

Árið 2017, miðvikudaginn 8. febrúar, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er af Ragnheiði Thorlacius settum dómstjóra í dómsalnum að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu Q-1/2016:

Krafa um úrlausn ágreinings
í dánarbúi hjónanna
Sigurðar Sigurðssonar og
Guðrúnar K. Ottesen

kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Mál þetta barst dómnum upphaflega 21. janúar 2016, með bréfi skiptastjóra, dagsettu 20. sama mánaðar. Með því beindi skiptastjóri til dómsins ágreiningi sem risið hafði milli erfingja dánarbús Sigurðar Sigurðssonar og Guðrúnar K. Ottesen, þeirra Ásmundar, Ásu Bjarkar, Gunnhildar, Jórunnar og Snæbjörns Sigurðarbarna, við opinber skipti á dánarbúi foreldra þeirra. Vísaði skiptastjóri til 122. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.

Þann 12. október 2016 var kveðinn upp úrskurður í málinu þar sem kröfu Ásmundar er varðaði 14 hektara spildu úr landi Efstadals II, var vísað frá dómi og kröfum gagnaðila er vörðuðu framangreinda spildu var hafnað að svo stöddu. Þá var í úrskurðinum kveðið efnislega á um kröfur aðila er vörðuðu svonefnt Kjálkanes. Framangreindur úrskurður var kærður til Hæstaréttar Íslands. Með dómi réttarins í máli nr. 729/2016, uppkveðnum 1. desember sl., var fellt úr gildi ákvæði héraðsdóms um frávísun á kröfum er vörðuðu framangreinda 14 hektara spildu, og lagt fyrir héraðsdóm að taka kröfuna til efnismeðferðar. Úr öðrum kröfum aðila hefur verið leyst að efni til og varðar þessi hluti málsins eingöngu kröfur aðila er snúa að framangreindri spildu.

Ágreiningur aðila í þessum þætti málsins lýtur að eignarhaldi á 14 hektara spildu úr landi Efstadals II, þ.e. hvort spildan tilheyri dánarbúinu eða erfingjanum Ásmundi, en skiptastjóri tók þá ákvörðun, sbr. bréf hans til lögmanna aðila, dags. 7. desember 2015, að spildan teljist hluti af eignum dánarbúsins. Sóknaraðili er Ásmundur Sigurðsson, en varnaraðilar Ása Björk, Gunnhildur, Jórunn og Snæbjörn Sigurðarbörn.

Í kjölfar heimvísunar málsins fór aðalmeðferð fram 16. janúar sl., og var málið tekið til úrskurðar að henni lokinni. Lögmenn aðila voru sammála um að ekki væri þörf á að aðilar og vitni kæmu aftur fyrir dóm til skýrslugjafar og vísuðu í því sambandi til framlagðra endurrita af skýrslum aðilanna Ásmundar Sigurðssonar og Snæbjörns Sigurðssonar og vitnanna Sigurðar Jónssonar hæstaréttarlögmans,

Sigurðar Sigurðssonar, bróður málsaðila, og Snæbjörns Björnssonar, frænda málsaðila, við fyrri aðalmeðferð málsins 15. september 2016.

Málsatvik

Með úrskurði Héraðsdóms Suðurlands 6. september 2010 var bú hjónanna Sigurðar Sigurðssonar, sem lést þann 2. desember 2008, og eiginkonu hans, Guðrúnar K. Ottesen, sem lést þann 23. febrúar 2009, tekið til opinberra skipta og Óskar Sigurðsson hrl., skipaður skiptastjóri. Erfingjar búsins eru börn þeirra hjóna, Ása Björk, Gunnhildur, Jórunn, Snæbjörn, Ásmundur og Sigurður Sigurðarbörn. Í bréfi skiptastjóra til dómsins, dags. 20. janúar sl., kom fram að á skiptafundi 14. september 2015 hafi verið samþykkt að greiða erfingjanum Sigurði Sigurðssyni arfshluta hans í dánarbúinu og sé hann því ekki lengur aðili að dánarbúinu né skiptum þess.

Prívegis áður hafa verið rekin mál vegna dánarbúsins fyrir dómi þessum, síðast í máli Héraðsdóms Suðurlands nr. Q-3/2014.

Af gögnum málsins má ráða að á skiptafundi 14. september 2015 hafi komið upp ágreiningur um 14 hektara spildu úr landi Efstadals sem Ásmundur Sigurðsson hafði gert tilkall til. Í máli þessu liggja frammi fjögur skjöl sem öll tengjast ágreiningi aðila um framangreinda spildu, tvö afsöl og yfirlýsing, dags. 13. mars 2006 og afsal dags. 12. ágúst 2014.

