

Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 9. desember 2025.

Mál nr. E-144/2023:

A
og B
(Óskar Sigurðsson lögmaður)
gegn
C
og D
(Aníta Rögnvaldsdóttir lögmaður)

Dómur

I.

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu þann 17. febrúar 2023 og þingfest þann 1. mars sama ár. Stefnendur eru A og B [...]. Stefndu eru C og D [...].

Kröfur stefnenda eru aðallega þær að afsal stefnenda til stefndu á þremur ræktunarlöndum, E Z-1 með fasteignanúmerinu [...], E Z-2, með fasteignanúmerinu [...] og E Z-3 með fasteignanúmerinu [...] dagsett 15. mars 2016 og þinglýst 11. apríl 2016, verði ógilt og því aflýst úr þinglýsingabók.

Til vara er krafist að stefndu verði dæmd óskipt til þess að greiða stefnendum 30.000.000 krónur í skaðabætur með vöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. mars 2016 til 1. mars 2023 en með dráttarvöxtum, samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnendur kröfðust þess einnig að dómurinn ákvæði með úrskurði að stefnu málsins mætti þinglýsa á E Z-1, [...] E Z-2, [...] og E Z-3, [...]. Var fallist á þá kröfu með

úrskurði dómsins þann 19. júní 2023. Kærumáli stefndu til endurskoðunar á úrskurðinum var vísað frá Landsrétti 12. september sama ár.

Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Þá krefjast stefndu málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins eða síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Aðalmeðferð fór fram dagana 8. og 15. október 2025 og var málið dómtekið að henni lokinni.

II.

Stefnendur stunduðu búskap að E allt frá síðustu aldamótum fram til ársins 2015 þegar þau seldu allt hlutafé í F ehf., félag utan um tilteknar eignir og búreksturinn, til stefndu með kaupsamningi dagsettum þann 13. apríl 2015. Liggur kaupsamningur þessi fyrir í málinu en með honum tóku stefndu við rekstri búsins að E. F ehf., var stofnað af stefnendum á árinu 2014 utan um eignir og búrekstur að E. Kveða stefnendur helstu eignir félagsins hafa verið jörðin E 1 (landeignanúmer [...]), fullvirðisréttur mjólkur, bústofn, fjárhús, geymslur og hlöður, fjós, íbúðarhús og ýmis konar lausafé tengt búrekstrinum. Eru helstu eignir annars tilgreindar í 2. gr. kaupsamningsins frá 13. apríl 2015. Samkvæmt honum var kaupverð fyrir allt hlutafé í F ehf., samtals að nafnverði kr. 54.574.404 krónur, ákveðið 146.700.000 krónur. Kemur fram að kaupverðið skyldi greiddast með yfirtöku tveggja lána F ehf. við G., annars vegar að fjárhæð 111.700.000 krónur (grein 3.1) og hins vegar að fjárhæð 15.000.000 króna (grein 3.2) sem bæði hafi verið tekin í janúar 2015. Vekja stefnendur athygli á því að lán þessi hafi verið tekin fáeinum mánuðum fyrir viðskiptin. Þá er í kaupsamningi undir liðnum „Kaupverð og greiðsla þess“ kveðið á um að F ehf. skuli gerast skuldari að sex ára veðskuldabréfi, að fjárhæð kr. 20.000.000 króna til stefnenda. Er tekið fram í kaupsamningnum að veðskuldabréf þetta sé vegna kaupa á starfsmannahúsi sem hafi verið byggt árið 2012. Segir síðan í sama ákvæði kaupsamningsins: „*Fyrsti gjalddagi lánsins skal vera í apríl 2020 þegar lán skv. grein 3.2 hefur að fullu verið greitt. Seljendur munu búa í húsnæðinu*

svo lengi sem þau kjósa og gengur endurgjald leigu upp í vexti vegna skuldabréfs sem er kemur ekki til fyrstu greiðslu fyrr en í apríl 2020. Vextir fram að fyrsta gjalddaga teljast þannig að fullu greiddir.“ Segir einnig í sama ákvæði kaupsamningsins: „Lán þetta er með sérstökum skilmálum þar sem seljendum er mjög í mun að sjá kaupendur taka við rekstri félagsins. Þess vegna vilja seljendur að lánið falli niður, þ.e. krafa þessi, ef báðir seljendur hafa fallið frá áður en lánið hefur að fullu verið greitt. Seljendur vilja ekki að lánið verði krafa í þeirra dánarbúi þannig að erfingjar þeirra öðlist rétt samkvæmt bréfi þessu.“ Einnig er undir sama lið kaupsamnings kveðið á um afleiðingar af því er eigendaskipti verði í félaginu m.t.t. skuldabréfsins. Hljóðar það ákvæði svo: „Verði eigendaskipti að félaginu, þannig að núverandi kaupandi, annar eða báðir gangi úr því, þá gjaldfellur krafa seljenda á félagið. M.ö.o. það er forsenda fyrir því að fyrsti gjalddagi bréfsins verði í apríl 2020 að núverandi kaupendur verði eigendur að félaginu og að kaupin geti gengið eftir í samræmi við samning þennan. Komi til eigendaskipta í félaginu, eru þær forsendur brostnar og þá gjaldfellur lánið. Gjalddagar verða eftir sem áður mánaðarlega í 6 ár.“ Stefndu kveða tilvitnað ákvæði kaupsamningsins sýna að skýr forsenda kaupsamningsins hafi verið sú að stefndu, en ekki aðrir, tækju við rekstrinum og að staðið hefði verið við það frá upphafi. Í 7. lið kaupsamningsins eru ákvæði er varða forsendur kaupenda.

Þess er að geta að fyrir liggur í málinu óundirrituð fundargerð hluthafafundar í einkahlutafélaginu F sem haldinn hafi verið 30. mars 2015, en þar er meðal fundarefna undirritun kaupsamnings vegna sölu félagsins. Er lýst tillögu um sölu félagsins til stefndu og skilmála hennar. Koma fram nöfn aðila málsins í fundargerðinni en hún er sem fyrr segir óundirrituð. Í niðurlagi fundargerðarinnar segir frá tillögu sem fyrir fundinn hafi verið lögð um að færa nýlegt einbýlishús inn í félagið og nýta sem starfsmannahús. Tillagan hafi verið samþykkt og jafnframt að seljendur myndu fá að búa í húsnaðinu meðan þau óskuðu. Myndu seljendur að einhverju leyti starfa við búskapinn eins og þau hefðu vilja og getu til. Einnig er meðal málsgagna óundirritaður ráðningarsamningur frá sama degi milli félagsins og stefnanda, B. Segir í skjalinu að stefnandi, B, sé ráðin til starfa sem starfsmaður félagsins til hinna ýmsu starfa sem unnin verði hverju sinni. Ráðningin taki gildi um leið og skrifað hafi verið undir samning um kaup stefndu á félaginu. Eru tilgreind mánaðarlaun stefnanda, B, að fjárhæð 200.000 krónur og að hluti þeirra eða 45.000 krónur skuli greidd með afnotum af starfsmannahúsi í eigu félagsins.

Launaseðill sé vegna mánaðarlauna og skuli án tillits til húsnæðisafnota vera 155.000 krónur. Síðan segir: „*Skal [B] hafa full og ótakmörkuð afnot af húsinu meðan hún starfar hjá félaginu og eins lengi og hún kys að búa þar.*“ Eru einnig ákvæði um orlof og framlag af launum í lífeyrissjóð.

Með afsali, dagsettu 13. apríl 2015, var íbúðarhúsnæði að E, með fasteignanúmer [...] og merkingu [...], [...], afsalað frá stefnendum til stefndu gegn því að sögn stefnenda að stefndu gerðust meðgreiðendur að áðurnefndu láni F ehf. við G hf. að fjárhæð 15.000.000 króna. Jörðinni E 1, með landeignanúmer [...], ásamt íbúðarhúsnæði á jörðinni, með fasteignanúmer [...] og merkingu [...], var afsalað frá stefnendum til F ehf. með afsali dagsettu 13. október 2015 og stefnendur kveða vera hluta af þeim eignum sem tilgreindar séu sem hið selda í kaupsamningi stefndu og stefnenda um allt hlutfé í F ehf. frá 13. apríl 2015. Í umræddu afsali er kaupverð F ehf. á jörðinni og íbúðarhúsnæðinu sagt felast í skuldabréfi að fjárhæð 20.000.000 króna sem F ehf. gefi út.

Stefnendur áréttu að samhliða viðskiptum þeim sem að framan greinir hafi verið samið um að stefnendur tækju á leigu af F ehf. áðurnefnt íbúðarhúsnæði að E, með fasteignanúmer [...] og merkingu [...] samkvæmt ótímabundnum leigusamningi. Af hálfu stefnenda hafi það verið forsenda og skilyrði viðskiptanna að þau fengju áfram að búa að E en til samræmis við það hafi sérstaklega verið tekið fram í áðurnefndum kaupsamningi um allt hlutfé í F ehf. að „seljendur munu búa í húsnæðinu svo lengi sem þau kjósa“ og að endurgjald leigu gengi upp í vexti af skuldabréfi sem stefndu hafi skuldbundið sig til þess að gefa út til stefnenda. Kaupverðið samkvæmt kaupsamningnum, sem falist hafi í yfirtöku áhvílandi lána auk útgáfu tuttugu milljóna króna skuldabréfs, hafi tekið mið af þessari forsendu stefnenda eins og augljóst megi vera að mati stefnenda.

