

Ár 2020, miðvikudaginn 16. september, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er af Sigurði G. Gíslasyni héraðsdómara að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu nr. E-269/2019

María G. Blómkvist

(Porbjörg Inga Jónsdóttir lögmaður)

gegn

Sigurði O. Kjartanssyni,

Helgu Sólveigu Jóhannsdóttur og

Þuríði Guðjónsdóttur

(Magnús Guðlaugsson lögmaður)

kveðinn upp svofelldur

dómur:

Mál þetta, sem tekið var til dóms að lokinni aðalmeðferð 21. ágúst 2020, er höfðað af Maríu G. Blómkvist, [...] á hendur Sigurði O. Kjartanssyni, [...], Helgu Sólveigu Jóhannsdóttur, [...], og Þuríði Guðjónsdóttur, [...], með birtingu stefnu 12. júní 2019.

Dómkröfur stefnanda eru að viðurkenndur verði með dómi eignaréttur stefnanda að fasteigninni Miðfelli III með landnúmer 166-807, land að stærð um 1,23 hektari, fnr. 220-3621, 220-3622 og 220-3623, ásamt íbúðarhúsi, bílskúr, fjósi og hlöðu og öllum þeim lóðarréttindum sem fylgja. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu skv. málskostnaðarreikningi, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál. Við aðalmeðferð felldi stefnandi út úr dómkröfum sínum orðin „land að stærð um 1,23 hektari“.

Af hálfu stefndu er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Í upphafi aðalmeðferðar gekk dómari á vettvang ásamt lögmonnum og aðilum.

Við aðalmeðferð gáfu skýrslur stefnandi og stefnda Þuríður.

Málavextir

Þann 12. desember 1950 gerði Þórður G. Jónsson kunnugt, með byggingarbréfi, að hann byggði hr. Blómkvist Helgasyni, sem er faðir stefnanda, til

heimilis að Miðfelli II Hrunamannahreppi, til löglegrar erfðaábúðar ¼ hluta jarðarinnar Miðfells, til stofnunar nýbýlis, með tilgreindum réttindum sem nánar er lýst í samningnum. Segir jafnframt í skjalinu að það sé erfðaábúðarsamningur og sé gerður skv. lögum nr. 116/1943 um ættaróðul og erfðaábúð.

Í 2. gr. samningsins segir að samningurinn taki til alls landsins innan girðingar, sem liggi að landamerkjum Miðfells og Dalbæjar, framan við Ketilhól 8 ha. Við Miðfellsgil. Frá þverskurði vestan við Miðfellsteig í gilið. Með gilinu í Illahvamm, úr botni hans upp í langaskurð sem afmarki Miðfellsteig að ofan. Með honum austur í nefndan þverskurð 14 ha. Beitiland skuli nýbýlið fá að ¼ hluta úr óskiptu. Á Skriðutúni fái nýbýlið 500 fermetra lóð undir íbúðarhús. Þá segir í 3 gr. samningsins að eftirgjald jarðarinnar sé 3% af fasteignamatsverði landsins eins og það verður metið er erfðaábúandi fær það til umráða. Í 4. gr. er mælt fyrir um að erfðaábúanda beri að greiða eftirgjaldið eftir jarðeignina í peningum fyrir 15. október ár hvert, í fyrsta sinn hinn „15. október 19..“, en ártalið er þannig í raun ekki tilgreint. Segir að landskuldin greiðist á heimili landsdrottins nema öðruvísi verði sérstaklega samið. Svo segir í 7. gr. að jörðin sé leigð til búrekstrar og önnur notkun landsins sé því aðeins heimil að samþykki nýbýlastjórnar komi til. Í 8. gr. segir að erfðaábúandi megi veðsetja landið ásamt með húsum þeim og mannvirkjum sem hann á sjálfur á því, fyrir þeim lánum sem hann tekur skv. lögum um landnám, nýbyggðir og endurbyggingar í sveitum. Byggingarbréfið er undirritað í votta viðurvist af þeim Blómkvist og Þórði.

Þann 24. apríl 1951 gerði menntamálaráðuneytið kunnugt að það veitti Blómkvist Helgasyni leyfi til að taka upp nafnið Miðfell III á nýbýli sem hann hafi reist í landi Miðfells II í Hrunamannahreppi.