Í fyrsta lagi er um að ræða afsal, dags. 13. mars 2006, milli Sigurðar heitins Sigurðssonar annars vegar, sem Guðrún heitin undirritar einnig, og Eyvindartungu ehf., hins vegar, þar sem Sigurður selur og afsalar til Eyvindartungu ehf., nánar tilgreinda 14 hektara landspildu úr landi sínu. Óumdeilt er að með afsalinu fylgdi teikning Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen hf., dags. 23. mars 2008, sem sýna á afmörkun spildunnar. Á teikningunni eru tilgreind hnit hornpunkta lóðarinnar. Fyrir liggur að afsali þessu var ekki þinglýst.

Í öðru lagi liggur frammi afsal, dagsett sama dag, þ.e. 13. mars 2006, milli Eyvindartungu ehf., og afsalsgjafa, þ.e. eigenda Efstadals II, landnr. 167631, þeirra Snæbjarnar Sigurðssonar og Bjargar Ingvarsdóttur, eiganda Efstadals II, landnr. 199088, þ.e. Sigurðar og Guðrúnar heitinna, og eiganda Miðhúsa, landnr. 167150, í eigu Sighvats Arnórssonar. Í afsalinu segir að afsalsgjafar lýsi því yfir að þeir afsali öllum virkjunar- og vatnsréttindum sínum í Brúará til afsalshafa eins og nánar greinir í afsalinu. Jafnframt er í skjalinu afsalað rétti til nýtingar lands undir mannvirki vegna virkjunarinnar og loks rétti til umferðar um land afsalsgjafa vegna virkjunarinnar. Afsalið ber með sér að því hafi verið aflýst úr þinglýsingabók sýslumannsins á Selfossi 31. ágúst 2012.

Í þriðja lagi er meðal gagna málsins skjal sem ber heitið „*Yfirlýsing vegna afsals virkjunarréttar og landsspildu úr landi Efstadals landnr. 199008*“, dags. 13.

mars 2006, undirritað af áður nefndum hjónum, forsvarsmönnum Eyvindartungu ehf., og sóknaraðila Ásmundi Sigurðssyni. Þar kemur fram að hjónin framselja allan rétt sinn til endurgjalds vegna vatns- og virkjunarréttarins og landspildunnar til sóknaraðila. Yfirlýsingunni var ekki þinglýst.

Í fjórða lagi er afsal, dags. 12. ágúst 2014, milli Eyvindartungu ehf., annars vegar og sóknaraðila Ásmundar Sigurðssonar hins vegar þar sem hinni umdeildu 14 ha landspildu er afsalað til sóknaraðila. Fyrir liggur að afsali þessu var ekki þinglýst.

Með bréfi skiptastjóra til lögmannna aðila þessa máls, dags. 7. desember 2015, er meðal annars gerð grein fyrir afstöðu skiptastjóra til framangreinds ágreiningsefnis. Þar kemur fram sú skoðun skiptastjóra að spildan sé hluti af landi Efstadals og því hluti af eignum dánarbúsins. Landið hafi einnig verið hluti af eignum búsins, sem Jón Guðmundsson hafi metið, og síðar hinir dómkvöddu matsmenn. Þá sé óumdeilt að spildunni hafi aldrei verið skipt með formlegum hætti úr landi jarðarinnar í samræmi við áskilnað 12. og 13. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Auk þess hafi endurgjald spildunnar í upphaflegu afsali verið bundið hlutdeild í rekstarfélagi vegna virkjunar Brúarár, sem ekki hafi orðið af innan skilgreinds tímamarks, sbr. annars vegar afsalið milli Sigurðar heitins vegna Efstadals II, landnr. 199008 og Eyvindartungu ehf., og hins vegar afsalsins milli Sigurðar heitins, eiganda Efstadals II, landnr. 199008, Snæbjörns eiganda jarðarinnar Efstadals II, landnr. 167631, og eiganda Miðhúsa annars vegar og Eyvindartungu ehf., hins vegar. Vísar skiptastjóri til þess að skuldbindingagildi skjalsins virðist hafa verið bundið fyrirvara um atvik sem ekki hafi gengið eftir og því sé gildi gerningsins niður fallið, sbr. 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og til hliðsjónar dóm Hæstaréttar í málinu nr. 758/2012. Þá sé ljóst að Eyvindartunga ehf., hafi ekki haft heimild til framsals spildunnar eftir að dánarbú Sigurðar og Guðrúnar hafi verið tekið til opinberra skipta. Því verði spildan talin hluti af eignum dánarbúsins við skiptin. Sóknaraðili Ásmundur eða eftir atvikum Eyvindartunga ehf., verði að beina kröfum sínum um meint eignarréttartilkall að þeim erfingjum sem erfa fasteignir búsins.