Í málinu liggur fyrir það afsal sem um er deilt, en það er dagsett 15. mars 2016. Samkvæmt því afsöluðu stefnendur þremur ræktunarlöndum til stefndu án allra veðbanda og í því ástandi sem spildurnar voru í við undirritun. Var tekið fram í afsalinu að afsalshafar hefðu kynnt sér spildurnar vel og sætt sig við að öllu leyti. Eru spildurnar nánar tilgreindar í afsalinu undir þessu heitum: Ræktunarlendið E Z-1, ræktunarlendið E Z-2 og ræktunarlendið E Z-3. Eru lönd þessi síðan sögð afmörkuð af línnum sem sjáist á

landakorti um unnið hafi verið af héraðsráðunauti í ágúst 1992 og að landskiptakort það sé hluti af þinglesinni skiptagjörð, dagsettri 6. ágúst 1992. Í afsalinu segir: „*Umsamið kaupverð er að fullu greitt og hafa aðilar gert upp skatta og skyldur af eigninni.*“. Segir einnig að til staðfestu efni skjalsins hafi aðilar ritað undir nöfn sín undir í viðurvist vitundarvotta. Eru nöfn stefnenda og stefndu prentuð og handrituð undir afsalinu sem sagt er gert í E 15. mars 2016. Undir textann „*Vitundarvottar að rétttri dagsetningu undirskrift og fjárræði aðila*“ er stimpill með nafni H auk kennitölu og stafir eða undirskrift þar með. Ber afsalið með sér að hafa verið þinglýst þann 11. apríl 2016. Þá er meðal málsskjala svonefnd viðbótarveðsetning – viðauki við veðskuldabréf frá 6. janúar 2017 þar sem spildurnar eru settar að veði fyrir 111.700.000 króna skuldabréfi útgefnu af F ehf. en undir skjalið er einnig handskrifað nafn stefnanda, A, vegna sjálfskuldarábyrgðar. Stefndu rita einnig undir skjalið fyrir hönd félagsins og sem eigendur spildnanna. Ber skjalið með sér að hafa verið þinglýst 11. janúar 2017. Annað skjal, viðauki við veðskuldabréf – breyting á greiðsluskilmálum vegna láns að fjárhæð 15.000.000 króna liggur fyrir frá 5. október 2017 en þar er einnig ritað undir nafn stefnanda, A, vegna sjálfskuldarábyrgðar. Skjal þetta ber með sér að hafa verið þinglýst 10. október 2017.

Víkur þá að síðari samskiptum stefnenda og stefndu. Stefndu hafa lýst því svo að fullt samkomulag hafi ríkt með aðilum í byrjun og sambúðin gengið vel. Þau hafi átt afar gott samband og samskipti sem jafnast hafi á við traust fjölskyldubönd, átt sameiginlegar ánægjustundir á stórhátíðum og dagleg samskipti verið afar góð. Hafi stefndu upplifað sem stefnendur gengju börnum þeirra í afa- og ömmustað. Stef nubreyting hafi orðið þar á þegar stefnendur hafi fyrirvaralaust ákveðið að höfða dómsmál gegn félagi stefndu til innheimtu skuldayfirlýsingar sem getið hafi verið um í kaupsamningi með því að félagið hafi gerst skuldari að 20.000.000 króna veðskuldabréfi. Vísa stefndu þar til dóms héraðsdóms í málinu nr. E-[...] sem fyrir liggur í málinu en með honum var F ehf. gert að greiða stefnendum 1.920.000 krónur ásamt dráttarvöxtum og málskostnaði. Frá þeim tíma er stefnendur höfðuðu umrætt mál telja stefndu sig hafa mætt breyttu viðhorfi frá stefnendum. Samskipti hafi orðið slæ. Hafi stefndu ekki enn áttað sig á hvað hafi orðið til þess að stefnendur hafi gripið til aðgerða sinna eða hvers vegna viðmót þeirra hafi breyst svo skyndilega

Í stefnu kemur fram að stefnendur hafi verið búsett í umræddu íbúðarhúsnæði að E frá árinu 2015 og átt þar lögheimili. Á sama tíma hafi þau jafnframt starfað við búskap á jörðinni í þágu F ehf. án þess þó að hafa fengið nokkurt endurgjald fyrir. Er nokkur ágreiningur um það í málinu hve lengi stefnendur hafi í reynd búið í íbúðarhúsnæðinu, en stefndu telja að stefnendur hafi flutt búferlum frá E vorið 2021 og ekki búið þar síðan heldur í eigin húsnæði að [...]. Búferlaflutningar þeir hafi verið alfarið ákvörðun stefnenda og án vitneskju eða aðkomu stefndu. Hafi stefnendur skilið íbúðarhúsið eftir í reiðileysi og án umhirðu. Þá hafi stefnendur fjarlægt muni sem fylgifé hafi talist úr húsinu heimildarlaust. Félag stefndu hafi því neyðst til að bregðast við til að afstýra frekara tjóni og taka yfir umráð eignarinnar.

Með bréfi lögmanns F ehf., dagsettu 14. mars 2022, til stefnenda var vísað til kaupsamningsins frá 13. apríl 2015 og tekið fram að samið hafi verið við stefnendur um ótímabundna leigu á íbúðarhúsnæði í eigu félagsins frá dagsetningu kaupsamningsins. Með bréfinu var stefnendum tilkynnt að þar sem þau hefðu flutt úr húsnæðinu fyrr en leigutíma hafi lokið og án þess að hafa gert nauðsynlegar ráðstafanir til gæslu og verndar þess væri leigusamningi um íbúðarhúsið (fnr. [...], merking [...]) rift með vísan til 6. töluliðar 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Var í bréfinu skorað á stefnendur að rýma húsnæðið þegar í stað og í síðasta lagi 1. apríl 2022 og skila lyklum að húsnæðinu til félagsins, en að öðrum kosti yrði krafist útburðar. Með bréfi félagsins frá 9. maí 2022 til stefnenda var vísað til fyrra bréfs um riftun leigusamningsins og upplýst um að skipt hafi verið um lyklaskrár þar sem lyklum hafi ekki verið skilað að frumkvæði stefnenda. Þá segir í bréfinu að þar sem húsnæðið hafi ekki verið rýmt hafi allir lausafjármunir í eigu stefnenda verði vistaðir í geymslu þar sem stefnendur geti nálgast þá. Við skoðun á húsnæðinu hafi komið í ljós að munir hafi verið fjarlægðir úr því og gerð krafa um að þeim verði skilað. Kveða stefndu sig hafa verið tilneydd að grípa til þeirra aðgerða að tæma húsnæðið og koma munum fyrir í geymslurými.

Í kjölfar riftunar á leigusamningnum hafi án viðvörunar af hálfu stefndu, fyrirsvarsmanna leigusalans, verið skipt um lyklaskrár í íbúðarhúsnæðinu, búslóð stefnenda fjarlægð úr því og henni komið fyrir í geymslu á vegum stefndu eins og viðurkennt sé í nefndu bréfi F ehf. til stefnanda frá 9. maí 2022. Ekki hafi verið leitað dóms eða úrskurðar dómara

um heimild til útburðar eins og lög áskilji heldur framkvæmdi leigusalinn sjálfur útburðinn.

Með bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns F ehf., dags. 22. júní 2022, var fyrrgreindri riftun á leigusamningnum um umrætt íbúðarhúsnæði mótmælt sem ólögmætri. Tekið var fram í bréfinu að með því að rifta leigusamningnum við stefnendur og víkja þeim af fasteigninni með allt lausafé sitt, án nokkurrar lögmætrar ástæðu, hefði stefndu, að mati stefnenda, brotið í bága við skýrt ákvæði kaupsamningsins um hlutafé í F ehf. Umrædd forsenda kaupsamningsins um að stefnendur fengju áfram að búa að E væri þar með brostin og forsendubresturinn væri slíkur, að mati stefnenda, að ógilda bæri téðan kaupsamning. Í bréfinu var allur réttur stefnenda áskilinn gagnvart stefndu í ljósi verulegra vanefnda þeirra og þar á meðal málshöfðun til ógildingar á téðum kaupsamningi. Stefnendur hafi að sama skapi vísað á bug staðhæfingu stefndu um að stefnendur hafi flutt út úr íbúðarhúsnæðinu sem þau hafi haft á leigu að E án þess að hafa gert nauðsynlegar ráðstafanir til gæslu og verndar þess. Í því sambandi hafi verið vísað til þess að stefnendur hafi aldrei flutt úr húsnæðinu. Þar hafi þau áfram átt lögheimili. Þau hafi hins vegar neyðst til þess að finna sér samastað annars staðar um stutt skeið vegna ýmissa árekstra við stefndu sem hafi endað með því að stefndu tóku rafmagnið af íbúðarhúsnæðinu í fjóra daga. Af hálfu stefnenda var háttsemi sú að fara inn í húsið og rýma það kærð til lögreglu og liggur fyrir í málinu dómur héraðsdóms [...] þar sem stefnda C var gerð refsing fyrir brot gegn 231. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940 og honum gert að greiða stefnendum miskabætur.

Eins og kröfugerð stefnenda ber með sér varðar ágreiningur aðila í málinu þrjár ræktunarspildur, nánar tiltekið E Z-1, með fasteignanúmer [...] og landeignanúmer [...], E Z-2, með fasteignanúmer [...] og landeignanúmer [...], og E Z-3, með fasteignanúmer [...] og landeignanúmer [...]. Með afsali, dagsettu 15. mars 2016, afsöluðu stefnendur umræddum ræktunarspildum til stefndu og liggur það fyrir í málinu undirritað. Fram kemur í afsalinu að umsamið kaupverð spildnanna sé að fullu greitt og að aðilar hafi gert upp skatta og skyldur af eigninni. Ber afsalið með sér að hafa verið þinglýst þann 11. apríl 2016. Stefnendur kveða kaupsamning um kaup stefndu á ræktunarspildunum af stefnendum ekki hafa verið gerðan. Þá liggi ekki fyrir skrifleg gögn um viðskiptin, eftir

Því sem best sé vitað, að undanskildu áður nefndu afsali frá 15. mars 2016. Engin þinglýst skjöl, sem varpað geti ljósi á umræddan gerning, hvíli heldur á löndunum.

Óumdeilt er að spildur þessar hafi áður verið í eigu stefnenda en ekki F ehf. Þeim hafi ekki verið ráðstafað til félagsins heldur stefndu. Taka stefnendur fram að þessar ræktunarspildur hafi verið undanskilin viðskiptum þeim með hlutabréf í F ehf. sem getið er að framan en um þetta atriði er ágreiningur í málinu. Halda stefndu því fram að á þeim tíma sem viðskiptin með félagið hafi átt sér stað hafi aldrei verið vafi um að afsal ræktunarlöndanna hafi verið hluti af heildarviðskiptum milli aðila. Hafi það verið vilji stefndu að spildunum yrði ráðstafað til félagsins F ehf. líkt og öðrum eignum til notkunar í búrekstri en stefnandi A hafi ráðlagt stefndu að hafa ræktunarlöndin á sínu nafni ef halli kæmi á reksturinn. Stefndu hafi tekið þessum ráðleggingum sem góðum og gildum og vegna þess trausts sem þau hafi borið til hans hafi verið ákveðið að útfæra viðskiptin með þeim hætti sem gert hafi verið. Um heildarviðskipti hafi verið að ræða á milli aðila og kaupverð sem tilgreint hafi verið í kaupsamningi um félagið hafi náð til allra þeirra eigna sem afsalað hafi verið til stefndu og félags þeirra. Á hinn bóginn fullyrða stefnendur að þau hafi ekkert fengið greitt fyrir ræktunarspildurnar og hafi þau margsinis vakið athygli stefndu þar á, meðal annars í bréfi dagsettu 22. júní 2022. Bréfinu hafi verið svarað af hálfu stefndu þann 1. júlí 2022 þar sem því hafi verið haldið fram að kaupverðið hefði verið að fullu greitt – án þess þó að tilgreint væri hvert kaupverðið hefði verið, eins og stefndu hefði verið í lófa lagið.

