

Ár 2007, þriðjudaginn 3. apríl, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-308/2006:

**Sigríður Erlingsdóttir,**

**Samúel Örn Erlingsson og**

**Brynjúlfur Erlingsson**

*(Ragnar Halldór Hall, hrl.)*

**gegn**

**Eyvindartungu ehf.,**

**Gústaf Adolf Gústafssyni**

*(Sigurður Jónsson, hrl.),*

**Húsabyggð ehf.**

*(Magnús Guðlaugsson, hrl.) og*

**Lögmönnum Suðurlandi ehf.**

**til réttargæslu.**

Mál þetta, sem dómtekið var 6. febrúar s.l., er höfðað með stefnu birtri 17., 18. og 23. maí s.l.

Upphaflegur stefnandi var Unnur Samúelsdóttir, kt. 000000-0000, en hún lést 9. ágúst s.l. Dánarbúi hennar hefur verið skipt einkaskiptum og hafa lögerfingjar hennar, stefnendur málsins, tekið við aðild Unnar að málinu.

Stefnendur eru Sigríður Erlingsdóttir, kt. 000000-0000, búsett í Bandaríkjunum, Samúel Örn Erlingsson, kt. 000000-0000, Grettisgötu 6, Reykjavík og Brynjúlfur Erlingsson, kt. 000000-0000, Logafold 65, Reykjavík.

Stefndu eru Eyvindartunga ehf., kt. 000000-0000, Eyvindartunga, Laugardalshreppi, Gústaf Adolf Gústafsson, kt. 000000-0000, Hverabraut 4b, Laugarvatni og Húsabyggð ehf., kt. 000000-0000, Austurey 2, Selfossi. Réttargæslustefndu eru Lögmenn Suðurlandi ehf., kt. 000000-0000, Austurvegi 3, Selfossi.

Dómkröfur stefnenda eru þær að viðurkennt verði með dómi að stefnendur séu eigendur þess hluta jarðarinnar Skálabrekku í Bláskógabyggð sem sumarbústaður í eigu stefnda Húsabyggðar ehf. stendur á og hefur hlotið númerið 80 í Landsskrá fasteigna hjá Fasteignamatí ríkisins, fastanr. 220-9362. Þá er þess krafist að stefnda Húsabyggð ehf. verði með dómi gert skylt að fjarlægja sumarbústað sinn af landareign stefnenda innan þriggja mánaða frá uppkvaðningu dóms í málinu. Jafnframt er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu Eyvindartungu ehf. og Gústafs Adolfs eru þær að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnenda. Stefndi Húsabyggð ehf. gerir einnig kröfu um sýknu en til vara er þess krafist að viðurkenndur verði leiguréttur þessa stefnda að lóð nr. 170773 til 15. júní 2004. Allir stefndu krefjast málskostnaðar úr hendi stefnenda.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda og hann gerir engar kröfur í málinu.

## **Málavextir.**

Málavöxtum er svo lýst í stefnu að Unnur Samúelsdóttir, hafi um langt árabil verið eigandi að hluta jarðarinnar Skálabrekku í Bláskógabyggð. Við skipti á dánarbúi systur sinnar, Guðrúnar Svövu Samúelsdóttur, sem lést 6. janúar 2001, hafi Unnur eignast hluta hennar í jörðinni og hafi eftir það verið eigandi fjórðungs jarðarinnar. Jörðinni hafi áður verið skipt þannig að þessi hluti hennar hafi ekki verið í sameign með öðrum. Eigendur hafi um árabil leigt hluta úr jörðinni til einstaklinga sem reist hafi þar sumarhús. Hafi eignarhlutur systranna fyrst verið sérgreindur með sameignarsamningi 13. ágúst 1953, en þá hafi verið í gildi afnotasamningur um hluta úr spildunni sem þær hafi fengið í sinn hlut. Hafi sá samningur verið að stofni til frá 23. júní 1944 en samningur um spilduna hafi verið endurnýjaður með nýjum leigusamningi 29. febrúar 1960 og hafi þeim samningi verið þinglýst 24. mars sama ár. Hafi þessi samningur verið tímabundinn og gilt frá 15. júní 1958 til 15. júní 1991. Ekki hafi verið í honum neitt ákvæði um rétt til framlengingar leigutímans.