Þann 24. mars 1981 gáfu Þórður G. Jónsson og Andrés Blómkvist Helgason út afsal til Árna L. Jónssonar. Þar kom fram að þeir seldu og afsöluðu til Árna „eignarhluta úr jörðinni Miðfelli II, Hrunamannahreppi, Árnassýslu, þingl. eign ofangreinds Þórðar G. Jónssonar, en jarðarparturinn var byggður ofangreindum Andrésí Blómkvist Helgasyni, sbr. þingl. byggingarbréf dags. 12.12.1950 til hans frá ofangreindum Þórði G. Jónssyni.“

Nokkrum dögum síðar, eða þann 27. mars s.á., seldi og afsalaði Þórður G. Jónsson til Þorvaldar Kristinssonar, Miðfelli II, að undanskildu íbúðarhúsi sem á jörðinni standi og lóð innan girðingar kringum húsið um 2 ha. Þá sé undanskilinn sumarbústaður og lóð umhverfis hann u.þ.b. 100 fm. Þá sé og undanskilið það sem afsalað hafi verið til Árna L. Jónssonar með afsali, dags. 24. mars 1981, útgefnu af

Þórði G. Jónssyni og Andrésí Blómkvist Helgasyni, en Þorvaldi Kristinssyni hafi verið kynnt það afsal og geri hann ekki athugasemdir við það.

Þann 25. apríl 1989, seldi og afsalaði Þorvaldur Kristinsson til Óðins Sigurgeirssonar jörðinni Miðfell II „að undanskildum ¼ hluta (Miðfell III)“ 1,23 ha. og íbúðarhúsi ásamt 2 ha. „sem seljandi heldur eftir“.

Þann 15. október 1997 afsalaði Þórður G. Jónsson til stefnda Sigurðar og Margrétar G. Albertsdóttur einbýlishúsi ásamt u.þ.b. 2 ha. landi umhverfis húsið að Miðfelli II, landnúmer 166806 fastanúmer 202-3619 01-01-01 og 02-01-01.

Þá liggur fyrir í málinu yfirlýsing frá Blómkvist Helgasyni og Gerðu Doritz Hermannsdóttur, dags. 14. nóvember 1999, um að þau hafi kynnt sér fyrir liggjandi skipulagshugmynd sumarhúsa í landi Dalbæjar II og að þau veiti fullt samþykki sitt fyrir vegalagningu á mörkum jarðanna Dalbæjar II og Miðfells 3 að sumarhúsunum í landi Dalbæjar II og að heimilt sé að fara allt að 6 metra inn á land þeirra frá landamörkum jarðanna frá núverandi aðalvegi inn í Miðfellshverfi og upp að svokölluðum Markagarði.

Í erfðafjárskýrslu eftir Þórð G. Jónsson frá 8. janúar 1998, sem undirrituð er af stefnda Sigurði og Margréti G. Albertsdóttur er ekki getið um hina umdeildu eign. Í erfðafjárskýrslu 11. mars 2009 er hinsvegar getið um eignina og tekið fram að erfingjar hafi áður ekki haft vitneskju um landið þar sem upplýsingar um landið hafi ekki komið fram á tilkynningu um fasteignamat frá 31. desember 1996. Því hafi ekki verið greiddur erfðafjárskattur þegar skiptum hafi lokið á árinu 1998. Erfðafjárskýrslan frá 2009 er undirrituð af öllum stefndu.

Þann 18. júlí 2008 seldi dánarbú Andrésar Blómkvist Helgasonar, föður stefnanda, Gerðu Doritz Hermannsdóttur, móður stefnanda, fasteignina Miðfell 3 í Hrunamannahreppi, nánar tiltekið land, íbúðarhús, bílskúr, fjós, haughús, hlaða, alifuglahús og sumarhús, með fastanúmer 220-3623, 220-3626, 220-3624, 220-3625, svo og öllu því sem eignarhlutum þessum fylgir og fylgja ber að engu undan skildu.

Þann 27. mars 2009 var gefin út skiptayfirlýsing vegna einkaskipta á dánarbúi Þórðar G. Jónssonar sem lést 8. desember 1997. Segir þar að fasteignin Miðfell 3 í Hrunamannahreppi, jörð með fastanúmerinu 220-3621, skiptist milli tiltekinna þriggja erfingja Þórðar, en það eru stefndu, í þeim hlutföllum að stefndi Sigurður erfir 50% en hvor hinna stefndu erfir 25%. Er skiptayfirlýsingin staðfest af sýslumanni þann 2. apríl 2009, með vísun til erfðafjárskýrslu, og innfærð til þinglýsingar 5. apríl 2009.