Stefnendur telja nauðsynlegt að höfða mál til ógildingar á afsalinu þar sem stefnendur hafi ekkert fengið greitt fyrir ræktunarspildurnar sem afsalað hafi verið til stefndu með afsali þann 15. mars 2016 og ekkert kaupverð tilgreint í þeim skjölum sem legið hafi eignayfirfærslunni til grundvallar.

III.

Kröfu sína um að afsal stefnenda og stefnda á fyrrgreindum þremur ræktunarspildum frá 15. mars 2016 verði ógilt byggja stefnendur annars vegar á formskilyrðum fasteignakaupalaga nr. 40/2002 og hins vegar á ógildingarreglum laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, aðallega 30., 33. og 36. gr. laganna, sem og meginreglum samninga- og kröfuréttar um brostnar forsendur. Varakröfu sína um

greiðslu skaðabóta hafa stefnendur uppi vegna þess tjóns sem stefnendur hafi orðið fyrir sökum háttsemi stefndu.

Stefnendur byggja á því að umþrætt afsal hafi ekki gildi að lögum þar sem afsalsgerningurinn uppfylli ekki formskilyrði fasteignakaupalaga. Hið sama gildi um eignayfurfærsluna í heild sinni. Stefnendur byggja með öðrum orðum á því að eigendaskipti hafi ekki orðið á ræktunarlöndunum lögum samkvæmt. Samkvæmt lögum um fasteignakaup sé það ófrávíkjanlegt skilyrði þess að samningur um sölu fasteignar teljist gildur að lögum að samningurinn sé skriflegur og að samið sé um tilgreint verð, samanber ákvæði 7. gr. fasteignakaupalaga. Fyrir liggir að ekki hafi verið undirritað kauptilboð á milli stefnenda og stefndu vegna ræktunarlandanna. Þá hafi enginn skriflegur samningur verið gerður um kaupin. Enn fremur hafi ekki legið fyrir verðmat á markaðsverðmæti ræktunarlandanna. Raunar liggir engin gögn fyrir um eignayfurfærsluna nema afsalið. Í því sé ekki tilgreint kaupverð fyrir ræktunarlöndin. Einungis sé þar að finna staðlað ákvæði um að „umsamið kaupverð [sé] að fullu greitt“ – ákvæði sem hafi enga þýðingu og sé einfaldlega ekki sannleikanum samkvæmt, enda hafi ekkert kaupverð verið greitt fyrir ræktunarlöndin eða um það samið. Hafi stefnendur aldrei fengið greiðslu, hvorki peninga né í öðru formi svo sem með yfirtöku skulda í tengslum við eignayfurfærsluna. Eftir setningu fasteignakaupalaga frá árinu 2002 sé skjalagerð af þessu tagi ekki heimil.

Stefnendur byggja á því að samkvæmt lögum um fasteignakaup sé það ófrávíkjanlegt gildisskilyrði að samið hafi verið um kaupverð og að kaupverðið sé tilgreint í kaupsamningi. Hvorugt hafi verið gert í því tilfalli sem hér um ræðir. Afsalið sé þannig rangt að formi til og efni og hafi aldrei átt að fást þinglýst, samanber 21. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þar sem skýrlega er tekið fram að afsali verði ekki þinglýst sem eignarheimild ef það geymi ekki upplýsingar um kaupverð eignar, nema fram komi berum orðum í skjali að ekkert endurgjald komi fyrir eign.

Með vísan til framangreinds er ljóst að afsalið hafi ekkert gildi að lögum sem bindandi kaupsamningur um fasteignir.

Stefnendur byggja einnig á því að ógildingarreglur samningaréttar leiði til þess að ógilda eigi afsalið frá 15. mars 2016. Bæði sé undirritun stefnenda á afsalið fölsuð og þá sé bersýnilega ósanngjarnt og óheiðarlegt af hálfu stefndu að bera fyrir sig afsalið um ræktunarlöndin þrjú, sbr. 36. og 33. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Byggja stefnendur einnig á 30. gr. sömu laga. Sanngirnirök styðji þá kröfu að afsalinu verði vikið til hliðar að öllu leyti í ljósi atvika málsins og háttsemi stefndu gagnvart stefnendum.

Stefnendur byggja á því að þau hafi ekki skrifað undir téð afsal, sem dagsett er þann 15. mars 2016. Undirskriftin sem sjáist á undirritunarsíðu afsalsins sé því fölsuð sem geri það að verkum að afsalið teljist óskuldbindandi gagnvart þeim. Í því sambandi vísa stefnendur til þess að þau hafi verið stödd í Reykjavík þann dag sem afsalið er dagsett, eins og dagbókarfærslur þeirra vitni um, en samkvæmt því sem fram komi á undirritunarsíðu afsalsins hafi verið ritað undir afsalið í E. Í umræddum dagbókarfærslum stefnenda sé heldur hvergi minnst á að þau hafi þennan dag 15. mars 2016 eða dagana þar í kring skrifað undir nokkurt afsal. Þá veki sérstaka athygli að vitundarvottur hafi skrifað undir afsalið en stefnendur minnst þess ekki að hafa hitt umræddan vitundarvott á þessum degi 15. mars 2016. Kannist stefnendur ekki við undirritun sína á afsalinu. Er í stefnu áskilinn réttur til að afla sérfræðialits um rithandarrannsókn til þess að skjóta stoðum undir sannfæringu stefnenda þessa efnis.

Stefnendur byggja á því að öll skilyrði fyrir beitingu 36. gr. laga nr. 7/1936 séu fyrir hendi. Þar hafi áhrif allt í senn, efni sammingsins, staða sammingsaðilanna og atvik við sammingsgerð, samanber 2. mgr. 36. gr. laganna. Í því sambandi er einkum vísað til þess að ekkert endurgjald hafi komið fyrir ræktunarlöndin þrjú sem hafi verið afsalað til stefndu. Stefnendur hafi í reynd verið sviptir eignum sínum án þess að fá nokkurt endurgjald fyrir. Þannig telja stefnendur ljóst, sé litið til skilyrðis 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um efni sammings, að afsalið sé bersýnilega ósanngjarnt og á skjön við góðar viðskiptavenjur, enda hafi í því falist að stefnendur hafi verið sviptir eignum sínum án nokkurs endurgjalds úr hendi meintra kaupenda. Ekkert í málinu hafi getað gefið stefndu tilefni til þess að ætla að vilji stefnenda hafi staðið til þess að afhenda ræktunarlöndin sín endurgjaldslaust. Allt þetta bendi eindregið til þess að stefnendur hafi verið hlunnfarnir með alvarlegum hætti og að stefndu hafi verið fullmeðvituð þar um.

Hvað varðar stöðu samningsaðila og atvik við samningsgerð benda stefnendur á að verulegur aðstöðumaður hafi verið með þeim og stefndu við samningsgerðina. Staða samningsaðila hafi verið ólík og þess eðlis að á stefnendur hafi hallað. Þannig hafi stefndu, ólíkt stefnendum, notið ráðgjafar af hálfu lögmanns sem hafi tekið að sér gerð afsalsins og annarra skjala í tengslum við önnur viðskipti aðila. Stefnendur séu ekki von fasteignaviðskiptum og hafi ekki gert sér fyllilega grein fyrir þeim gerningum sem stefndu hafi staðið fyrir, þar á meðal því afsali sem hér um ræðir. Þau hafi almennt séð treyst stefndu, sem hafi á árinu á undan tekið við búrekstri þeirra, og ekki verið í þeirri stöðu eða haft þá þekkingu til þess að geta gert sér grein fyrir gerningum stefndu og þeim afleiðingum sem þeir kynnu að hafa í för með sér.

Um framangreint vísa stefnendur jafnframt til 33. gr. laga nr. 7/1936 og byggja á því að óheiðarlegt sé af stefndu að standa við kaupin í ljósi atvika við samningsgerð.

Hvað atvik sem síðar koma til megi einnig í þeim efnunum vísa til þess sem haldið er fram um brostnar forsendur.

Með vísan til þess sem að framan greinir sé ljóst, að mati stefnenda að afsalið frá 15. mars 2016 sé verulega ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju og því verði að ógilda það á þeim grundvelli, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936.

Stefnendur byggja jafnframt á ákvæði 30. gr. laga nr. 7/1936. Stefndu hafi með sviksamlegum hætti komið því til leiðar að fá mjög verðmætum ræktunarlöndum í eigu stefnenda afsalað til sín án þess að nokkurt endurgjald kæmi fyrir. Vísa stefnendur til fyrri umfjöllunar um atvik við samningsgerð þessa, stöðu aðila og aðstæður allar. Ógilda verður því afsal aðila með vísan til 1. og 2. mgr. 30. gr. laga nr. 7/1936. Þá vísa stefnendur einnig til þess, að ef stefndu byggja á því að afsal ræktunarlandanna hafi átt að vera hluti af kaupum þeirra á hlutafé í F ehf., þrátt fyrir að vera undanskilin þeim viðskiptum og um sjálfstæðan gerning hafi verið að ræða, megi ljóst vera að stefnendur hafi verið svikin með vísvitandi hætti.

Af hálfu stefnenda er byggt á því að það hafi verið augljós ákvörðunarástæða og forsenda fyrir afsali þeirra á ræktunarlöndunum til stefndu að kaupverð yrði greitt fyrir löndin.

Ekkert kaupverð hafi hins vegar verið greitt og því séu forsendur afsalsins með öllu brostnar.