Sumarbústaður mun hafa verið settur niður á spildunni og með afsali útgefnu 24. nóvember 1982 hafi þáverandi eigandi afsalað honum til Péturs Rafnssonar. Bú Péturs hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta 19. júní 1987, en þrotabúið mun ekki hafa talið verðmæti fólgin í bústaðnum, enda hafi hvílt á honum veðskuld að nafnverði 1.000.000 krónur. Með beiðni 24. nóvember 1992 hafi Lögmenn Suðurlandi krafist þess fyrir hönd Þingvallahrepps að lóð nr. 4500-0080 úr landi Skálabrekku yrði seld nauðungarsölu til lúkningar skuld vegna ógreiddra fasteignagjalda af húsi og eignarlóð. Kröfunni mun hafa verið beint að Pétri Rafnssyni, en skiptameðferð á þrotabúi hans mun þá hafa verið lokið. Sýslumaðurinn á Selfossi mun hafa selt nauðungarsölu 24. mars 1994 „lóð og sumarbústað nr. 80 í landi Skálabrekku, Þingvallahr., þingl. eign Péturs Rafnssonar, kt. 000000-0000“, eins og greini í afsali útgefnu 29. apríl 1994. Samkvæmt

Þinglýsingarvottorði dagsettu 5. nóvember 1993, sem mun hafa legið frammi við nauðungarsöluna, var umræddur Pétur talinn þinglýstur eigandi umræddrar spildu. Á uppboðinu mun eignin hafa verið seld hæstbjóðanda, réttargæslustefnda í máli þessu, fyrir 100.000 krónur og þinglýsti hann í framhaldi af þessu uppboðsafsali sem eignarheimild fyrir hinu selda.

Með bréfi dags. 14. nóvember 2002 mun réttargæslustefnda hafa verið gert ljóst að Unnur hefði ekkert vitað um nauðungarsöluna fyrr en eftir að hún var afstaðin. Taldi hún fullnustugerð ekki breyta neinu um rétt sinn til landsins, enda hefði uppboðskaupandi ekki getað eignast betri rétt yfir landinu en gerðarþolinn hefði átt. Var þess krafist að sumarhúsið og annað sem tilheyra kynni réttargæslustefndu yrði fjarlægt þaðan en réttur áskilinn til að fjarlægja það yrði áskoruninni yrði ekki sinnt. Réttargæslustefndi mun hafa tjáð Unni að hann liti svo á að hann hefði með umræddu uppboðsafsali eignast landið en ekki útrunnin leiguréttindi yfir því og því teldi hann sig eiga umrædda spildu.

Breyting mun hafa orðið á eignarhaldi réttargæslustefnda á árinu 2003, en þá mun Sigurður Jónsson, hæstaréttarlögmaður hafa gengið úr félaginu og í tengslum við það mun hafa orðið að samkomulagi að hann fengi í sinn hlut réttindin yfir umræddri lóð. Réttargæslustefndi mun 11. febrúar sama ár hafa gefið út afsal fyrir eigninni til stefnda Eyvindartungu ehf. Sá stefndi mun hafa selt stefnda Gústaf Adolf umræddan bústað „ásamt 10.000 fermetra eignarlóð úr Skálabrekku“ samkvæmt afsali dags. 9. mars 2006 og með afsali dags. 30. mars sama ár mun stefndi Gústaf Adolf hafa selt stefnda Húsabyggð ehf. eignina og mun það félag vera þinglýstur eigandi eignarinnar nú.

### **Málsástæður og lagarök stefnenda.**

Stefnendur byggja á því að þau séu eigendur þess hluta jarðarinnar Skálabrekku sem dómkrafan tekur til samkvæmt þinglýstum eignarheimildum. Sumarbústaðalóðin sem seld hafi verið sé á þessum hluta jarðarinnar, en stefnendur telja að þar hafi eingöngu verið seld ætluð leigulóðarréttindi gerðarþolans. Sé fráleitt að halda því fram að hægt hafi verið að selja eign stefnenda við nauðungarsölu vegna vangreiddra fasteignagjalda leigulóðarhafans, enda hafi hann einn verið gerðarþoli við nauðungarsöluna en ekki aðrir. Stefnendur vísa til þess að eignarrétturinn sé og hafi verið friðhelgur samkvæmt þágildandi 67. gr. stjórnarskrárinnar (nú 72. gr.). Uppboðskaupandi hafi við nauðungarsölu hjá Pétri Rafnssyni ekki getað eignast nein réttindi sem tilheyrdi móður stefnenda eða systur hennar á þeim tíma.