Í lok bréfs skiptastjóra til lögmannna aðila óskaði skiptastjóri eftir afstöðu erfingja eigi síðar en 11. desember 2015. Samkvæmt gögnum málsins bárust skiptastjóra svör lögmannanna með tölvupósti 15. og 17. þess mánaðar. Að þeim fengnum lá fyrir að ágreiningur var milli erfingjanna Ásu Bjarkar, Gunnhildar, Jórunnar og Snæbjörns annars vegar og Ásmundar hins vegar um eignarhald umræddrar 14 hektara spildu úr landi Efstadals.

Kröfugerð sóknaraðila

Sóknaraðili Ásmundur Sigurðsson krefst þess aðallega að ákvörðun skiptastjóra frá 7. desember 2015, um að 14 hektara spilda úr landi Efstadals II í Árnassýslu sé eign dánarbúsins, verði felld úr gildi. Jafnframt krefst sóknaraðili þess að viðurkennt verði að umrædd 14 hektara spilda, eins og hún er afmörkuð í afsali dags. 13. mars 2006 til Eyvindartungu ehf., og sýnd á uppdrætti VST, dags. 23. mars 2006, sé eign sóknaraðila. Til vara krefst sóknaraðili þess að viðurkennt verði að við opinber skipti dánarbúsins skuli leggja honum út 14 hektara spildu í land Efstadals II í Árnassýslu, eins og hún er afmörkið í afsali dags. 13. mars 2006 til Eyvindartungu ehf., og sýnd á uppdrætti VST, dags. 23. mars 2006.

Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila

Sóknaraðili byggir á því að í málinu liggja fyrir afsal frá arflátum til Eyvindartungu ehf., dags. 13. mars 2006, um hina umræddu 14 hektara spildu úr landi Efstadals og að gildi afsalsins hafi ekki verið dregið í efa. Í afsalinu komi fram að kaupverð spildunnar skuli greitt með því að afsalsgjafi, eða sá sem hann vísi til, fái hlutdeild í rekstrarfélagi virkjunar sem fyrirhugað var að reisa á spildunni. Í lok afsalsins sé afsalshafi lýstur eigandi án annarra skilyrða. Enginn fyrirvari komi fram í afsalinu um að það falli niður verði virkjun ekki byggð. Afsalið sé því að fullu gilt og gildi einu hvort kaupverðið hafi verið greitt eða ekki, sbr. 2. mgr. 11. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, og meginreglur kauparéttar um útgáfu afsals.

Vísar sóknaraðili til þess að dánarbúið eigi ekki aðrar kröfur en arflátar né geti dánarbúið eða erfingjar byggt á öðrum sjónarmiðum en arflátar, þ.m.t. grandleysi. Það að gögnum um þetta hafi ekki verið þinglýst hafi enga þýðingu um skuldbindingagildi afsalsins. Sama gildi um það þó spildunni hafi ekki verið skipt út úr jörðinni. Því sé dánarbúið skuldbundið af afsalinu eins og arflátar. Þá hafi arflátar, með yfirlýsingu dags. 13. mars 2006, afsalað öllum rétti til endurgjalds til sóknaraðila, þ.e. bæði vegna vatns- og virkjunarréttar sem og hinnar umdeildu spildu. Rétturinn til virkjunar og vatnsréttar sé fallin niður samkvæmt ákvæði þess efnis í afsali þar um frá 13. mars 2006. Það gildi hins vegar ekki um réttinn til spildunnar sem hvorki sé skilyrt með greiðslu né að virkjun verði byggð. Það hafi enga þýðingu fyrir dánarbúið eða varnaraðila í þessum þætti málsins hvort kaupverðið hafi verið greitt eða ekki, það sé eingöngu mál sóknaraðila sem einn hafi átt rétt til greiðslu þess. Þessu til viðbótar hafi Eyvindartunga ehf., með afsali þann 12. ágúst 2014, afsalað spildunni til sóknaraðila og rétturinn til greiðslu fyrir spilduna og eignarhald hennar því komið á hendur sama aðila, þ.e. sóknaraðila, og hann því ótvírætt eigandi spildunnar.