Stefnendur byggja einnig á því, verði talið að afsalið fyrir ræktunarlöndin hafi verið hluti af kaupum stefndu á hlutafé í F ehf. og íbúðarhúsi í aprílmánuði 2015, að ólögfestar meginreglur samningaréttarins um brostnar forsendur leiði þá til þeirrar niðurstöðu að ógilda beri afsalið fyrir ræktunarlöndin. Viðskiptin við stefndu, þ.m.t. þá ræktarlöndin ef svo færi að sá gerningur yrði felldur hér undir, voru bundin þeirri augljósu og verulegu forsendu sem var ákvörðunarástæða fyrir viðskiptunum að stefnendur fengju að búa áfram á jörðinni E, eins og þau hafi gert hartnær tvo áratugi á undan, eins lengi og þau myndu kjósa. Sú forsenda hafi skýrlega verið tilgreind í kaupsamningi aðila en brostið með fyrirvaralausri riftun stefndu á leigusamningi um íbúðarhúsnæði á jörðinni þann 14. mars 2022 og í kjölfarið útburði stefnenda úr umræddu húsnæði sem stefndu hafi framkvæmt sjálf.

Stefnendur vísa til þess að sú forsenda viðskiptanna að stefnendur fengju áfram að dvelja að F hafi verið veruleg fyrir stefnendur og í reynd verið ákvörðunarástæða fyrir því að gengið hafi verið til samninga við stefndu um sölu á búrekstrinum og eignum sem honum tilheyri, þ.m.t. ræktunarlöndunum, ef þau verði felld hér undir. Af hálfu stefnenda hefði hlutafé þeirra í F ehf. ekki verið selt – og hvað þá á því verði sem um ræðir – og mjög verðmæt ræktunarlönd ekki afhent án greiðslu, ef stefnendur hefðu ekki fengið áfram að búa að E. Þannig hafi umræddur samningsbundinn réttur stefnenda til áframhaldandi búsetu á jörðinni verið metinn mikils – svo mikils að stefnendur veittu ríkulegan afslátt af kaupverði þeirra eigna sem lágu til grundvallar viðskiptunum til þess að þau fengju áfram að búa á jörðinni, með tilheyrandi öryggi og stöðugleika. Sá munur sem hafi verið á markaðsverði jarðarinnar, samkvæmt mati löggilts fasteignasala, og kaupverði samkvæmt kaupsamningnum, sem og að mjög verðmæt ræktunarlönd hafi verið afhent algjörlega án greiðslu, verði ekki skýrt með öðrum hætti en þessum.

Vegna þessarar forsendu og ákvörðunarástæðu fyrir viðskiptunum var kaupverð í viðskiptunum miklum mun lægra en verðmæti hins selda var eða a.m.k. um 50%, þegar tekið er tillit til verðmætis jarðarinnar, framleiðsluréttar, íbúðarhúss sem og tækja- og vélakosts. Að auki og til viðbótar hafi ekkert kaupverð verið greitt fyrir ræktarlöndin, en

verðmæti þeirra á þessum tíma hafi a.m.k. verið 30.000.000 króna samkvæmt verðmæti I, dags. 2. febrúar 2023. Þessi mismunur endurspeglir verðmæti búseturéttar stefnenda á jörðinni og skýri ástæðu þess hvers vegna hið selda var selt á undirverði og að ekkert kaupverð hafi verið greitt fyrir ræktarlöndin, ef talið verði að þau falli hér undir. Stefndu hafi verið eða mátt vera um þetta kunnugt, bæði um þessa verulegu forsendu og ákvörðunarástæðu stefnenda sem tilgreind sé í samningnum og að hið selda væri miklum mun verðmætara en tilgreint kaupverð í samningi – og í tilvikum ræktarlandanna hafi ekkert verið greitt. Í því felist þá meðal annars að stefndu hafi vitað eða mátt vita að markaðsverðmæti þeirra eigna sem þau hafi fengið frá stefnendum væri verulega umfram það sem tilgreint hefi verið í samningum aðila og að forsenda þess, að þau fengju allar þessar eignir og öll þessi verðmæti með þessum óvenjulegu kjörum, væri einmitt sú að þau samþykktu þann samningsbundna rétt stefnenda að þau gætu búið áfram á jörðinni eins lengi og þau kysu. Önnur skýring sé einfaldlega ekki tæk.

Stefndu hafi sjálf tekið ákvörðun um að rifta leigusamningi félags síns við stefnendur og bera þau út úr því húsnæði sem þau hafi haft til afnota – í trássi við skýrt ákvæði kaupsamningsins – vitandi vits að með því væri raskað þeim grundvelli sem allir samningar aðila hafi verið reistir á. Um verulegan forsendubrest sé að ræða vegna atvika sem komi alfarið til vegna háttsemi stefndu. Ógilding afsalsins fyrir ræktunarlöndin geti því ekki leitt til óréttlátrar réttarskerðingar fyrir stefndu.

Að mati stefnenda sé, þegar litið er til allra aðstæðna í heild, því öll skilyrði fyrir hendi til beitinga reglna um brostnar forsendur í máli þessu.

Verði niðurstaða þessa máls á þá leið að afsal stefnenda á ræktunarlöndunum þremur til stefndu teljist ekki ógilt þá telja stefnendur í öllu falli að stefndu beri að bæta þeim það tjón sem þau hafi orðið fyrir vegna háttsemi stefndu og er varakrafa stefnenda á því byggð. Er krafan um skaðabætur úr hendi stefndu byggð á því að stefndu hafi með ólögnum hætti svipt stefnendur ræktunarlöndunum þremur án nokkurs endurgjalds. Ótvírætt sé að mati stefnenda að þau hafi orðið fyrir miklu tjóni vegna þessarar háttsemi stefndu og beri stefndu að bæta stefnendum það tjón samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar. Augljóst orsakasamband sé á milli háttsemi stefndu, sem hafi nýtt yfirburðastöðu sína gagnvart stefnendum til þess að sölsa undir sig ræktunarlönd

stefnenda án þess að endurgjald hafi komið fyrir, og þess tjóns sem stefnendur hafi orðið fyrir. Í því sambandi beri að áréttta að stefnendur hafa ekki fengið neitt endurgjald fyrir umrædd ræktunarlönd. Vísa stefnendur jafnframt til fyrri umfjöllunar um stöðu aðila við samningsgerð, atvik við samningsgerð og aðstæður allar í máli þessu, viðurkenningarkröfunni til stuðnings.

Framangreindu til viðbótar vísa stefnendur til ólögfesta reglna um óréttmæta auðgun en samkvæmt umræddum reglum beri þeim sem án réttmætrar ástæðu öðlast verðmæti sem tilheyri öðrum, og auðgast þannig á hans kostnað, að skila réttmætum eiganda andvirði þeirrar auðgunar. Er á því byggt að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni og að auðgun stefndu sé í beinum tengslum við það tjón.

Einnig vísa stefnendur til þess, verði ræktarlöndin felld undir heildarviðskipti aðila, að skýrt hafi komið fram í samningum aðila, að viðskiptin um allt hlutafé í F ehf. og söluverð langt undir raunvirði, hafi verið reist á þeirri forsendu að stefnendur fengju áfram að búa á jörðinni eins lengi og þau kysu. Hið sama eigi þá að gilda um ræktarlöndin enda ekkert kaupverð greitt fyrir þau. Tjón stefnenda sé því bæði augljóst og verulegt.

Hinar ólögfestu reglur um óréttmæta auðgun eigi þá einnig við. Vegna þeirrar háttsemi stefndu að rifta leigusamningi við stefnendur, með þeim afleiðingum að forsendur gerninga við stefndu og þar með talið að ekkert var greitt fyrir ræktarlöndin brustu, hafi stefnendur orðið fyrir miklu tjóni en stefndu hagnast að sama skapi verulega á kostnað stefnenda. Sú auðgun hafi að mati stefnenda verið óréttmæt, enda átt rætur sínar að rekja til þeirrar saknæmu og ólögmætu háttsemi stefndu að standa ekki við gerða samninga gagnvart stefnendum.

Stefnendur byggja á því að tjón þeirra sé að lágmarki markaðsverð ræktunarlandanna þriggja á þeim degi sem afsalið er dagsett. Í málinu liggi fyrir verðmat gert af I, löggiltum fasteignasala, sem tilgreini áætlað markaðsverð ræktunarlandanna á þeim tíma þegar afsalið er dagsett að fjárhæð 30.000.000 króna.

Í varakröfu stefnenda er krafist skaðabótavaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. mars 2016 eða þeim degi sem umþrætt afsal er dagsett.

Þá er krafist dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 og er upphaf dráttarvaxta miðað við þingfestingardag málsins.

Um frekari lagarök áréttu stefnendur og vísa til 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og ógildingarreglna laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 33. og 36. gr. laganna. Þá einnig til meginreglna samninga- og kröfuréttar um brostnar forsendur. Um varakröfu stefnenda er vísað til almennra reglna skaðabótaréttar og ólögfesta reglna um óréttmæta auðgun. Vísa stefnendur einnig til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Málskostnaðarkröfu byggja stefnendur á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því að engin skilyrði séu uppfyllt fyrir ógildingu afsalsins um ræktunarlöndin.

Stefndu mótmæla því að afsalið uppfylli ekki formskilyrði fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Í 1. mgr. 7. gr. laganna segi að samningur um kaup á fasteign sé bindandi þegar skriflegt tilboð hafi verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift enda felist í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu eignarinnar. Í ákvæðinu felst ekki að kaupsamningur eða afsal yfir eign sé ógilt fyrir það eitt og sér að undanfari þess hafi ekki verið undirritað kautilboð. Aðilum sé frjálst að semja um sölu eigna sinna með kautilboði, kaupsamningi eða afsali svo framarlega sem þar komi fram þau skilyrði sem nauðsynleg eru samkvæmt lögum um þinglýsingu fasteigna. Með lögfestingu 1. mgr. 7. gr. fasteignakaupalaga hafi verið tekin allur vafi um það að með undirritun kautilboðs væri kominn á bindandi samningur á milli aðila. Ekkert komi fram í lögskýringargögnum né ákvæðinu sjálfu um að ekki sé heimilt að falla frá því að undirrita kautilboð eða kaupsamning áður en afsal er undirritað. Þar af leiðandi sé afsalið ekki ógildanlegt á þeim grundvelli að kaupsamningur hafi ekki verið gerður um eignirnar í aðdraganda útgáfu afsals, sbr. meðal annars umfjöllun í dómi Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-1131/2018.