Stefnendur halda því fram að engu máli geti skipt þótt aðilaskipti hafi orðið að svokölluðum réttindum réttargæslustefnda yfir umræddri lóð, því fyrirsvarsmaður stefnda hafi haft fulla vitneskju um eignarhald stefnanda yfir landinu áður en gengið hafi verið frá afsali frá réttargæslustefnda til stefnda. Stefnendur telja að krafa þeirra eigi fram að ganga hvort sem stjórnendur stefnda teljist hafa verið grandsamir eða ekki um rétt stefnenda. Telja stefnendur að grandleysi viðtakandans dugi einfaldlega ekki til að svipta menn eigum sínum.

Stefnendur byggja einnig á því að leigutími samkvæmt leigusamningi um afnot af lóðinni nr. 80 úr landi Skálabrekku sé fyrir löngu útrunninn og aldrei hafi staðið til að semja um framlengingu eða endurnýjun samningsins. Hafi uppboðskaupanda verið gefinn ærinn tími til að víkja af lóðinni með það sem honum tilheyrir þar en ekki gert það. Sé því óhjákvæmilegt að fá stefnda Húsabyggð ehf. skyldaðan til þess með dómi. Jafnframt því að vísa til efnis samningsins sjálfs um leigutímamann vísa stefnendur um lagastoð fyrir þessari kröfu til 58. gr. og 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sbr. 6. mgr. 1. gr. laganna.

Stefnendur byggja málskostnaðarkröfu sína á 130. gr. laga nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök stefnda Eyvindartungu ehf.**

Þessi stefndi reisir sýknukröfu sína á því í fyrsta lagi að hann sé ekki aðili að málinu þar sem hann sé ekki lengur eigandi lóðarinnar. Hefði verið réttara að stefna honum til réttargæslu eins og Lögmönnum Suðurlandi ehf.

Í öðru lagi byggir þessi stefndi á því að réttargæslustefndi, sem stefndi rekur rétt sinn til, hafi við nauðungarsöluna 24 mars 1994 orðið eigandi lóðarinnar að undangengnum lögmætum undirbúningi. Samkvæmt 56. gr. uppboðslaga nr. 90/1991 hafi önnur möguleg eignarréttindi fallið niður og vikið fyrir rétti réttargæslustefnda. Uppboð á eigninni hafi verið haldið vegna fasteignagjalda sem lögð hafi verið bæði á hús og lóð árið 1992 og hafi lögveðrétturinn náð bæði til húss og lóðar. Hafi móðir stefnenda talið sig vera eiganda lóðarinnar hafi hún verið uppboðspoli. Nauðungaruppboðið hafi verið auglýst í Lögbirtingablaði og í dagblöðum en auglýsingu í Lögbirtingablaði sé ætlað að sjá til þess að allir sem hagsmuna eigi að gæta geti gætt réttar síns þó að þeim sé ekki send sérstök tilkynning. Eftir að uppboðinu lauk hafi móðir stefnenda haft fjögurra vikna frest eftir fyrirmælum 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 til að koma kröfu um dómsúrlausn samkvæmt reglum XIV. kafla laganna í hendur héraðsdóms. Í greinargerð með 80. gr. segi að afleiðingar þess að slík krafa komi ekki fram hljóti að verða þær að hlutaðeigendur verði að una við orðinn hlut. Stefnendur kunni að hafa öðlast bótarétt á hendur ríkisvaldinu samkvæmt 87. gr., sbr. 86. gr. og lokamálsgrein 80. gr. laga nr. 90/1991. Í stað þess að krefjast nú viðurkenningar á eignarrétti að eign sem seld hafi verið á nauðungarsölu fyrir 12 árum og komin í eigu þriðja manns, hefði móður stefnenda ef til vill verið rétt að krefjast skaðabóta strax og hún fékk vitneskju um söluna, en slík krafa sé sjálfsagt fyrnd nú.