Sóknaraðili mótmælir þeirri fullyrðingu skiptastjóra dánarbúsins að spildan sé eign dánarbúsins. Sú fullyrðing sé röng og í andstöðu við fyrirliggjandi gögn. Þá hafi það enga þýðingu að spildan hafi verið metin sem hluti af stærra landi. Sama gildi um þau rök skiptastjóra að spildunni hafi ekki verið skipt úr jörðinni í samræmi við fyrirmæli jarðalaga. Því síður skipti það máli um gildi afsalsins að endurgjald fyrir spilduna hafi verið bundið hlutdeild í rekstrarfélagi virkjunar eða spildunni afsalað án fyrirvara. Sama gildi um hugleiðingar skiptastjóra um að gildi gerningsins sé fallið niður með vísan til 8. gr. laga um fasteignakaup enda sé afsalið án fyrirvara. Þá mótmælir sóknaraðili órökstuddri fullyrðingu skiptastjóra um að Eyvindartunga ehf., hafi ekki haft heimild til að selja spilduna eftir að dánarbúið var tekið til opinberra skipta enda hafi Eyvindartunga ehf., verið eigandi spildunnar og hafi því getað ráðstafað henni að vildi.

Varakröfu sína byggir sóknaraðili á því að hingað til hafi hann talið að hann ætti spilduna og réttinn til greiðslu vegna hennar. Vilji arfláta sé ljós, þ.e. að hann ætti tilkall til greiðslu vegna spildunnar og því eðlilegt að hún verði lögð honum út. Auk þess sé það sanngirnismál að svo verði gert enda hafi varnaraðilar fengið sér lagðar út allar efnislegar eignir búsins aðrar en umrædda spildu og spildu D. Kröfuna byggja sóknaraðili á 36. gr. laga um skipti á dánarbúum o.fl., nr. 20/1991.

Að öðru leyti vísar sóknaraðili til meginreglna erfða-, skipta-, eigna-, samninga- og kauparéttar, einkum fasteignakauparéttar. Þá er einnig vísað til laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936. Um málskostnaðarkröfu er vísað til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Kröfugerð varnaraðila

Dómkröfur varnaraðila eru að 14 hektara landspilda úr landi Efstadals sem afmörkuð er á dskj. 9, og fylgdi afsali dags. 13. mars. 2006, og Ásmundur Sigurðsson telur sig hafa fengið afsal fyrir þann 12. ágúst 2014, teljist hluti af eignum dánarbúsins og þannig hluti þeirra efnislegu eigna dánarbúsins sem koma til útlagningar til varnaraðila.

Málsástæður og lagarök varnaraðila

Varnaraðilar byggja á því að hin 14 hektara spilda úr landi Efstadal, sem sóknaraðili telji sig eiga, sé hluti af eignum dánarbúsins. Spildan hafi verið hluti eigna dánarbúsins, sem Jón Guðmundsson verðmat í matsgerð sinni, sem og hinir dómkvöddu matsmenn í sinni matsgerð. Óumdeilt sé að spildunni hafi aldrei verið skipt með formlegum og réttum hætti úr landi jarðarinnar í samræmi við áskilnað 12. og 13. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Auk þess hafi endurgjald spildunnar í upphaflegu afsali verið bundið hlutdeild í rekstrarfélagi vegna virkjunar Brúarár, sem ekki hafa orðið af innan tilskilins tímamarks eins og skjöl er mál þetta varða sýni. Hafi skuldbindingagildi skjalsins virst hafa verið bundið fyrirvara um atvik

sem ekki gengu eftir og því sé gildi gerningsins fallið niður, sbr. einnig 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og til hliðsjónar dóm Hæstaréttar í málinu nr. 758/2012. Þrátt fyrir framangreint sé einnig ljóst að Eyvindartunga ehf., hafi aldrei haft heimild til framsals spildunnar eftir töku dánarbús Sigurðar og Guðrúnar til opinberra skipta. Því verði að telja að umrædd spilda sé hluti af eignum dánarbúsins við skiptin.

