrðri hlutinn), merkt [...][...], ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóð. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að skaðlausu úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og viðurkennt verði að dánarbú C, sem lést á árinu 2018, sé eigandi að allri fasteigninni [...], Reykjavík. Þá er krafist málskostnaðar.

I. Málsatvik

Aðilar máls þessa, A, sem fædd er [...], og B, fæddur [...], eru alsystkini; börn C heitinnar (f. [...], d. [...]) og D heitins (f. [...], d. [...]). Önnur alsystkini aðila eru E, f. [...], og F, f. [...].

Yfir standa skipti á dánarbúi þeirra C og D, en er C lést árið [...] sat hún í óskiptu búi eftir eiginmann sinn heitinn. Ágreiningur er uppi milli aðila þessa máls um eignarhald á íbúð á jarðhæð að [...], sem er þinglýst eign dánarbúsins. Telur sóknaraðili að hún sé réttur eigandi íbúðarinnar en varnaraðili að dánarbúið sé eigandi hennar. Afstaða hinna systkinanna tveggja er sú, samkvæmt framlögðum gögnum og framburði F fyrir dómi, að sóknaraðili sé réttur eigandi íbúðarinnar og að alla tíð hafi verið litið svo á. Megi sjá þá afstöðu m.a. rakta í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur [...]. [...] 2015.

Forsaga málsins er að öðru leyti sú að árið 1976 hafi C og D keypt nyrðra húsið að [...], sem svo var kallað, af [...]. Hafi nyrðra húsið þá talist vera 42% af báðum húsunum (nyrðra og syðra) að [...]. Hafi nyrðra húsinu ævinlega verið skipt upp í tvær grunneiningar, þ.e. annars vegar íbúð á jarðhæð og hins vegar efri hæðir og ris.

Sóknaraðili og eiginmaður hennar, G, komu að sögn sóknaraðila að framangreindum kaupum með því að leggja til fé og fá í sinn hlut íbúðina á jarðhæð. Þeim kaupum hafi þó ekki verið þinglýst enda hafi nyrðra húsið á þeim tíma verið ein eining að lögum og ekki skipt upp með eignaskiptayfirlýsingu fyrr en löngu síðar. Sóknaraðili og eiginmaður hennar höfðu að sögn aflað fjár til þessara kaupa, m.a. með vænu framlagi frá foreldrum eiginmanns sóknaraðila, sem og með vinnu, og í formi sparimerkja. Þá hafi þau gengið í hjónaband um þetta leyti og fengið skattafslátt af þeim sökum. Íbúðarrýmið á jarðhæð hafi á þessum tíma verið mjög illa farið, án eiginlegs baðherbergis, varla með eldhús og virðið því lágt. Á því hafi orðið mikil breyting til batnaðar til dagsins í dag fyrir tilstuðlan sóknaraðila og eiginmanns hennar.

Árið 1982 keyptu sóknaraðili og eiginmaður hennar jarðhæðina í syðra húsinu að [...]. Um leið hafi verið opnað á milli þessara eignarhluta, þ.e. milli jarðhæðanna í nyrðra og syðra húsinu. Allt frá 1976 hafi sóknaraðili og eiginmaður hennar, og síðar börn þeirra með þeim, búið á jarðhæðinni, fyrst í stað og til ársins 1982 aðeins á jarðhæð nyrðra hússins en eftir það, þegar búið var að opna á milli, á allri jarðhæðinni, þ.e. bæði jarðhæð nyrðra og syðra hússins.

Í október 1994 var nyrðra húsinu skipt með eignaskiptayfirlýsingu, á þann veg að íbúðin á jarðhæð varð formlega sérstök eign ([...]-[...]) og efri hæðirnar ásamt bílskúr sérstök eign ([...]-[...]). Þá var ákveðið að þvottahús ([...]-[...]) skyldi vera í

sameign. Lóð var ekki sérstaklega skipt. Munu tvö eintök hafa verið gerð af eignaskiptayfirlýsingunni, og var öðru þeirra þinglýst. Undir hið þinglýsta eintak, ritaði C heitin sem eigandi að efri hæðum og bílskúr ([...]-[...]) en sóknaraðili sem eigandi neðri hæðar, ásamt eiginmanni hennar ([...]-[...]). Á hið óþinglýsta eintak ritaði D heitinn sem eigandi að efri hæðum og bílskúr, en á það ritaði sem vottur [...], sem þá var sambýliskona varnaraðila, B.