Þá mótmæla stefndu því harðlega sem fram komi í stefnu um að afsali hafi ekki átt að þinglýsa vegna ákvæðis 21. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978, um að afsali verði ekki

þinglýst sem eignarheimild ef það geymi ekki upplýsingar um kaupverð eignar, nema fram komi berum orðum í skjali að ekkert endurgjald komi fyrir eign. Reglan um að í afsali skuli tilgreina kaupverð hafi komið inn í þinglýsingarlög árið 2020, með breytingarlögum nr. 85/2020. Reglan sé því tilkomin fjórum árum eftir að umrætt afsal hafi verið gefið út og því þinglýst. Fyrir lagasetninguna hafi meginreglan verið sú að kaupverð hafi ekki komið fram í afsölum sem farið hafi til þinglýsingar. Lagaákvæðið hafi ekki afturvirk áhrif á öll þau afsöl sem þinglýst voru fram að þeim tíma, líkt og almennar lögskýringarreglur gera ráð fyrir. Afsalið sé því ekki ógildanlegt á þessum grundvelli.

Stefndu mótmæla því að umrætt afsal sé ógildanlegt á grundvelli ógildingarreglna samningaréttar. Stefndu byggja á grundvallarreglu samningaréttar um að samninga skuli halda og efna. Það liggi í hlutarins eðli að ógildingarreglur samningaréttar séu undantekningar frá umræddri meginreglu, en allar undantekningar frá henni þurfi að eiga sér skýra stoð og þær beri að túlka þröngt. Þá vísa stefndu til þess að samningsfrelsið sé óskráð meginregla í íslenskum rétti. Í því felist einkum að menn eigi að geta ráðið því hvort þeir geri samning eða ekki, hvers efnis sá samningur sé sem þeir kjósa að gera og við hvaða aðila þeir semji.

Stefndu mótmæla harðlega yfirlýsingum stefnenda um að undirskrift þeirra á umræddu afsali sé fölsuð. Með þeim fullyrðingum saki stefnendur stefndu um alvarlega, refsiverða háttsemi, sem á engum rökum sé reist. Afsalið sé undirritað af öllum aðilum og vottað af H, lögmanni. Samkvæmt upplýsingum frá lögmanninum hafi stefnendur og stefndu komið á skrifstofu hennar í Reykjavík og undirritað afsalið í hennar viðurvist. Stefndu mótmæla því að handskrifaðar dagbókarfærslur stefnenda hafi nokkuð sönnunargildi hvað varðar þetta atriði, auk þess sem ógjörningur er að staðfesta hvenær þær hafi verið ritaðar. Stefndu vekja þó athygli á að stefnendur byggja á því í stefnu að þau hafi ekki getað undirritað afsalið þar sem þau hafi verið stödd í Reykjavík þann dag sem afsalið er dagsett, en skrifstofa lögmannsins er einmitt staðsett í Reykjavík. Stefndu telja því fráleitt að halda því fram að undirskrift stefnenda sé fölsuð á umræddu afsali.

Stefndu hafna því alfarið að skilyrði ógildingarreglu 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936 (samningalög) séu uppfyllt. Umrætt afsal hafi

verið undirritað af öllum aðilum máls þessa í votta viðurvist. Stefnu hafna því alfarið að aðstöðumunur hafi verið meðal aðila, enda hafi aðilar verið sammála um að leita til lögmanns til þess að annast skjalagerð vegna allra þeirra viðskipta sem fram hafi farið á milli aðila á þeim tíma sem þau hafi átt sér stað. Það sé því alfarið rangt sem fram komi í stefnu að stefnendur hafi verið sviptir eignum sínum án þess að fá nokkurt endurgjald fyrir og að þau hafi verið í verri stöðu við samningsgerð. Stefnendur hafi undirritað afsalið með fullu ráði og rænu. Því sé ótækt að halda því fram, sjö árum eftir undirritun afsals, að það beri að ógilda á þessum grunni.

Stefnu mótmæla öllum þeim staðhæfingum sem fram koma í stefnu um að þau hafi hlunnfarið stefnendur með vísvitandi hætti. Þvert á móti hafi stefnendum verið virkilega annt um að stefnu tækju við rekstri búðsins að E, líkt og komi fram með skýrum hætti í kaupsamningi sem gerður hafi verið á milli aðila um félagið F ehf. þar sem segi um lán vegna kaupanna: *„Lán þetta er með sérstökum skilmálum þar sem seljendum er mjög í mun að sjá kaupendur taka við rekstri félagsins. Þess vegna vilja seljendur að lánið falli niður, þ.e. krafa þessi, ef báðir seljendur hafa fallið frá áður en lánið hefur að fullu verið greitt. Seljendur vilja ekki að lánið verði krafa í þeirra dánarbúi þannig að erfingjar þeirra öðlist rétt samkvæmt bréfi þessu.“* Þá segi einnig á sömu blaðsíðu: *„Verði eigendaskipti að félaginu, þannig að núverandi kaupandi, annar eða báðir gangi úr því, þá gjaldfellur krafa seljenda á félagið. M.ö.o. það er forsenda fyrir því að fyrsti gjalddagi bréfsins verði í apríl 2020 að núverandi kaupendur verði eigendur að félaginu og að kaupin geti gengið eftir í samræmi við samning þennan. Komi til eigendaskipta í félaginu, eru þær forsendur brostnar og þá gjaldfellur lánið.“* Að framangreindu virtu sé alveg skýrt að vilji stefnenda hafi staðið til þess að stefnu tækju við félaginu og rekstri þess og félagið myndi haldast í eigu stefndu. Það sé því með ólíkindum að stefnendur haldi því nú fram að þau hafi verið hlunnfarin af stefnu með vísvitandi hætti. Þvert á móti sýni framangreint fram á að stefnendum hafi verið mjög í mun að reksturinn yrði áfram í eigu stefndu og þau verið tilbúin að veita þeim önnur og betri kjör við kaup á félaginu og þeim eignum sem heyrðu undir viðskiptin, en þau hefðu boðið öðrum kaupendum.

Að mati stefndu sé enginn fótur fyrir því að það sé andstætt góðri viðskiptavenju að afsal vegna ræktunarlanda standi samkvæmt efni sínu. Aftur á móti væri bersýnilega ósanngjarnt gagnvart stefndu ef afsalið yrði dæmt ógilt, sjö árum eftir útgáfu þess.

Stefndu hafi frá upphafi verið í góðri trú um að umrætt afsal hafi verið undirritað og gefið út í samræmi við vilja allra aðila, enda hafi þau enga ástæðu til annars.

Stefndu mótmæla öllum þeim málsástæðum stefnenda sem lúta að því að þau hafi afsalað ræktunarlöndunum án endurgjalds. Komi fram með skýrum hætti í afsalinu sjálfu að umsamið kaupverð hafi verið að fullu greitt við útgáfu afsalsins. Líkt og fram komi í málavaxtalýsingu hafi afsal umræddra ræktunarlanda verið gefið út sem hluti af heildarviðskiptum sem átt hafi sér stað á milli aðila árið 2015. Þegar stefnendur hafi stofnað félagið F ehf. og fært inn í það eignir, hafi umrædd ræktunarlönd orðið eftir á nafni stefnenda. Þegar komið hafi að því að færa ræktunarlöndin yfir, líkt og aðilar hafi samið um, hafi það verið vilji stefndu að þau yrðu færð inn í félagið F ehf. en stefnandi, A, ráðlagt þeim að ræktunarlöndin yrðu færð yfir á stefndu persónulega, til þess að eiga eitthvað upp á að hlaupa ef rekstur félagsins færi ekki eins og best yrði á kosið og eignir myndu glatast. Það sé algjörlega skýrt að stefndu hafi greitt stefnendum kaupverð að fjárhæð 146.700.000 krónur samkvæmt samkomulagi. Það sé því fráleitt að halda því fram að ræktunarlöndunum hafi verið afsalað til stefndu án endurgjalds.

Verði litið svo á að útgáfa afsalsins heyri ekki undir heildarviðskipti aðila þá byggja stefndu á því að aðilar séu skuldbundnir af þeim samningi sem gerður hafi verið um ræktunarlöndin, þ.e. útgáfu afsalanna. Um það vísa stefndu til fyrri umfjöllunar um meginreglurnar um skuldbindingargildi samninga og samningsfrelsi.

Hvað varðar stöðu samningsaðila og atvik við samningsgerð þá mótmæla stefndu því alfarið að þau hafi verið í betri stöðu en stefnendur við samningsgerðina. Stefnendur hafi þekkt reksturinn út og inn eftir margra ára búskap. Þau hafi því verið í töluvert betri aðstöðu en stefndu þegar komið hafi að því að áætla verðmæti eigna og reksturs. Stefndu hafi tekið að sér að hafa samband við lögmann vegna skjalagerðar um kaupin og á þeim tíma hafi aðilar þegar komið sér saman um kaupverð með aðstoð sérfróðs aðila. Stefndu séu ekki sérfræðingar í fasteignaviðskiptum frekar en stefnendur og hafi því allir aðilar talið nauðsynlegt að fá fagaðila til þess að útbúa skjöl vegna viðskiptanna. Starf lögmannsins hafi einungis verið fólgið í því að útbúa nauðsynleg skjöl vegna viðskiptanna, en eins og áður seg hafi aðilar þegar komið sér saman um kaupverð og andlag viðskiptanna á þeim tíma sem leitað hafi verið til lögmannsins. Ef stefnendur hafi

ekki gert sér grein fyrir þeim viðskiptum sem þau stunduðu hafi þeim verið í lófa lagið að leita til fagaðila sér til aðstoðar, á þeim tíma sem viðskiptin hafi átt sér stað.

Stefndu mótmæla því alfarið að hafa beitt nokkrum þvingunum eða öðru sem valdið geti ógildingu afsalsins á grundvelli samningalaga. Fullyrðingar stefnenda að baki málsástæðum sem lúta að ógildingu séu rangar og ósannaðar.

Þau skjöl sem útbúin hafi verið vegna heildarviðskipta stefnenda og stefndu beri það með sér að traust og vinskapur hafi ríkt á milli aðila, sem raunin hafi verið allt þar til viðhorf stefnenda til stefndu hafi skyndilega breyst árið 2021. Stefndu mótmæla því harðlega að hafa beitt svikum eða öðrum óheiðarlegum vinnubrögðum í viðskiptum aðila og fram til ársins 2021 hafi stefnendur einnig verið í fullri sátt við stefndu og þau viðskipti sem átt hafi sér stað sex árum áður. Stefndu vísa sérstaklega til gagna þar sem stefnandinn A hefi í tvígang undirritað skilmálabreytingar vegna lána sem hvílt hafi ræktunarlöndunum þremur, þar sem hann hafi verið sjálfskuldarábyrgðaraðili að láninu allt fram til ársloka árið 2017.

Með vísan til alls framangreinds sé afsalið ekki ógildanlegt á grundvelli ógildingarreglna samningaréttar.