Þann 18. ágúst 2009 seldi og afsalaði Gerða Doritz Hermannsdóttir, móðir stefnanda, til stefnanda fasteigninni Miðfelli 3 í Hrunamannahreppi, nánar tiltekið land, íbúðarhús, bílskúr, fjós, haughús, hlaða, alifuglahús og sumarhús, með fastanúmer 220-3623, 220-3626, 220-3624, 220-3625, svo og öllu því sem eignarhlutum þessum fylgir og fylgja ber að engu undan skildu.

Þann 26. október 2009 gaf skiptastjóri dánarbús Andrésar Blómkvists Helgasonar, föður stefnanda, út afsal til Gerðu Doritz Hermannsdóttur, móður stefnanda, fyrir helmingseignarhluta dánarbúsins (50%) í fasteigninni Miðfelli 3 í Hrunamannahreppi, þ.e. land, íbúðarhús, bílskúr, fjós, haughús, hlaða, alifuglahús og sumarhús, með fastanúmer 220-3623, 220-3626, 220-3624, 220-3625, svo og allt sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undan skildu. Segir í afsalinu að eigninni sé afsalað í samræmi við kaupsamning 18. júlí 2008, þar sem kaupverð sé að fullu greitt og hafi eignin þegar verið afhent.

Fram hefur verið lögð beiðni um leyfi til einkaskipta á dánarbúi Þórðar G. Jónssonar þar sem erfingjar eru tilgreindir stefndi Sigurður og Margrét G. Albertsdóttir, en þar er ekki getið um fasteignir.

Í ódagsettri beiðni um leyfi til einkaskipta á dánarbúi Andrésar Blómkvist Helgasonar er getið um eignina með landnúmeri 166807 og fastanúmerum 220-3621, 220-3622 og 220-3623, en ekki mun hafa orðið af einkaskiptum.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að hún sé réttur eigandi fasteignarinnar í heild, að meðtalinni lóðinni, og eigi því rétt á dómi í samræmi við stefnukröfur.

Kröfu sína byggir stefnandi aðallega á því að stofnað hafi verið til eignarinnar með lögformlegum hætti með því að skipta upp landi Miðfells og skipta út úr því landi þeim hluta sem nú teljist vera Miðfell III. Fyrirrennari stefnanda, þ.e. faðir hennar, hafi þannig gert samning um landið, byggt á því fasteignir, gefið því nafn og með lögformlegum hætti eignast og farið með öll eignaryfirráð yfir landinu.

Stefnandi kveðst hafa verið í góðri trú um eignarhald sitt á jörðinni frá árinu 2009, hún hafi greitt af áhvílandi lánnum og greitt skatta og skyldur af eigninni, sem hafi verið talin fram til skatts sem eign hennar. Byggir stefnandi á því að hún og áður faðir hennar hafi ekki fengið jörðina til ábúðar eða leigu, enda hafi leiga aldrei verið innheimt þrátt fyrir gerð byggingarbréfs árið 1950. Í raun og veru hafi sú ráðstöfun falið í sér afsal.

Jafnframt kveðst stefnandi byggja kröfu sína á því að fyrri eigendur og stefnandi hafi því frá því Miðfell III var byggt, umgengist þessa eign, þ.e. íbúðarhúsið, fjós, hlöðu og landið um kring sem sína eign að fullu, án athugasemda.

Stefnandi vísar til þess að hún, sem og fyrri eigendur eignarinnar, hafi ávallt talið eignina fram til skatts sem og greitt af henni fasteignagjöld.

Þá byggir stefnandi á því að fyrir liggi að hvorki hún né fyrri eigendur lóðarinnar hafi nokkurn tímann gert leigusamninga um lóðina eða greitt fyrir hana leigugjald, eins og ef þau hefðu ekki verið eigendur lóðarinnar. Bendir stefnandi á að engir leigusamningar liggi fyrir um lóðina, og þá ekki heldur skjallæg sönnunargögn eða annað sem sýni að fyrir liggi tímabundinn afnotaréttur af landinu, eins og þyrfti að vera ef stefnandi væri ekki eigandi hins umþrætta lands. Þegar af þeirri ástæðu verði að fallast á aðalkröfu stefnanda um að hún sé réttur eigandi landsins sem fylgi fasteigninni.