Í þriðja lagi byggir þessi stefndi á reglum um traustfang og á réttmætum væntingum sínum og vísar til 33. gr. þinglýsingarlaga, sbr. 3. mgr. 25. gr. laganna. Stefndi reki eignarréttindi sín til réttargæslustefnda og þegar hann hafi keypt lóðina á nauðungaruppboðinu hafi hann verið gersamlega grandlaus um ætlaðan eignarrétt móður stefnenda. Í veðbókarvottorði frá 5. nóvember 1993 sé talað um lóð úr landi Skálabrekku, í uppboðsbeiðni sé talað um lóð nr. 4500-0080 í landi Skálabrekku og í tilkynningum um uppboðið sé talað um lóð nr. 80 í landi Skálabrekku. Þá sé í frumvarpi til úthlutunar á söluverði talað um lóð nr. 80 í landi Skálabrekku og í

uppboðsafsali, sem þinglýst hafi verið athugasemdalaust, sé talað um lóð og sumarbústað nr. 80 í landi Skálabrekku Þingvallahr. Þá sé í fasteignamati alls staðar talað um eignarlóð og segist stefndi hafa treyst því og haft fullkomnar væntingar til þess að telja að hann hefði haft fullkominn eignarrétt yfir lóðinni frá því hann fékk henni afsalað til sín með afsalinu frá réttargæslustefnda þar til hann afsalaði henni til meðstefnda Gústafs Adolfs.

Þessi stefndi byggir einnig á tómlæti stefnenda. Réttargæslustefndi hafi fengið uppboðsafsali fyrir eigninni 29. apríl 1994 og uppboðsafsali hafi verið þinglýst 2. maí sama ár. Hafi stefnendur því ekki mátt vera grandlausir um eignarrétt réttargæslustefnda í 12 ár. Stefnandi viðurkenni að hafa fengið vitneskju um eignarrétt réttargæslustefnda á árinu 2002, en þrátt fyrir það hafi ekkert verið aðhafst fyrr en með málsókn þessari þegar krafa á hendur ríkisvaldinu sé fyrnd. Það eigi ekki að bitna á stefndu í máli þessu og verði að líta á 10 ára fyrningartíma 4. gr. laga nr. 14/1905 í þessu samhengi þó að fullur hefðartími skv. hefðarlögum sé ekki liðinn frá því réttargæslustefndi öðlaðist eignarrétt að lóðinni. Eigi þetta tómlæti stefnenda auk framangreindra málsástæðna að leiða til sýknu. Þá bendir stefndi á tómlæti stefnenda um innheimtu leigu og tómlæti hans eftir að leigusamningurinn rann út 15. júní 1991, en ekki verði séð að neitt hafi verið brugðist við því.

Stefndi vísar til 130. gr. laga nr. 91/1991 að því er kröfu um málskostnað varðar.

### **Málsástæður og lagarök stefnda Gústafs Adolfs.**

Þessi stefndi byggir á því að hann sé ekki aðili að málinu þar sem hann sé ekki lengur eigandi lóðarinnar. Hefði verið réttara að stefna honum til réttargæslu eins og Lögmönnum Suðurlandi ehf.

Þessi stefndi vísar til málsástæðna og lagaraka sem fram komi í greinargerðum meðstefndu og tekur fram að hann hafi keypt eignarlóð og hafi hann mátt treysta þeim opinberu gögnum sem legið hafi frammi við söluna um að svo væri. Hann byggir á reglum um traustfang og á réttmætum væntingum sínum og vísar til 33. gr. þinglýsingarlaga, sbr. og 3. mgr. 25. gr. laganna. Segist þessi stefndi að eigninni kominn með fullkomlega eðlilegum og lögmætum hætti, hann hafi treyst þeim reglum sem gilt hafi um aðilaskipti að eignarréttindum og verið í góðri trú þegar hann hafi afsalað eigninni til meðstefnda Húsabyggðar ehf.