Stefndu mótmæla alfarið öllum málsástæðum stefnenda um brostnar forsendur. Aðilum hafi öllum verið ljóst alveg frá upphafi hvernig viðskiptum aðila yrði háttað. Stefnendur hafi lagt mikla áherslu á það í sölufurlinu að stefndu yrðu þau sem tækju við rekstri félagsins og eignum að E, en þeim hafi verið það svo í mun að þau hafi sett sérstök ákvæði inn í kaupsamninginn um að stefndu yrðu þau sem tækju við líkt og að framan er rakið. Hvergi komi fram í kaupsamningi eða samskiptum aðila að búseturéttur stefnenda, eða önnur atriði sem samið hafi verið um hafi verið forsenda eða ákvörðunarástæða að baki viðskiptunum.

Stefnendur byggi á því að það hafi verið augljós ákvörðunarástæða og forsenda fyrir afsali þeirra á ræktunarlöndunum til stefndu að kaupverð yrði greitt fyrir löndin. Stefnendur haldi því einnig fram að ekkert kaupverð hafi verið greitt fyrir löndin og því séu forsendur afsalsins með öllu brostnar. Stefndu mótmæla því harðlega að ekkert

kaupverð hafi verið greitt fyrir ræktunarlöndin. Líkt og áður segi hafi eignayfirfærsla ræktunarlöndanna verið hluti af heildarviðskiptum milli aðila um E og kaupverð þegar verið greitt vegna viðskiptanna.

Þá byggja stefndu á því að það hafi ekki verið ákvörðunarástæða viðskiptanna að stefnendur fengju að búa áfram í starfsmannahúsi í eigu F ehf. Þegar litið er til kaupsamningsins og annarra skjala sem útbúin hafi verið vegna viðskiptanna megi glöggst sjá að ákvörðunarástæða stefnenda fyrir sölu félagsins og annarra eigna, hafi verið að það væru stefndu sem tækju við rekstrinum en enginn annar. Við það hafi verið staðið frá upphafi.

Fram komi í kaupsamningi að búseturéttur stefnenda sé metinn sem svo að hann gangi upp í vexti af skuldabréfi sem gefið hafi verið út vegna viðskiptanna. Þá komi fram í ráðningarsamningi sem gerður hafi verið á milli félagsins F ehf. og stefnanda, B, að hluti mánaðarlauna, eða 45.000 krónur væri greiddur með afnotum af starfsmannahúsi í eigu félagsins. Ótækt er að túlka samninginn með öðrum hætti en að það hafi verið endurgjaldið sem ákvarðað hafi verið fyrir búseturéttinn. Þess þá heldur sé slíkt ekki grundvöllur til ógildingar afsala um ræktunarlöndin. Á þeim tíma sem félag stefndu hafi tilkynnt stefnendum um riftun á leiguréttindum samkvæmt kaupsamningi hafi stefnendur ekki dvalið í húsinu í langan tíma og félagið því í fullum rétti þegar það hafi krafist riftunar á leiguréttindum stefnenda á grundvelli 6. t.l. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Ef stefnendum sé svo annt um búseturétt sinn sem þau lýsa sé þeim í lófa lagið að krefjast innsetningar í sín réttindi og láta reyna á stöðu sína gagnvart félagi stefndu, en umræddur búseturéttur hafi enga þýðingu þegar komi að kröfu stefnenda á hendur stefndu um ógildingunni á afsali um ræktunarlöndin þrjú.

Með hliðsjón af framangreindu er skýrt að afsölin eru ekki ógildanleg á grundvelli brostinna forsendna.

Líti dómurinn svo á að einhverjar þær ógildingarreglur sem stefnendur byggja á eigi við í máli þessu byggja stefndu á því að krafa stefnenda sé fallin niður fyrir tómlæti. Það sé engum vafa undirorpið að umrætt afsal hafi verið undirritað af öllum aðilum þessa máls þann 15. mars 2016 og afsalinu þinglýst í kjölfarið þann 8. apríl 2016. Stefnendur geri

nú kröfur í fyrsta sinn á hendur stefndu um ógildingu afsalsins, sjö árum eftir undirritun og þinglýsingu þess. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á nokkrar haldbærar skýringar á því hvers vegna krafa um ógildingu afsals sé lögð fram svo löngu eftir útgáfu þess og þar af leiðandi séu kröfur þeirra á hendur stefndu fallnar niður sökum tómlætis.

Stefndu mótmæla því að riftun félags stefndu á leiguákvæði kaupsamnings hafi í för með sér þær miklu breyttu aðstæður sem stefnendur haldi fram og mótmæla því enn frekar að slíkt hafi áhrif á tómlætisáhrif. Hinn meinti ótímabundni búseturéttur stefnenda hafi ekkert með ræktunarlöndin að gera. Þá vísa stefndu til þess að þau og stefnendur hafi átt í góðum og farsælum samskiptum allt þar til stefnendur tóku upp á því að stefna félagi stefndu til innheimtu á áðurnefndu skuldabréfi. Á þeim tíma sem félag stefndu hafi tilkynnt stefnendum um riftun á leiguréttindum samkvæmt kaupsamningi hafi stefnendur ekki dvalið í húsinu í langan tíma og félagið því verið í fullum rétti þegar það hafi krafist riftunar á leiguréttindum stefnenda, á grundvelli 6. töluliðar 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Stefndu krefjast sýknu af varakröfu stefnenda um skaðabætur og byggja stefndu aðallega á því að skilyrði sakarreglunnar séu ekki uppfyllt. Þá byggja stefndu á því að engin skilyrði séu til greiðslu skaðabóta ef ekki eru skilyrði til að ógilda afsalið.

Málatilbúnaður stefnenda hvað varði skaðabótakröfu byggji að meginstefnu til á almennum reglum skaðabótaréttar og þá sérstaklega sakarreglunni. Sönnunarbyrði um að skilyrði sakarreglunnar séu uppfyllt hvíli alfarið á stefnendum. Stefnu mótmæla því að þau hafi viðhaft nokkra þá háttsemi sem geti hafa talist saknæm og ólögmat.

Stefnendur virðist byggja á því að stefndu hafi svipt stefnendur eignum sínum án þess að nokkuð endurgjald hafi komið fyrir. Af hálfu stefndu er því harðlega mótmælt að þau hafi valdið stefnendum tjóni með því að veita ræktunarlöndum viðtöku í samræmi við útgefið afsal. Líkt og fram hafi komið hafi útgáfa afsals verið liður í heildarviðskiptum aðila um allar eigur að E. Afsalið sé undirritað og samþykkt af stefnendum sem undirritað hafi afsalið af fúsum og frjálsum vilja og verið svo á sig komin að þau hafi verið fullfær um að undirrita slíkan gerning með fullu ráði og rænu enda hafi þau borið ábyrgð á rekstrinum fram að því að kaupin hafi farið fram. Stefnendur hafi því ekki orðið fyrir

tjóni við undirritun afsalsins. Við útgáfu afsalsins hafi stefndu ekki sýnt af sér nokkra þá hegðun sem talist gæti til gáleysis hvað varðar meint tjón stefnenda. Því sé staðhæfingum stefnenda um saknæma háttsemi stefndu alfarið mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

Stefndu hafna því að orsakatengsl séu á milli háttsemi stefndu og meints tjóns stefnenda. Skilyrði þess, að til skaðabótaábyrgðar geti komið, sé að orsakatengsl séu milli hinnar bótaskyldu háttsemi og alls þess tjóns sem tjónþoli verði fyrir. Það samrýmist meginreglum íslensks réttar, að tjónþoli beri sönnunarbyrði fyrir því, að tiltekin háttsemi þess, er hann beinir bótakröfunni að, hafi orsakað tjón hans. Stefnendur hafi ekki lagt fram gögn eða nokkuð annað sem sýni fram á að háttsemi stefndu sé orsök meints tjóns, enda hafi stefnendur ekki sýnt fram á að saknæm háttsemi hafi átt sér stað.

Þá er af hálfu stefndu byggt á því að málsgrundvöllur stefnenda sé í meginatriðum rangur og ósannaður. Að framangreindu virtu hafni stefndu því að bótaskylda hafi stofnast á grundvelli almennu sakarreglunnar enda hafi stefndu ekki viðhaft nokkra saknæma eða ólögmetta háttsemi auk þess sem stefnendur hafi ekki sýnt fram á meint tjón sitt með nokkrum hætti, né að hið meinta tjón sé sennileg afleiðing af háttsemi stefndu. Þá ítreka stefndu að sönnunarbyrði hvíli á stefnendum um þessi atriði samkvæmt almennum reglum einkamálalaga og skaðabótaréttar, en stefnendur hafi ekki lagt fram gögn sem styðji kröfugerðina og því beri að sýkna stefndu af kröfunni.

Stefndu mótmæla öllum málsástæðum stefnenda um að þau hafi auðgast með óréttmætum hætti. Skilyrði fyrir stofnun kröfu á grundvelli óréttmætrar auðgunar hafa mótast í réttarframkvæmd, en þau séu að sá sem geri kröfu hafi sannanlega beðið tjón, að gagnaðili hafi auðgast í beinum tengslum við tjónið og að fjárhæð kröfunnar sé ekki hærri en sú upphæð sem auðgunin taki til. Með vísan til framangreindrar umfjöllunar um skaðabótakröfu stefnenda sé ljóst að stefnendur hafi ekki sýnt fram á nokkuð tjón sem orsakast hafi af háttsemi stefndu. Þar af leiðandi séu skilyrði fyrir kröfu á grundvelli óréttmætrar auðgunar ekki uppfyllt.

Verði fallist á að stefndu hafi bakað stefnendum tjón byggja stefndu á því að skaðabótakrafa stefnenda sé fyrnd, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Þar segi að krafa um skaðabætur fyrnist á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli hafi fengið nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð beri á því eða borið hafi að afla sér slíkra upplýsinga. Afsalið hafi verið undirritað þann 15. mars 2016 og því þinglýst þann 8. apríl sama ár. Fyrningarfrestur allra krafna sem stefnendur gætu mögulega átt á hendur stefndu vegna útgáfu afsalsins hófst því á þeim tíma og sé löngu liðinn. Stefnendur hafi þekkt rekstur og eignarhald að E vel á þeim tíma sem afsalið hafi verið undirritað og hefði þeim því verið í lófa lagið að afla nauðsynlegra upplýsinga um hið meinta tjón á þeim tíma sem viðskiptin áttu sér stað eða a.m.k. hafi þeim borið að gera það á þeim tíma. Stefndu hafi ekki rofið fyrningarfresti með nokkrum hætti frá útgáfu afsals. Allar kröfur stefnenda á hendur stefndu vegna útgáfu afsalsins séu því fyrndar.