Varnaraðilar mótmæla því sem sóknaraðili heldur fram, þ.e. að jafnvel þótt réttur til virkjunar- og vatnsréttinda hafi fallið niður, sé afsal á landspildunni sjálfri í fullu gildi. Í þessu sambandi verði að líta til þess hversu nátengd afsölin tvö voru, þ.e. um spilduna og virkjunar- og vatnsréttindi í Brúará, bæði um efni og stofnhátt. Í báðum afsölum hafi kaupverð verið það sama, þ.e. hlutdeild afsalsgjafa í væntanlegu rekstrarfélagi virkjunarinnar. Einnig verði að líta til þess að vatnsréttindi á spildunni hafi ekki verið aðskilin frá henni með þeim hætti sem lög geri kröfu um. Í því sambandi vísa varnaraðilar til þágildandi vatnalaga nr. 15/1923, en í 1. mgr. 16. gr. laganna segi að væru vatnsréttindi látin af hendi án þess að eignarréttur að landi væri jafnframt látinn af hendi færi um það eftir reglum um landakaup. Að gætri skipan mála árið 1923, þegar áðurnefnd lög voru sett, og með hliðsjón af því sem fram komi í forsendum dóms Hæstaréttar í málinu nr. 562/2008, hafi það verið vilji löggjafans að vatnsréttindi sem skilin hafi verið frá landareign skuli skrá í fasteignaskrá, sbr. dóm í máli Hæstaréttar nr. 22/2015, sem hafi fallið eftir að vatnalögum hafi verið breytt með lögum nr. 132/2011. Þá beri samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 16. gr. þágildandi laga að fylgja formreglum um þinglýsingu við afsal vatnsréttinda. Einnig feli ákvæðið í sér að um afsal vatnsréttinda skuli gilda reglur um fasteignir í öðru tilliti, eftir því sem við geti átt. Samkvæmt þessu hafi afsalshafa borið að skrá aðskilin vatnsréttindi í fasteignaskrá og láta meta til fasteignamats. Fyrir aðskilnað vatnsréttinda frá spildunni bar samkvæmt g. lið 2. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001 að skrá þau í fasteignaskrá sem sérstaka eind. Því hafi áður en til framsals þeirra kom einnig borið að virða þau til fasteignamats eftir ákvæðum laganna. Þar sem það hafi ekki verið gert, verði ekki fallist á að aðskilnaður spildunnar og vatnsréttinda hafi verið með því móti sem heimilað hafi ráðstöfun þeirra sérstaklega. Í afsali vatnsréttinda segi að afsalið falli niður og vatnsréttindi flytjist endurgjaldslaust til afsalsgjafa ef afsalshafi hafi ekki fengið leyfi til virkjunar Brúarár eftir fjögur ár frá útgáfudegi. Því sé umdeilt að afsalið um vatns- og virkjunarréttinn sé fallið niður, sbr. umrætt ákvæði, enda hafi gerningurinn verið bundinn fyrirvara um atvik sem ekki hafi gengið eftir. Þetta hljóti að verða að túlka sem svo að afsalið fyrir landspildunni hafi fallið niður á sama tíma.

Niðurstaða

Ágreiningur í máli þess snýr að því hvort sóknaraðili hafi öðlast eignarhald á 14 hektara spildu úr landi Efsta-Dals, meðal annars á grundvelli afsals Sigurðar heitins, dagsettu 13. mars 2006 sem Guðrún heitin undirritaði, á umræddri spildu til Eyvindartungu ehf.

Í þessum hluta málsins er ekki deilt um legu eða stærð hinnar umdeildu 14 hektara spildu úr landi Efsta Dals, landnr. 199008, þ.e. þeim hluta jarðarinnar sem hjónin Sigurður og Guðrún heitin héldu eftir við sölu jarðarinnar til varnaraðila Snæbjörns. Við lausn framangreinds ágreinings koma til skoðunar tvö afsöl dags. 13. mars 2006 og yfirlýsing, dagsett sama dag. Í áður nefndu afsali til Eyvindartungu ehf., segir um afhendingu og skiptingu tekna og gjalda af spildunni: „*Eignin var afhent afsalshafa þann 1. mars 2006 til afnota og hirðir hann arð eignarinnar frá þeim degi og ber af henni skatta og skyldur, en afsalsgjafi til þess dags.*“ Fram kemur að afsalshafi, þ.e. Eyvindartunga ehf., hyggist reisa stöðvarhús og önnur virkjunarmannvirki á spildunni. Einnig segir að við afsalsgerðina hafi legið frammi veðbókarvottorð sem sýni að eignin/spildan sé veðbandalaus. Þá er ákvæði um kaupverð en þar segir: „*Kaupverð hennar er að fullu greitt með því að afsalsgjafi, eða sá sem hann vísar til, fær hlutdeild í væntanlegu rekstrarfélagi virkjunarinnar.* [sic]“ Í niðurlagi skjalsins segir: „*Að öðru leyti en að ofan greinir er eigninni afsalað án kvaða eða veðbanda og lýsir afsalsgjafi afsalshafa réttan og lögmatan eiganda framangreindrar eignar.*“