### **Málsástæður og lagarök stefnda Húsabyggðar ehf.**

Þessi stefndi byggir sýknukröfu sína á því að hann hafi keypt eignarlóð og hafi hann mátt treysta þeim opinberu gögnum sem lögð hafi verið fram og staðfesti

að um eignarlóð hafi verið að ræða. Víðtækar traustfangsreglur gildi um fasteignir samkvæmt 1. mgr. 33. gr. þinglýsingarlaga en þar segi að sá sem hlýtur réttindi með samningi við þinglýstan eiganda að eign þurfi ekki að sæta því að heimildarbréf fyrirrennara hans sé ógilt ef hann er grandlaus um ógildisatvikið þegar hann öðlaðist réttindi sín. Stefndi heldur því fram að það sé fráleitt að eigandi jarðarparts, sem vegna mögulegra mistaka hins opinbera við nauðungarsölu 24. mars 1994, hafi misst eignarrétt sinn til landspildu undir sumarbústað geti með stefnu 9. maí 2006, þ.e. meira en 12 árum síðar, tekið eignarréttinn af stefnda. Stefndi byggir á því að hann sé að eigninni fullkomlega kominn með eðlilegum og lögmætum hætti og hafi að öllu leyti farið að þeim reglum sem gildi um aðilaskipti að eignarréttindum. Hafa verði í huga að nauðungarsalan að fasteigninni hafi verið fullkomlega lögmæt, enda byggist uppboðskrafan á vangreiddum fasteignagjöldum sem tryggð hafi verið með lögveði í eigninni. Verði að telja að það hafi staðið móður stefnenda næst að tryggja greiðslu á þeim gjöldum, hafi hún talið sig eiganda nefndrar fasteignar á þeim tíma.

Stefndi byggir einnig á því að í stefnu sé ekki nákvæmlega skilgreint hvaða land það sé sem stefnendur krefjist viðurkenningar á eignarrétti yfir. Eignarland stefnda sé nákvæmlega skilgreint í veðmálabókum og hafi landnúmerið 170-773. Í stefnu sé einungis talað um sumarbústað með fasteignamatsnúmeri 220-9362. Augljóst sé að stefndi sé eigandi þess lands sem bústaðurinn standi á en krafan virðist taka til annars lands jafnframt. Af þeim sökum kunni að vera að aðrir eigendur lands í nágrenni sumarbústaðarins, sem ekki hafi verið stefnt, eigi hagsmuna að gæta. Stefndi geti ekki lesið út úr samningum hvernig land hans sé hluti af því landi Skálabrekku sem fallið hafi í hlut systranna Unnar og Svövu við landskipti á  $\frac{3}{4}$  hlutum Skálabrekku árið 1956.

Varakrafa stefnda er á því byggð að verði komist að þeirri ósanngjörnu niðurstöðu að ekki sé um eignarlóð að ræða heldur leigulóð úr landi stefnenda, sé það óviðunandi niðurstaða að telja leiguréttindin fallin niður. Þar sem leigusamningurinn hafi runnið út 15. júní 1991 án þess að nokkuð væri aðhafst af hálfu stefnenda, hafi stofnast nýtt leigutímabil til jafnlangs tíma og hinn fyrri leigusamningur. Þegar réttargæslustefndi hafi keypt lóðina á nauðungaruppboði 24. mars 1994 hafi lóðarleigusamningurinn verið löngu útrunninn samkvæmt efni sínu. Engin ákvæði séu í samningnum hvernig með skuli fara að leigutímanum liðnum. Eðli málsins samkvæmt sé það óviðunandi niðurstaða að þá hafi myndast ótímabundinn leigusamningur sem sé uppsegjanlegur af hálfu leigusala með tiltölulega skömmum uppsagnarfresti eins og gert sé ráð fyrir í 17. gr. laga nr. 44/1979 sem hafi verið í gildi þegar lóðarleigusamningurinn rann út (nú 59. gr. laga nr. 36/1994). Stefndi mótmælir tilvísun í húsaleigulög í stefnu, enda sé þeim ekki ætlað að ná til lóðarleigu. Sé eðlilegt að lóðarleigusamningurinn framlengist til sama tíma og hinn upprunalegi samningur var til. Ekki verði séð að stefnendur hafi litið svo á að lóðarleigusamningurinn hafi runnið út 15. júní 1991. Hafi þeir sýnt algert tómlæti um hann og verði ekki annað séð en að litið hafi verið svo á að samningurinn myndi framlengjast. Að því er lóðarleigu varði gildi ákvæði 2. tl. hins upprunalega samnings, enda hafi hún verið bundin framfærsluvísitölu.