Verði fallist á skaðabótaábyrgð stefndu en ekki litið svo á að skaðabótakrafan sé fyrnd byggja stefndu á því að skaðabótakrafa stefnenda sé fallin niður sökum tómlætis. Líkt og áður segi hafi umrætt afsal verið undirritað af öllum aðilum þessa máls þann 15. mars 2016 og afsalinu þinglýst í kjölfarið þann 8. apríl 2016. Stefnendur geri nú kröfur í fyrsta sinn á hendur stefndu vegna afsalanna, sjö árum eftir undirritun og þinglýsingu þess. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á nokkrar haldbærar skýringar á því hvers vegna krafa um ógildingu afsals sé lögð fram svo löngu eftir útgáfu þess og þar af leiðandi séu kröfur þeirra á hendur stefndu fallnar niður sökum tómlætis.

Kröfu sína um verulega lækkun á dómkröfum stefnenda byggja stefndu á sömu málsástæðum og sýknukröfu, að breyttu breytanda. Stefndu mótmæla vaxtakröfu stefnenda, sem miðuð sé við útgáfudag afsals. Þá mótmæla stefndu upphafstíma dráttarvaxta frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi, verði fallist á skaðabótakröfu stefnenda.

Stefndu byggja kröfu sína um málskostnað á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr. Í ljósi kröfugerðar stefnenda sé stefndu nauðsynlegt að taka til varna í málinu enda um tilhæfulausa málshöfðun að ræða. Stefndu hafi þurft að leggja út í talsverðan kostnað við að hafa uppi varnir vegna kröfugerðar stefnenda. Gerð er krafa til þess að stefndu komi skaðlaus undan þessum málarekstri, allt í samræmi

við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991. Stefnu muni leggja fram málskostnaðaryfirlit og málskostnaðarreikning við aðalmeðferð komi til hennar.

Þá byggja stefnu á því að aukinn kostnaður felist í því að stefnendur hafi höfðað tvö mál á hendur stefnu, sem eiga rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings. Stefnendur hefðu þar af leiðandi getað beint öllum sínum kröfum að stefnu í sama dómsmáli, sbr. 19. gr. laga nr. 91/1991, en til vara á grundvelli 27. gr. sömu laga en kosið heldur að höfða tvö mál. Slíkt hafi leitt til töluverðs kostnaðarauka fyrir stefnu, enda felist aukin vinna í því að halda uppi vörnum í tveimur aðskildum dómsmálum sem fjalli þó að miklu leyti um sömu atriði.

Stefnu gera kröfu um að málskostnaður verði látinn niður falla, verði fallist á dómkröfur stefnenda. Stefnendur hafi ekki beint neinum kröfum að stefnu sem varða ógildingu afsals vegna ræktunarlandanna fyrr en við höfðun dómsmáls þessa.

V.

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnandi A og stefnu skýrslu. Þá gáfu skýrslu dómkvaddir matsmenn, þeir J, K, L og M. Þá gáfu skýrslu fyrir dómi þau N, H, O, P, R, S, T, U, V og I. Aðalmeðferð og skýrslutökur fóru fram samhliða aðalmeðferð og skýrslum í málinu nr. E-145/2023 milli sömu aðila. Eru hér raktar skýrslur sem að mati dómsins hafa þýðingu vegna máls þessa varðandi afsal þriggja ræktunarlanda. Ekki er getið um skýrslur dómkvaddra matsmanna að ráði enda var matsgerða þeirra ekki aflað vegna þessa máls.

Stefnandi A kvað stefnendur hafa eignast jörðina E í júní árið 2000. Þau hafi tekið til við að rækta um 150 hektara tún og girða. Lýsti hann kynnum þeirra stefnanda af stefnu sem upphaflega hefðu verið vinnufólk. Þau stefnendur hefðu ákveðið að hætta búrekstri og forsenda þess hafi verið sú að þau yrðu laus við allar skuldbindingar en gætu búið jörðinni til æviloka. Þau hafi treyst stefnu til að taka við búinu en síðan hafi annað komið í ljós en tún hefðu t.d. ekki verið slegin. Ástæða þess að einkahlutafélag hafi verið stofnað um reksturinn hafi verið til að undirbúa yfirfærslu hans yfir á stefnu. Aðspurður kvað stefnandi A verðmæti eignanna hafa verið mikil og umfram skuldir og búseturéttinn hefðu þau metið mikils. Spurður um hvort stefnu hefði verið ljós þessi forsenda um

endurgjaldslausu búsetu þeirra á jörðinni til æviloka svaraði A játandi, öllum hefði verið það ljóst og að verðmæti væru umfram skuldir, áreiðanlega sem numið hafi þessum búseturétti. Þau hafi byggt íbúðarhús þar sem þau ætluðu að búa í. Spurður út í hvernig yfirfærslan til stefndu hefði verið útfærð nefndi stefnandi A að O [...] hefði séð um málið og fært reksturinn í einkahlutafélag. Þau stefnendur hafi hins vegar ekki verið mikið meðvitað um það ferli og gat stefnandi A ekki svarað um hver hefði metið eignirnar inn í félagið. Spurður sérstaklega um á hvaða grundvelli eignir hefðu verið hækkaðar í virði í stofnefnahag kvaðst stefnandi A ekki muna það eða að rætt hefði verið við hann um það. Þau hefðu síðan farið í [...] og hitt H lögmann sem gengið hafi frá þessu og gert kaupsamninginn. Hún hefði verið kölluð til af stefndu. Engan sérfræðing hefðu þau stefnendur fengið til liðs við sig eða fagfólk við kaupsamningsgerð. Hafi hann hitt H einu sinni þegar hún hafi gengið frá þessu í apríl 2015 og þau hafi treyst á hana. Hún hafi hins vegar ekki ráðlagt eða séð um skattalega hlið mála, en honum hafi komið á óvart og ekki skilið þegar innheimtur hefði verið skattur upp á 17 milljónir króna. Stefnendur hefðu rætt þetta við stefndu og ákveðið hefði verið að bæta þessu við félagið og að það greiddi skuldina. Þegar stefndu hafi síðan átt að greiða 20 milljóna króna skuldina þá hafi skattaskuldin verið látin ganga upp í.

Stefnandi A spurður um grein 3.3 í samningnum taldi að kýrskýrt væri að þar hefði verið kveðið á um búseturétt stefnenda og án hans hefðu þau ekki gengið til þessara viðskipta. Engir peningagreiðsla hefði átt sér stað heldur aðeins yfirtaka skulda þar sem þau gætu verið laus allra mála en samt dvalið þarna á jörðinni. Spurður um hvort stefnendur hefðu skilið alla þessar skjalagerð kvaðst stefnandi A ekkert botna í þessu, treyst því fólki sem að kom án efasemda. Hann hefði ekki talið búseturéttinn bundinn við umrætt 20 milljóna króna skuldabréf og taldi umrætt ákvæði latínu fyrir sér. Ákveðið hefði verði borgað yrði af bréfinu síðar og að það hefði átt að gerast á fimm árum með um 277.000 króna mánaðargreiðslu. Spurður sérstaklega um hvernig kaupverðið hafi verið ákveðið hafi það verið yfirtaka á þeim skuldum sem á hvíldu og að stefnendur yrðu þarna alla tíð eða til æviloka. Hann hafi verið meðvitaður um að virði félagsins væri meira en sem kaupverðið hljóðaði upp á en mikils virði hefði verið að þau fengu að vera áfram. Ekki hefði þó verið ákveðið um leiguverð eða rekstrarkostnað við húsið eins og rafmagn; þau hefðu átt að fá að vera þarna endurgjaldslaust. Kvaðst stefnandi A ekki vita hver hefðu ráðlagt hvernig skalagerðin um afsöl húsa og yfirtöku stefndu á skuldum ætti að vera en hugsanlega hefði

það verið lögmaðurinn. Spurður um framlögð skjöl um fundargerð og ráðningarsamning frá 30. mars 2015 kvaðst stefnandi A ekki kannast við þau eða að stefnandi B hefði ritað undir ráðningarsamning. Enginn leigusamningur hefði verið gerður um íbúðarhúsið sem þau myndu búa í heldur hefðu átt að geta búið þar leigu- og kvaðalaust til æviloka. Nánar spurður kvað hann þau stefnendur þó hafa tekið virkan þátt í búskapnum og stefnandi B verið á launum uns hún hafi orðið 67 ára en hann ekki fengið greitt.

Spurður um hvenær samskiptin hefðu farið versnandi nefndi stefnandi A að umrætt 20 milljóna króna skuldabréf hefði verið komið á gjalddaga og það hefðu þau rætt við stefndu án annarra viðbragða þeirra en að þau myndu sjá um þau í ellinni. Stefnendur hafi síðan rætt þetta við ráðgjafa á vegum eldri borgara sem sagt hefði að eitthvað yrði að gera með þessa skuld. Eftir viðræður að nýju við stefndu um þetta án viðbragða hefðu stefnendur ákveðið að innheimta skuldabréfið. Eftir það hafi stefnendum ekki verið vært. Í skýrslu stefnanda A rakti hann einnig þegar stefndu hefðu tæmt húsið sem stefnendur hefðu búið í, skipt um lás og lagt hestakerru fyrir dyrunum, en þannig hefðu stefnendur komið að eftir ferð með eldri borgurum [...]. Á þessum tíma hefðu þau átt lögheimili í E en ekki orðið ljóst fyrir en seinna um sumarið að stefndu hefðu breytt því – stefnendur hefðu enda enga tilkynningu fengið þar um þar sem stefndu hefðu hent þeirra pósti. Nokkru áður en húsið hefði verið rýmt hefði rafmagnið verið tekið af og þá hafi þau stefnendur farið að huga að því að útvega annan verustað. Þau hafi keypt íbúð [...] og engu að síður ætlað að búa á E og gert það uns þeim hafi verið vísað burt.