Sama dag, þ.e. 13. mars 2006, afsöluðu eigendur jarðanna Efsta-Dals, landspildu úr Efsta-Dal, landnr. 199008, og Miðhúsa, öllum virkjunar- og vatnsréttindum í Brúará til Eyvindartungu ehf., sem og rétti til nýtingar lands undir mannvirki vegna virkjunarinnar og rétti til umferðar um land afsalsgjafa vegna virkjunarinnar. Í afsalinu segir að afsalsgjöfum sé heimilt að stofna sérstakt hlutafélag um virkjunina þegar/ef leyfi fái til hennar. Þá eru í afsalinu tilgreindar kvaðir, skilyrði og fyrirvarar. Ákvæði sem hér skipta máli eru svohljóðandi: Í fyrsta lagi: „*Afsal þetta er án allra kvaða og skilyrða af hálfu afsalshafa að öðru leyti en því að eigi síðar en þegar afsalshafi hefur lokið við byggingu virkjunar í ánni skal hann greiða afsalsgjöfum fullt verð fyrir virkjuinarréttinn.* [sic] Í öðru lagi er afsalið skilyrt með þeim hætti að hafi „[...] afsalshafi ekki fengið leyfi til virkjunar Brúarár eftir 4 ár frá útgáfudegi afsals þessa fellur afsalið niður og falla vatnsréttindin þá aftur endurgjaldslaust til afsalsgjafa.“ Þá er í afsalinu ákvæði um gjalddaga endurgjalds og að afsalsgjafar skuli eiga val um hvort þeir óski eftir að fá eingreiðslu, fá greiddan árlegan arð af virkjuninni eða hlutdeild í rekstrarfélagi hennar. Framangreindu afsali var þinglýst. Þá liggur fyrir að afsalinu var aflýst úr þinglýsingabók sýslumannsins þann 31. ágúst 2012.

Þann 13. mars 2006 var einnig undirrituð yfirlýsing sem ber heitið „Yfirlýsing vegna afsals virkjunarréttar og landsspildu úr landi Efstadals landnr. 199008“ Þar segir: „Með tveimur afsöllum dags. í dag hefur Sigurður Sigurðsson kt. 000000-0000 afsalað til Eyvindartungu ehf. kt. 000000-0000, virkjunar- og vatnsréttindum í Brúará og jafnframt landsspildu, um 14 ha undir stöðvarhús og virkjunarmannvirki.

Ef það tekst að koma upp virkjun í Brúará skal afsalsgjafi eiga val um það hvort hann óskar eftir því að fá eingreiðslu, fá greiddan árlegan arð af virkjuninni eða hvort hann vill fá hlutdeild í rekstrarfélagi virkjunarinnar. Gjaldldagi endurgjaldsins vegna landsspildunnar skal vera þegar leyfi fæst til virkjunarinnar. Gjaldldagi endurgjaldsins vegna virkjunar og vatnsréttindanna skal vera 3. [sic] mánuðum eftir gangsetningu virkjunar.

Sigurður Sigurðsson lýsir því yfir að hann framselur allan rétt sinn til endurgjalds, bæði vegna vatns og virkjunarréttarins og vegna landsspildunnar til Ásmundar Sigurðssonar kt. 000000-0000. Kemur Ásmundur að öllu leyti í stað Sigurðar gagnvart Eyvindartungu ehf.

Til staðfestu eru nöfn okkar undirrituð í viðurvist vitundarvotta“. Skjalinu, sem er óvottað, var ekki þinglýst.

Sóknaraðili byggir meðal annars á því að afsal Sigurðar heitins til Eyvindartungu ehf., hafi falið í sér gilda yfirfærslu eignarréttar yfir spildunni enda hafi enginn fyrirvari verið gerður í afsalinu um að virkjun verði byggð eða sett skilyrði varðandi greiðslu kaupverðs. Þessu hafna varnaraðilar og vísa til þess að tilurð áður nefnds afsals, afsals Sigurðar heitins til Eyvindartungu ehf., á virkjunar- og vatnsréttindum í Brúará sem og yfirlýsing þeirra vegna nefndra afsala, eigi öll rætur að rekja til áforma um virkjunarframkvæmdir í Brúará, sem fallið hafi verið frá. Því leiði túlkun á afsali spildunnar til Eyvindartungu ehf., til þess að afsalið hafi fallið niður með sama hætti og afsalið um sölu á virkjunar- og vatnsréttindum í Brúará.

Í skýrslu vitnisins Sigurðar Jónssonar, hæstaréttarlögmanns og þáverandi helmingsseiganda Eyvindartungu ehf., fyrir dómi kom fram að Sigurður og Guðrún heitin, hafi viljað að Eyvindartunga ehf., fengi land undir virkjunarhús vegna fyrirhugaðrar virkjunar í Brúará og hafi vatnsréttindi fylgt spildunni. Hins vegar hafi ekki orðið af virkjunarframkvæmdum þar sem þess hafi verið krafist að hin fyrirhugaða virkjun færi í umhverfismat. Vitnið kvaðst hafa samið þau skjöl sem rakin hafa verið hér að framan, þ.e. afsal hinnar umdeildu spildu, afsal fyrir virkjunar- og vatnsréttindum í Brúará og yfirlýsingu Sigurðar og Guðrúnar heitinnar, sem og afsal Eyvindartungu ehf., til sóknaraðila, dags. 12. ágúst 2014. Vitnið kvaðst í tvígang hafa farið með afsal og uppdrátt vegna spildunnar frá 13.