Þá ritaði D heitinn undir afsal sama ár, þar sem hann afsalaði til sóknaraðila íbúðinni á jarðhæð ([...]-[...]). Því afsali var ekki þinglýst þar sem á það skorti votta. Var ævinlega, að sögn sóknaraðila, ótvíræður skilningur aðila að hún væri eigandi umræddrar íbúðar, en D og C efri hæðanna og bílskúrs. D heitinn lést [...] janúar [...] og sat C í óskiptu búi eftir það. Eftir andlát D bjó C lengst af ein á efri hæðunum, en frá árinu 2010 og til 2014 að [...], Reykjavík. Frá 2014 til dánardags [...] [...]bjó C á [...]. Eftir að C fluttist út af efri hæðunum 2010 fluttist varnaraðili, B, þar inn til búsetu og yfirgaf það rými ekki fyrr en í febrúar sl., eftir að skipti á dánarbúinu hófust.

Hinn 13. janúar [...] kveður sóknaraðili varnaraðila hafa fengið C móður sína til að undirrita skiptayfirlýsingu þess efnis að eignarhluti hennar á efri hæðunum og bílskúr ([...]-[...]) skyldi afhentur varnaraðila og verða þinglýst eignar hans. Sóknaraðili og hin systkinin tvö, F og E, gátu engan veginn unað við þessa ráðstöfun og höfðuðu í október 2013 dómsmál til ógildingar henni. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur [...] [...] 2015 var ráðstöfunin ógilt. Í forsendum dómsins kom m.a. fram að sýnt þætti að hæfni C til að ráðstafa málefnum sínum hefði verið orðin skert í upphafi árs [...] og andleg heilsa hennar með þeim hætti að hún hefði ekki verið fær um að gera sér grein fyrir þýðingu þessarar ráðstöfunar. Að beiðni fjárhaldsmanns C var eignin færð aftur á hennar nafn í janúar 2018, á grundvelli dómsins.

Eftir andlát C og að undangengnum árangurslausum viðræðum þar sem varnaraðili hafnaði með bréfi 2. nóvember sl. kröfum sóknaraðila var af hálfu sóknaraðila, F og E hinn 6. nóvember 2018 lögð fram beiðni um opinber skipti á dánarbúinu hjá þessum dómstól. Var beiðnin tekin fyrir [...] og Hulda Rós Rúriksdóttir hrl. skipuð skiptastjóri [...]. Þrír skiptafundir hafa verið haldnir í búinu; tveir í desember 2018 og einn í janúar 2019. Ágreining um það atriði sem leitt verður til lykta með máli þessu tókst ekki að jafna hjá skiptastjóra.

Aðilaskýrslu gáfu sóknar- og varnaraðili, þá komu fyrir dóminn sem vitni G, eiginmaður sóknaraðila, [...], bróðir hans, og F, systir aðila. Framburðar verður getið í niðurstöðu ef þurfa þykir.

II. Málsástæður sóknaraðila

Sóknaraðili byggir á því að gögn málsins, forsaga öll, framburðir fyrir dómi og aðstæður á staðnum sanni eignarhald hennar á þeirri fasteign sem hér um ræðir.

Beri þar fyrst að nefna áður nefnt óþinglýst afsal föður sóknaraðila til sóknaraðila fyrir íbúðareigninni. Þar bætist við þinglýst eignaskiptayfirlýsing sem og önnur óþinglýst sem lagðar hafa verið fram. Bendi þessi gögn eindregið til þess að sóknaraðili sé réttur eigandi íbúðareignarinnar á jarðhæð.