Enn fremur byggir stefnandi á ákvæðum ábúðarlaga nr. 80/2004. Byggir stefnandi á því að með byggingarbréfinu sem Þórður G. Jónsson gaf út árið 1950 hafi Andrésí Blómkvist, föður stefnanda verið heimiluð erfðaábúð á landinu sem síðar hlaut heitið Miðfell III. Kveðst stefnandi byggja eignarrétt sinn m.a. á ákvæði 2. tl. 1. mgr. 32. gr. ábúðarlaga. Þar sem byggingarbréfið um jörðina sé ótímabundinn ábúðarsamningur þá sé samningurinn enn í gildi, enda hafi honum ekki verið sagt upp samkvæmt ákvæðum ábúðarlaga.

Til vara kveðst stefnandi byggja á því að hún hafi eignast landið vegna þess að það sé hefðað í samræmi við lög um hefð nr. 46/1905. Byggir stefnandi á því að faðir hennar hafi fyrst eignast landið fyrir hefð, eigi síðar en 1970 þegar 20 ár hafi verið liðin frá því að hann tók við umráðum landsins. Stefnandi og þeir sem hún leiðir rétt sinn frá, hafi frá árinu 1950 staðið fyrir búi á jörðinni og farið með hana sem sína eign, haldið við mannvirkjum og greitt af jörðinni opinber gjöld. Frá árinu 1950 hafi stefnandi og áður móðir hennar og faðir, ein haft umráð jarðarinnar og nýtt hana til búrekstrar. Ekkert hafi komið fram um að stefndu hafi gert tilkall til jarðarinnar eða skipt sér af málefnum hennar fyrr en árið 2015. Sú athugasemdalaus notkun á landinu hafi staðið yfir í rétt um 65 ár af hálfu stefnanda, áður en athugasemd hafi komið fram af hálfu stefndu, og því séu skilyrði hefðar einnig uppfyllt sbr. 1. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905. Landið hafi verið og sé enn vel markað og enginn annar hafi haft not af því landsvæði sem um ræði. Stefndu hafi frá því að afnot stefnanda á landinu hófust ekki gert neina kröfu um nýttar af landinu eða annað, og hafi landið því að fullu verið

í einkanotum með raunverulegri og algjerri umráðatöku í fullan hefðartíma. Stefnu hafi aldrei nýtt landið og aldrei gert athugasemdir við einkanot stefnanda á landinu. Hafi stefnu þannig viðurkennt eignarrétt stefnanda að landinu og sé eignarhefð því fullnuð. Byggir stefnandi þannig á því að eignarréttur hennar grundvallist á því að stefnandi og áður faðir hennar, hafi eignast jörðina fyrir hefð.

Um lagarök kveðst stefnandi vísa til almennra reglna eignaréttarins sem og ákvæðis 72. gr. stjórnarskrárinnar Lýðveldisins Íslands nr. 19/1944 og meginreglna samningaréttar um skuldbindandi gildi samninga. Jafnframt byggir stefnandi á ákvæðum ábúðarlaga nr. 80/2004 og lögum um hefð nr. 46/1905. Kröfu um málflytninguþóknun styður stefnandi við reglur XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um varnarþing vísar hann til 33. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefnu

Í fyrsta lagi byggja stefnu sýknukröfu sína á því að stefnandi eigi ekki, og hafi aldrei átt, þau réttindi sem hún krefst viðurkenningar á. Þau réttindi föður hennar, sem stefnandi leiði rétt sinn frá, hafi verið leiguréttindi samkvæmt byggingarbréfinu frá 12. desember 1950. Þetta hafi stefnanda verið kunnugt frá upphafi eins og nánar sé rakið í stefnu. Stefnandi geti því ekki byggt meintan eignarrétt sinn á hefð.

Vísa stefnu til þess að faðir stefnanda, Andrés Blómkvist Helgason, hefði aldrei getað unnið hefð á því landi sem honum hafi verið byggt með byggingarbréfinu frá 12. desember 1950, vegna þess að samkvæmt 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð geti hefð ekki unnist ef hefðandi hefur hengið hlutinn að veði, til geymslu, til láns eða á leigu.

Móðir stefnanda og eiginkona Andrésar Blómkvists Helgasonar, Gerða Doritz Hermannsdóttir, hafi heldur ekki unnið hefð á landinu, bæði vegna þess að við aðilaskiptin 18. júlí 2008 hafi henni verið kunnugt um hvernig hafi verið stofnað til umráða Andrésar Blómkvists Helgasonar yfir landinu, þ.e. með leiguréttindum, en jafnframt vegna þess að umráð hennar hafi ekki verið 20 ár samfelld yfir fasteigninni, sbr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905.