mars 2006 til byggingarfulltrúans á Laugarvatni til skráningar í þeim tilgangi að fá landnúmer á landið en það hafi ekki tekist og hafi það verið eina ástæðan þess að spildan hafi ekki verið skráð eign Eyvindartungu ehf., í veðmálabókum og opinberri skráningu. Um ástæðu þess að Eyvindartunga ehf., hafi á árinu 2014 afsalað spildunni til sóknaraðila, vísaði vitnið til yfirlýsingar Sigurðar og Guðrúnar, dags. 13. mars 2006. Kvað vitnið yfirlýsinguna hafa falið í sér fyrir mæli um að spildan skyldi verða eign sóknaraðila ef af virkjunarframkvæmdum yrði ekki. Sigurður heitinn hafi haft áhuga á fyrirhuguðum virkjunarframkvæmdum sem og sóknaraðili. Því hafi þau hjón viljað að sóknaraðili tæki þátt í verkefninu. Ítrekaði vitnið að rætt hafi verið um það á þessum tíma að ef ekki yrði af virkjuninni færi spildan til sóknaraðila. Hafi það komið skýrt fram hjá þeim hjónum að sóknaraðili kæmu að öllu leyti í stað Sigurðar heitins. Eyvindartunga ehf., hafi viljað standa við sínar skuldbindingar og því hafi félagið, á grundvelli yfirlýsingarinnar, afsalað spildunni til sóknaraðila. Í afsali Eyvindartungu ehf., til sóknaraðila segir: „Eyvindartunga ehf kt 000000-0000 gerir með afsalsbréfi þessu kunnugt að félagið afsalar til Ásmundar Sigurðssonar kt 000000-0000: Landsspildu um 14 ha úr fasteign nr. 1990008. [...]. Afsalsgjafi eignaðist lóðina með afsali frá Sigurði Sigurðssyni dags. 13. mars 2006 sem fylgir afsali þessu. Samkvæmt yfirlýsingu sem undirrituð var sama dag framseldi Sigurður Sigurðsson allan rétt sinn til endurgjalds vegna spildunnar til sonar síns [sic] Ásmundar Sigurðssonar kt. 000000-0000. Þar sem ekki hefur tekist að koma upp virkjun í Brúará er landsspildunni og öllum réttindum sem henni fylgja, því afsalað til Ásmundar Sigurðssonar, án nokkurs endurgjalds til Eyvindartungu ehf. Afhending er við undirritun afsals þessa. Afsalshafi greiðir skatta og skyldur af eigninni frá afhendingardegi og hirðir arð af henni frá sama tíma. Samkvæmt framansögðu lýsir Eyvindartunga ehf, afsalshafann, Ásmund Sigurðsson réttan og lögmætan eiganda ofangreindrar landsspildu úr landi nr 1990008.“ Afsalinu hefur ekki verið þinglýst.

Í máli þessu liggur frammi afsal, sem tilgreinir sóknaraðila sem eiganda hinnar umdeildu spildu. Varnaraðilar vísa til þess að afsal það sem afsalsgjafi sóknaraðila, Eyvindartungu ehf., leiði rétt sinn af hafi ekki skuldbindingagildi með vísan til 8. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 eru tvenns konar ákvæði um fyrirvara. Annars vegar í 28. gr., sem lýtur að almennum fyrirvara um ástand fasteignar, og hins vegar í 8. gr., sem varnaraðilar vísa til eins og áður er rakið. Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því sem varð að lögum nr. 40/2002 kemur fram í umfjöllun um I. kafla frumvarpsins að sett hafi verið ákvæði um fyrirvara og brottfall kaupsamnings ef atvik, sem fyrirvari skírskoti til, gangi ekki eftir. Segir að markmið ákvæðisins, þ.e. núverandi 8. gr.