Þá liggi fyrir sú afstaða systkina aðila þessa máls að sóknaraðili sé réttur eigandi íbúðareignarinnar og að alla tíð hafi verið litið svo á. Verði m.a. að hafa í huga að með þeirri afstöðu gangi þau í reynd gegn eigin hagsmunum enda hafi þau fjárhagslega hagsmuni af því að íbúðin teldist vera eign dánarbúsins en ekki sóknaraðila. Styrki þetta atriði enn frekar gildi þessarar afstöðu systkinanna og þýðingu fyrir málið.

Þá liggi fyrir að árið 1982, eftir að sóknaraðili og eiginmaður hennar keyptu jarðhæð á syðri hluta [...], hafi þau opnað á milli íbúðareignanna og hafi verið opið þar á milli síðan. Aldrei hafi heldur verið opið á milli efra hæðanna í nyrðri hluta [...] annars vegar og jarðhæðaríbúðarinnar hins vegar. Styðji þetta kröfu sóknaraðila um viðurkenningu á eignarhaldi. Komi hér enn fremur til skoðunar réttarreglur um hefð sem leiði til sömu niðurstöðu, komi ekki annað til, sbr. lög nr. 46/1905. Sé á þeim reglum byggt í máli þessu.

Þá liggi loks fyrir, svo sem að framan er rakið, að á árinu [...] fór varnaraðili út í þá ráðstöfun að fá móður sína, sem þá hafi verið andlega skert, til að ráðstafa til sín íbúðinni á efri hæðum [...]. Sá gerningur hafi gengið til baka með dómi. Athyglisverðast við þá atburðarás sé að varnaraðili hafi greinilega ákveðið að freista þess ekki að fá móður sína til að afsala jarðhæðaríbúðinni til sín þrátt fyrir að hún væri

þar þinglýstur eigandi. Sé þetta vísbending um að varnaraðili hafi í reynd litið svo á að sóknaraðili væri réttur eigandi jarðhæðaríbúðarinnar, en ekki móðir hans.

Um lagarök er vísað til meginreglna eignarréttar um sönnun eignarréttar og hefðar, sbr. lög nr. 46/1905. Krafan um málskostnað styðst við 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., sbr. XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III. Málsástæður og lagarök varnaraðila

Varnaraðili vísar til þeirrar forsendu sóknaraðila að eignarheimild sína byggji hún á meintu ódagsettu afsali, þar sem faðir sóknaraðila hafi afsalað hlutnum til hennar. Þetta meinta afsal sé, að því er virðist, undirritað af föður sóknaraðila. Skjalið sé ekki vottað af vitundarvottum eða undirritað af móður sóknaraðila og ekki þinglýst. Skjalið geti því aldrei talist heimild til eignarhalds sóknaraðila. Forsaga sem rakin sé í greinargerð sóknaraðila, aðstæður eða kaup varnaraðila á íbúð við hlið umdeilds eignarhluta breyti engu um það að engin sönnun hafi verið færð fyrir því að umræddur eignarhluti, íbúð á jarðhæð [...], (nyðri hluti) sé eign sóknaraðila.

Sóknaraðili hafi ekki getað sýnt fram á að hún hafi greitt fyrir eignarhlutann, svo sem fullyrt er að hún hafi gert, sbr. greinargerð sóknaraðila. Hefði vilji legið til að afsala eignarhlutanum til sóknaraðila hefði verið auðvelt að gera það og ganga frá þinglýsingarhæfu skjali þar um.

Varnaraðili vísar máli sínu til stuðnings til meginreglna eignarréttar og hjúskaparlaga nr. 31/1993, helst 60. og 64. gr. Krafa um málskostnað styðst við 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., sbr. XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV. Niðurstaða

Í máli þessu liggur fyrir afsal sem útgefið er árið 1994 af föður sóknaraðila, D, þar sem hinn umþrættu íbúð er afsalað til sóknaraðila A. Varnaraðili hefur ekki andmælt

því að undirritunin sé D heitins heldur dregur hann skjalið í efa á þeim grunni að það sé óvottað og jafnframt hafi skort á undirritun maka D á skjalið.