Þá kveða stefnu að umráð stefnanda geti heldur ekki leitt til hefðar. Annars vegar vegna þess að hún viti í raun hvaða réttindi hún hafi yfir landinu, þ.e. leiguréttindi, en hins vegar vegna þess að umráð hennar yfir landinu séu ekki samfelld í 20 ár, eins og 2. gr. laga nr. 46/1905 áskilji, og það ekki heldur þótt hún leggi saman umráð sín og umráð Gerðu frá árinu 2008.

Þá vísa stefndu til þess í greinargerð sinni að kröfugerð stefnanda sé á þann veg að ekki sé unnt að krefjast dóms á grundvelli hennar. Stefnukrafan sé um viðurkenningu á eignarrétti að spildu lands að stærð 1,23 hektarar, sem hún kalli Miðfell III. Umrætt land, þ.e. 1,23 hektarar, sé hvorki afmarkað með neinum hnitum né sé heldur neitt í gögnum málsins um hvaða land þetta sé. Stefnandi vísi í fastanúmerin 220-3621, 220-3622 og 220-3623 en leggi ekkert fram um það til hvaða fasteigna þessi fastanúmer eigi að vísa.

Kveða stefndu að í byggingarbréfinu frá 12. desember 1950 sé hvergi að finna umrædda 1,23 hektara, en í byggingarbréfinu sé um hið leigða land í fyrsta lagi talað um allt land sem liggi innan girðingar sem liggi að landamerkjum Miðfells og Dalbæjar framan við Ketilhól 8 hektarar, en í öðru lagi sé talað um 14 hektara lands sem nánar sé lýst í bréfinu. Þarna sé ekki getið um 1,23 hektara. Auk þessa hafi Andrés Blómkvist fengið á leigu 500 fermetra lóð undir íbúðarhús á Skriðutúni, en þar muni hann hafa reist hús það sem stefnandi eigi í dag. Þeir 500 fermetrar séu líklega það eina sem eftir standi af því landi sem Andrés Blómkvist hafi tekið á leigu árið 1950, þar sem umráð nýbýlis hans séu fyrir löngu komin til annarra.

Þannig kveða stefndu að allt samhengi skorti milli kröfugerðar stefnanda og þeirra gagna sem hún byggji mál sitt á og að hvorki séu til staðar hnit eða önnur afmörkun umrædds lands, en þetta leiði til þess að kröfur stefnanda séu ekki dómtækar og beri því að sýkna stefndu. Kveðast stefndu hefðu getað krafist frávísunar í málinu vegna óskýrleika í kröfugerð, en það hafi þeir ekki gert enda í mun að fá efnislega niðurstöðu.

Stefndu mótmæla því að eignarréttur þeirra og/eða Þórðar G. Jónssonar á landinu geti fallið niður eða yfirfærst til stefnanda á grundvelli þeirra uppgjöra, sem hún og þeir sem hún leiði rétt sinn frá, hafi sent skattyfirvöldum.

Stefndu kveðast byggja kröfur sínar á almennum reglum um eignarrétt og varðveislu hans, 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 með síðari breytingum, lögum um hefð nr. 46/1905, ábúðarlögum nr. 87/1933, nr. 8/1951, nr. 36/1961, nr. 64/1976 og nr. 80/2004.

Kröfu um málskostnað byggja stefndu á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt byggir á lögum nr. 50/1888.

Forsendur og niðurstaða

Í máli þessu gerir stefnandi kröfu sína um að viðurkenndur verði eignarréttur hennar að fasteigninni Miðfelli III með landnúmerinu landnúmer 166-807, með fastanúmerunum 220-3621, 220-3622 og 220-3623, ásamt íbúðarhúsi, bílskúr, fjósi og hlöðu og öllum þeim lóðarréttindum sem fylgja.

Ætlaðan eignarrétt sinn á umræddum eignum rekur stefnandi til föður síns, Andrésar Blómkvist Helgasonar, en jafnframt til móður sinnar, Gerðu Doritz Hermannsdóttur, sem hafi selt henni eignina eftir að móðirin hafi fengið eignina afsalaða úr dánarbúi Andrésar.