laga nr. 40/2002, sé að eyða réttaróvissu sem verið hafi um þessi efni, og meðal annars leitt ítrekað til ágreiningsmála fyrir dómstólum. Fyrirvari 8. gr. laganna tekur til ýmissa tilvika og skiptir ekki máli hvort fyrirvarinn er gerður af kaupanda eða seljanda. Ákvæðið er skýrt um það ef skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign er bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir þá skuli kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því hann komst á. Þá segir í athugasemdum með 8. gr. frumvarpsins, nú 8. gr. laga nr. 40/2002, að tilgangur með setningu greinarinnar sé að lögfest verði regla sem bindi sjálfkrafa enda á kaupsamninga um fasteignir sem gerðir hafi verið með ótímabundnum fyrirvara. Samkvæmt þessu er skýrt tekið fram í áðurnefndri 8. gr. að greinin eigi við um kaupsamninga. Með vísan til þessa, þess sem að framan er rakið um tilgang með setningu ákvæðisins á sínum tíma og 2. mgr. 11. gr. laga nr. 40/2002, sem skilgreinir þann mun sem eru á kaupsamningi og afsali, verður ekki fallist á það með varnaraðilum að afsal það sem afsalsgjafi sóknaraðila leiðir rétt sinn af, hafi ekki skuldbindingargildi með vísan til 8. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002.

Afsal virkjunar- og vatnsréttinda í Brúará til Eyvindartungu ehf., í Brúará, var hins vegar með skýrum hætti bundið skilyrði á þann veg að hafi Eyvindartunga ehf., ekki fengið leyfi til virkjunar fjórum árum eftir útgáfu afsalsins falli það niður og réttindi sem kveðið var um í afsalinu falli þá aftur til afsalsgjafa. Að mati dómsins er sambærilegt skilyrði ekki í afsali spildunnar umdeildu til Eyvindartungu ehf. Þykir orðalagið „*Afsalshafi hyggst reisa stöðvarhús og önnur virkjunarmannvirki á spildunni*“ eða ákvæði um fyrirkomulag greiðslunnar ekki fela í sér að samningurinn skuli niður falla verði ekki af virkjun Brúarár eins og varnaraðilar halda fram.

Að öllu framansögðu virtu er það því mat dómsins að í afsali Sigurðar og Guðrúnar heitinna til Eyvindartungu ehf., dags. 13. mars 2006, hafi falist einhliða yfirlýsing þeirra hjóna um fyrirvaralaus yfirfærsla hins beina eignaréttar yfir hinni umdeildu spildu til framangreinds einkahlutafélags. Þó svo fallist sé á það með varnaraðila að yfirlýsingin frá 13. mars 2006 feli ekki annað og meira í sér en að hjónin Sigurður og Guðrún framselji rétt sinn til endurgjalds af hinni umdeildu spildu, til sóknaraðila breytir það ekki því að þar sem dómurinn hefur komist að þeirri niðurstöðu að afsal spildunnar til Eyvindartungu ehf., sé gilt, hafi Eyvindartunga ehf., þar með haft full eignarráð og gilda eignarheimild fyrir spildunni og því hafi félagið þar með verið bært til að afsala spildunni að vild. Verður því ekki fallist á það með varnaraðilum að Eyvindartungu ehf., hafi ekki verið heimilt eftir andlát þeirra Sigurðar og Guðrúnar, að ráðstafa spildunni til sóknaraðila. Þá verður ekki fallist á það með varnaraðilum að það skipti hér máli að vatnsréttindi á spildunni hafi ekki verið aðskilin frá henni með þeim hætti sem lög

geri kröfu um. Loks verður ekki á það fallist með varnaraðilum að það standi gildi afsalsins í vegi að spildunni hafi ekki verið skipt út úr landi Efstadals og vísast í því sambandi til rökstuðnings Hæstaréttar fyrir því að fella úr gildi frávísun á kröfu sóknaraðila frá dómi varðandi umrædda spildu, sbr. dóm réttarins í máli nr. 729/2016, uppkveðinn 1. desember 2016.

Að öllu framangreindu virtu er það mat dómsins að sóknaraðili sé, samkvæmt afsali dags. 12. ágúst 2014, réttur og löglegur eigandi hinnar umdeildu spildu.

Að virtum ágreiningi málsaðila og atvikum máls, þykir rétt með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991, að láta hvern málsaðila bera sinn kostnað af málinu.

Af hálfu sóknaraðila flutti Ívar Pálsson hrl., mál þetta. Af hálfu varnaraðila flutti Lára V. Júlíusdóttir hrl., mál þetta.

Ragnheiður Thorlacius héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun skiptastjóra frá 7. desember 2015, þess efnis að 14 hektara spilda úr landi Efstadals II í Árnessýslu, landnr. 199008, sé eign dánarbús Sigurðar Sigurðssonar og Guðrúnar K. Ottesen.

Jafnframt er viðurkennt að umrædd 14 hektara spilda, eins og hún er afmörkuð í afsali dags. 13. mars 2006 til Eyvindartungu ehf., og sýnd á uppdrætti VST, dags. 23. mars 2006, sé eign sóknaraðila, Ásmundar Sigurðssonar.

Málskostnaður fellur niður.

Ragnheiður Thorlacius.