Dómurinn telur að vottun skjals sem þessa geti ekki verið úrslitaatriði um yfirfærslu eignarréttar samkvæmt skjalinu og það er þinglýsing skjals sem þessa ekki heldur. Þrátt fyrir deilur aðila verður ekki séð að ágreiningur sé um að sóknaraðili A hafi ásamt fjölskyldu sinni búið alla tíð frá því að eignin var keypt í íbúðinni sem um ræðir utan eins árs námsleyfis erlendis þar sem foreldrar hennar dvöldu reyndar einnig á sama tíma. Því verður ekki deilt um að íbúðin var ekki ætluð til bústaðar fyrir fjölskyldu D heitins, þ.e. þann hluta hennar sem bjó á hverjum tíma á efri hæðum hússins við [...]. Ekki verður því séð að 60. gr. hjúskaparlaga eigi hér við, burtséð frá því hvaða áhrif það ákvæði gæti ella haft á úrlausn þessa máls um fimmtán árum eftir að afsalið var gefið út. Þá verður heldur ekki séð að 64. gr. laganna hafi hér þýðingu, þ.e. varðandi úrlausn á því hvar eignarréttur að íbúðinni liggur, enda hefur skjalinu ekki verið þinglýst eða þess freistað auk þess sem það er ekki skilyrði fyrir yfirfærslu eignarréttar að þinglýsa skjali. Því verður þegar af þessari ástæðu fallist á kröfu sóknaraðila.

Fjölmörg önnur atriði málsins styrkja þessa niðurstöðu. Þannig var gerð eignaskiptayfirlýsing um húsið í október 2005 sem undirrituð er af sóknaraðila og eiginmanni hennar vegna þess hluta sem hér er deilt um og af móður sóknaraðila, sem þá sat í óskiptu búi, vegna annarra hluta hússins. Þessari yfirlýsingu var þinglýst 7. [...] [...]. Fyrir liggur að tvö systkini sóknaraðila og varnaraðila standa heilshugar að baki sóknaraðila þrátt fyrir að það blasi við að niðurstaða varnaraðila í hag myndi augljóslega auka verulega þær greiðslur sem þau gætu vænst úr dánarbúum foreldra sinna. Vitnið F, systir aðila, sagði eignarhaldið ætíð hafa verið með þessum hætti og að allir hefðu vitað hvernig í pottinn væri búið. Þá kom fram við aðalmeðferð að bæði sóknaraðili og systkini hennar og eiginmaður hennar og systkini hans fengu framlög frá foreldrum sínum til kaupa á fyrstu íbúð eða eftir atvikum til annarra nota. Þá má greina eindregnar vísbendingar um þessa stöðu mála í dagbókum sem D heitinn færði vegna árána 1975 og 1976 og í skattframtölum þeirra hjóna D og C vegna árána 1976 og 1977. Að lokum telur dómurinn mjög sterka vísbendingu um eignarhald á jarðhæðinni þá staðreynd að 25. [...] [...]fékk eiginmaður sóknaraðila afsalað til sín

jarðhæð í syðri hluta hússins við [...], en síðan var opnað á milli eininganna og íbúðin stækkuð með þeim hætti.

Að þessu virtu verður fallist á kröfu sóknaraðila og er þá ekki ástæða til að fjalla um það hvort hún hafi hefðað eignina á þeim 43 árum sem hún hefur þar búið.

Að virtum þessum úrslitum, með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, og með hliðsjón af málskostnaðaryfirliti lögmanns sóknaraðila og umfangi málsins, verður varnaraðila gert að greiða sóknaraðila 1.100.000 kr. í málskostnað.

Fyrir sóknaraðila flutti málið Arnar Þór Stefánsson lögmaður og fyrir varnaraðila Jón Gunnar Zoega lögmaður.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð

Viðurkennt er að sóknaraðili, A, teljist vera eigandi fasteignar með fastanúmerið [...]- [...], sem er íbúðareign, 76,5 fm að stærð, á jarðhæð [...], nyrðri hlutinn, merkt [...][...], ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóð.

Varnaraðili, B, greiði sóknaraðila 1.100.000 krónur í málskostnað.