Stefndi vísar til 130. gr. laga nr. 91/1991 að því er málskostnað varðar.

## Niðurstaða.

Stefndu Eyvindartunga ehf. og Gústaf Adolf byggja sýknukröfu sína á því í fyrsta lagi að þeir séu ekki aðilar málsins þar sem þeir séu ekki lengur eigendur hinnar umdeildu lóðar. Eins og rakið hefur verið eignaðist réttargæslustefndi hina umdeildu lóð á nauðungarsölu sem fram fór 24. mars 1994. Réttargæslustefndi mun 11. febrúar 2003 hafa gefið út afsal fyrir eigninni til stefnda Eyvindartunga ehf. Sá stefndi mun hafa selt stefnda Gústaf Adolf umræddan bústað 9. mars 2006 og með afsali dags. 30. mars sama ár mun stefndi Gústaf Adolf hafa selt stefnda Húsabyggð ehf. eignina og mun það félag vera þinglýstur eigandi eignarinnar nú. Stefndu Eyvindartunga ehf. og Gústaf Adolf eru því ekki frekar en réttargæslustefndi eigendur hinnar umdeildu lóðar og verða þeir því þegar af þeirri ástæðu og með vísan til 16. gr. laga nr. 91/1991 sýknaðir af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Að framan hefur verið gerð grein fyrir því hvernig réttargæslustefndi eignaðist hina umdeildu lóð á nauðungarsölu. Uppboðskrafan byggðist á vangreiddum fasteignagjöldum en gildi nauðungarsölnunnar er ekki til endurskoðunar hér. Hvað sem líður hugsanlegum mistökum við útgáfu veðbókarvottorðs eða framkvæmd nauðungarsölnunnar að öðru leyti verður ekki fram hjá því litið að réttargæslustefndi eignaðist lóðina með lögformlegum hætti sem hæstbjóðandi á uppboðinu og er ekki annað í ljós leitt en að hann hafi verið grandlaus um þinglýsta eignarheimild móður stefnenda, enda lágu fyrir við söluna opinber gögn um að Pétur Rafnsson væri þinglýstur eigandi lóðarinnar. Aðrir stefndu eignuðust síðan lóðina með löggerningum eins og gerð hefur verið grein fyrir að framan og er stefndi Húsabyggð ehf. nú þinglýstur eigandi hennar. Þau heimildarbréf sem fyrir lágu við samningsgerð og stefndu var rétt að treysta greina ekki frá eignarheimild móður stefnenda og þá verður ekki talið miðað við fyrirbyggjandi gögn að þeir hafi mátt um hana vita. Það er meginregla samkvæmt 1. mgr. 33. gr. þinglýsingarlaga að sá er hlýtur réttindi með samningi við þinglýstan eiganda að eign, þurfi ekki að sæta þeirri mótbáru, að heimildarbréf fyrirrennara hans sé ógilt, ef hann er grandlaus um ógildisatvikið, er hann öðlaðist réttindin. Samkvæmt þessari traustfangsreglu og öllu framangreindu ber að sýkna stefnda Húsabyggð ehf. af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Hjörtur O. Aðalsteinsson, dómstjóri kvað upp dóminn. Dómsuppkvaðning hefur dregist vegna mikilla embættisanna dómarans, en lögmenn aðila töldu endurflutning óþarfan.

## DÓMSORÐ:

Stefndu, Eyvindartunga ehf., Gústaf Adolf Gústafsson og Húsabyggð ehf., skulu vera sýknir af öllum kröfum stefnenda, Sigríðar Erlingsdóttur, Samúels Arnar Erlingssonar og Brynjúlfs Erlingssonar í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Hjörtur O. Aðalsteinsson.