Við mat á þessu er óhjákvæmilegt að líta til þess samnings sem upphaflega var gerður milli Þórðar G. Jónssonar og Andrésar Blómkvist á árinu 1951. Þeim samningi er lýst hér að ofan. Að mati dómsins er ekki unnt að skýra samninginn öðru vísi en samkvæmt orðanna hljóðan, en samkvæmt efni sínu er um að ræða byggingarbréf þar sem Þórður byggir Andrési hluta jarðarinnar Miðfell II, en um er að ræða 8 hektara land, 14 hektara og að lokum 500 fermetra undir íbúðarhús. Í samningnum er mælt fyrri um leigugjald og greiðslu þess. Þá er mælt fyrir um heimild Andrésar Blómkvist til að veðsetja jarðarpartinn fyrir tilteknum lánnum. Að mati dómsins er ekki fært að skýra samning þennan á þann veg að um sé að ræða yfirfærslu eignarréttar á jarðarpartinum frá Þórði til Andrésar. Hvergi segir í bréfinu að eignarréttur skuli færast yfir, en það er jafnframt í samræmi við að samningurinn gerir ráð fyrir að greiða skuli leigu fyrir landið. Þá er ljóst að mati dómsins að ef ætlun Þórðar og Andrésar hefði verið sú að Andrés eignaðist landið, þá hefði verið ástæðulaust með öllu að taka fram að Andrési væri heimilt að veðsetja landið, enda hefði það það verið innifalið í eignarrétti hans á landinu. Að mati dómsins getur ekki breytt þessu hvort leiga hafi í rauninni verið greidd eða ekki, en líkur hafa verið leiddar að því að það hafi ekki verið gert. Ófært er hins vegar að ætla að Þórður hafi glatað eignarrétti sínum að landinu fyrir þá sök að hafa ekki gengið eftir leigugreiðslum, en við aðalmeðferð kom fram að Þórður og Andrés hafi verið uppeldisbræður. Verður því hafnað að byggingarbréfið hafi í raun falið í sér afsal. Skattframtöl, greiðslur fasteignagjalda og greiðslur af áhvílandi lánnum breyta þessu ekki. Þá getur tilvísun stefnanda til ábúðarlaga ekki breytt þessu, enda felur ábúð í sér afnotarétt en ekki yfirfærslu á eignarrétti.

Stefnandi hefur jafnframt byggt á því að jafnvel þótt ekki verði fallist á að Andrés Blómkvist hafi eignast landið strax á árinu 1951, þá hafi eignarrétturinn flust yfir til hans síðar. Áður er því lýst að ekki er fallist á það með stefnanda að vanhöld á

leigugreiðslum hafi getað orðið til þess að Andrés Blómkvist yrði eigandi landsins. Þá er heldur ekki unnt að fallast á það með stefnanda að Andrés Blómkvist hafi orðið eigandi landsins við að hætta eiginlegum búrekstri, þó svo að landið hafi verið byggt honum til búrekstrar. Er ekki unnt að líta svo á að Þórði hafi borið að segja upp ábúðinni vegna þess að búrekstri hafi verið hætt, en ella yrði ábúandinn eigandi landsins.

Þá hefur stefnandi byggt mál sitt á því að hún, sem og þeir sem hún leiðir rétt sinn frá, hafi öðlast eignaryfirráð á landinu fyrir hefð. Í 3. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905 segir hafi hefðandi fengið hlutinn að veði, til geymslu, til láns eða á leigu, þá geti slík umráð ekki heimilað hefð.

Fyrir liggur skv. ofansögðu að umráð Andrésar Blómkvist byggðu á framangreindu byggingarbréfi og erfðaábúð. Umráð eiginkonu Andrésar Blómkvist eftir hans dag, og síðar stefnanda, byggja á sama grundvelli, þ.e. erfðaábúð, sem er í eðli sínu leiga í skilningi framangreinds ákvæðis laga nr. 46/1905. Girðir þetta fyrir að Andrés Blómkvist, Gerða Doritz Hermannsdóttir, eða stefnandi, hafi getað öðlast eignaryfirráð yfir landinu fyrir hefð.

Verða því stefndu sýknuð af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Með hliðsjón af þessari niðurstöðu verður stefnanda gert að greiða stefndu í einu lagi kr. 1.500.000 í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda, kr. 1.751.721, greiðist úr ríkissjóði.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Sigurður O. Kjartansson, Helga Sólveig Jóhannesdóttir og Þuríður Guðjónsdóttir skulu vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Maríu G. Blómkvist.

Stefnandi greiði stefndu í einu lagi kr. 1.500.000 í málskostnað.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda, kr. 1.751.721, greiðist úr ríkissjóði.

Sigurður G. Gíslason