Stefnandi A var spurður út í afsalið um ræktunarlöndin þrjú frá 15. mars 2016 og kvað þau stefnendur aldrei hafa ritað undir það. Kvaðst hann ekki vita hver hefði ritað þarna undir en það væri vel gert. Þau hefðu farið þann 15. mars til Reykjavíkur og um nóttina hefði stefnandi B [...] þannig að þau hafi ekki verið heima þegar þetta hafi verið. Þau hefðu ekki hitt H lögmann vegna þessa enda þau verið [...]. Spurður um hvort þetta tengdist sölunni frá 2015 kvað A svo ekki hafa verið en það hafi bara verið um það sem í þeim samningi hafi verið. Þau stefnendur hefðu ekkert kaupverð fengið greitt fyrir þessar spildur og engin önnur skjöl gerð vegna þeirra. Kvað A ekki hafa hugmynd um að ræktunarlöndunum hefði verið afsalað til stefndu. Hvenær hann hefði komist að því og að spildurnar væru ekki lengur í hans eigu kvaðst hann ekki muna. Spurður út í skjöl um skilmálabreytingar á láni sem hvílt hafi á ræktunarlöndunum svaraði hann því til að

ekkert hefði hvílt á þeim. Virtist hann ekki aðspurður um undirskrift sína þar kannast við hana. Greindi A frá því að X, fyrri eigandi sem selt hafi stefnendum jörðina, hefði lent í greiðsluvanda við banka sem tekið hefði spildurnar og síðan hefðu þær verið keyptar aftur og stefnendur síðan tekið við að greiða af þeim og klárað það þannig að ekkert hafi á þeim hvílt. Spurður um viðauka við veðskuldabréf með tryggingu í spildunum og undirskrift hans kvaðst hann ekki kannast við hana og að hann hefði ekki ritað þar undir.

Stefndi C kvað þau stefndu hafa komið að E árið 2012 og hann sem vinnumaður. Um aðdragandann að kaupunum kvaðst hann þau stefndu hafa fengið boð um að kaupa frá stefnendum. Kaupverðið hafi síðan verið ákveðið með yfirtöku skulda en stefndu hafi ekki getað fengið lán í banka fyrir því fyrst. Svaraði stefndi C því neitandi að búseturréttur stefnenda samkvæmt grein 3.3 í kaupsamningi hefði verið grundvallarforsenda. Spurður um hvort til hefði staðið að leyfa þeim að búa þarna áfram svaraði hann því að þau hefðu flutt. Þetta hefði gengið vel í fimm ár en svo hafi það sprungið. Spurður um hvort talað hefði verið um búsetu stefnenda kvað hann þau hafa haft fimm ár þangað til þeim bæri að borga leigu eins og fram kæmi í samningnum. Spurður um kaupverðið og hvort stefndi C hefði skoðað verðmöt fyrir kaupin kvað hann það ekki hafa verið gert en nokkru eftir séð verð á öðrum jörðum. Hann hafi talið verðmæti hins keypta ekki vera umfram skuldirnar sem teknar hefðu verið yfir. Svaraði stefndi C því neitandi að salan hefði verið á undirverði. Um hafi verið að ræða miklar skuldir og að stefnandi A hafi þurft að vera ábyrgðarmaður á lánum svo hægt yrði að ganga frá þessu. Um hver hefði aðstoðað þau stefndu nefndi stefndi C H lögmann en áður hefði stefnandi A haft aðra aðstoð en sagt henni upp. Félagi þeirra stefndu hefði bent þeim á H. Mundi stefndi ekki hver hefði greitt hennar reikning en hann hefði talað við hana og óskað eftir aðstoð við kaup á jörð. Hvort einhver forskrift hefði verið að skilmálum svaraði kvað stefndi stefnanda A hafa setið hjá lögmanninum og útskýrt hvernig hann vildi hafa þetta. Þau hafi hitt lögmanninn einu sinni eða tvisvar í sambandi við þetta – sennilega einu sinni. A hafi viljað hafa þennan leigurétt í fimm ár og síðan borga leigu. Spurður um hvaða skilning stefndi legði í ákvæði sammingsins þar sem sagt er að endurgjald í tengslum við skuldabréf gangi upp í leigu hafi hann staðið í þeirri trú að stefnendur mættu búa á jörðinni frítt í fimm ár og síðan greiða leigu. Um hver hefði ráðlagt ákvæði kaupsammingsins og að gefa út afsöl fyrir jörð og húsi þannig að félagið væri sjálft að fjármagna kaup kvaðst stefndi minna að það hafi verið O, sá sem vísað var

til sem skrifa.is og svo H varðandi kaupin. Enga peninga hefðu þau látið af hendi í þessum kaupum.

Stefndi C var spurður út í framlögð gögn er sýndu fundargerð og ráðningarsamning frá 30. mars 2015. Mundi hann eftir að hafa séð fundargerðina. Spurður um tillögu þar og orðalag hennar um búsetu stefnenda taldi hann það þýða að stefnendur hefðu búið í húsinu sem getið er um, mættu vera þar áfram í fimm ár þangað til kæmi að leigu. Þetta væri ekki til staðfestingar á að búsetan hafi verið forsenda stefnenda í samningi. Stefndi C kannaðist einnig við skjal þar sem fram kæmi ráðningarsamningur en ekki að stefnandi B hefði ritað undir það. Um ákvæði þar þess efnis að hún hefði full og ótakmörkuð afnot hússins meðan hún starfaði hjá félaginu og eins lengi og hún kysi svaraði stefndi að þau hefðu flutt og kosið að búa þarna ekki. Þau hafi ákveðið að greiða ekki leiguna og farið en þetta væri ekki staðfesting á búseturétti. Spurður um af hverju stefndi hefði þurft að amast við búsetu stefnenda á jörðinni og víkja þeim þaðan kvað stefndi húið hafa legið undir skemmdum og þau ekki borgað leigu. Spurður um hvort hann hefði innheimt leigu kvað stefndi hafa vitað að þau myndu ekki greiða og að hann nennti ekki að gefa út reikninga sem hann fengi ekki greidda. Í einhverjum tölvupóstum hefði þó verið rætt um leigu. Um reksturinn á E nú væri þar rekin ferðapjónusta og hjólhýsageymslur.

Stefndi C var spurður um afsal á þremur ræktunarlöndum sem um er deilt í málinu og kannaðist hann við undirskrift sína þar. Mundi hann ekki eftir hvort stefnendur hefðu verið viðstödd er ritað var undir. Þeirra undirskriftir hefðu ekki verið falsaðar af sér. Aðdragandi þessa afsals lýsti stefndi C þannig að stefnandi A hefði sagt sér frá að er hann hefði keypt jörðina á sínum tíma hafi hann þurft að ganga eftir fyrri eiganda þessara ræktunarlanda. Sama hafi síðan gerst milli aðila málsins, staðið hafi til að setja þetta inn í félagið en stefnandi A ráðlagt að gera það ekki ef harðna færi á dalnum í búskapnum. Afsalið fyrir ræktunarlöndunum hefði sennilega verið útbúið af H og þau farið til Reykjavíkur til að rita undir það, en mundi ekki um viðveru stefnenda. Spurður um hvort stefndi gæti upplýst um kaupverð það sem sagt væri greitt í afsalinu kvað hann þetta hafa átt að vera með í „heildarpakkanum“ og átt að fara þar með. Löndin hafi átt að fara inn í félagið en ekki gert það eins og hann hafi skýrt fyrr. Þetta hafi bara orðið eftir. Spurður um kaupverðið hefði ekkert kaupverð verið enda þyrfti það ekki að koma fram. Spurður um það í ljósi fyrirliggjandi verðmats að fjárhæð 30 milljónir króna hefði þetta verið í

Þessum heildarpakka, en ekki verið gjöf. Ekki hefði verið gert kauptilboð eða gerður kaupsamningur heldur bara þetta afsal.

Stefnda D greindi frá kynnum þeirra stefndu við stefnendur eftir komuna að E. Stefnendur hefðu síðan komið að máli við stefndu eitt kvöldið og boðið stefndu að kaupa enda litist vel á þau. Frá því hefði verið gengið árið 2015, þau síðan búið saman á jörðinni til ársins 2020 þegar stefnendur hefðu höfðað mál á hendur stefndu og þá hefðu samskiptin hætt. Aðspurð kvað stefnda kaupin ekki hafa verið bundin skilyrðum af hálfu stefnenda og stefndu ekki verið meðvituð um að búseturéttur stefnenda hefði verið þar ákvörðunarástæða. Það hefði verið talað um að þau byggju þarna. Stofnun einkahlutafélagsins hefði verið í höndum stefnenda. Mundi stefnda ekki eftir því að aðrir en stefndu, stefnendur og lögmaðurinn sem gert hefðu skjölin hefðu komið að skjalagerð um kaupin. Stefnandi A hefði áður haft lögmann sem hann hefði sagt upp og H þá komið til eftir ábendingu félaga þeirra stefndu.

Um hvernig kaupverðið hefði verið ákveðið hefði það verið yfirtaka á skuldum. Þau hefðu fjögur farið saman til Reykjavíkur vegna kaupsamningsins og út að borða á eftir. Um búsetu stefnenda kvað stefnda D stefnendur hafa talað um að þau vildu búa áfram í húsinu en aldrei að það væri forsenda. Um hvort stefndu hefðu skoðað eitthvað varðandi verðmæti eignanna kvaðst stefnda ekki muna. Svaraði stefnda því neitandi að þau hefðu talið verðmætin meiri en bara skuldarnar. Stefnendum hefði verið mikið í mun að stefndu tækju við búrekstrinum og að gera þeim það auðvelt. Um ákvæði samningsins varðandi kaupverð með yfirtöku skulda og útgáfu félagsins á skuldabréfi mundi stefnda ekki hver hefði ráðlagt það en að það hefði allt verið á forsendum stefnanda A. Um búsetu stefnenda samkvæmt grein 3.3 í samningnum og þýðingu þess hefði verið talað um að stefnendur myndu búa þarna í fimm ár vegna skuldabréfs sem koma ætti til greiðslu árið 2020. Stefnda væri ekki viss hvort talað hefði verið um leigugreiðslur eftir þann tíma. Stefnda hefði ekki aðra skýringu á þessu en að stefnandi A hefði setið og þulið upp fyrir henni sem samninginn gerði hvernig hann ætti að vera. Stefnda kannaðist við fundargerð frá 30. mars 2015 en gat ekki svarað til um þýðingu tillögu þar varðandi búsetu stefnenda – þar væri þó ekki verið að tengja við kaupsamninginn þar um. Gat stefnda ekki svarað því hvort hún hefði verið á þessum fundi eða um skjal það sem geymdi ráðningarsamning frá sama tíma en þar væri þó ekki verið að tengja við kaupsamninginn.

Stefnda var spurð út í afsal fyrir þremur ræktunarlöndum frá 2016 og staðfesti undirskrift sína þar undir, en ekkert gæti hún sagt um undirskriftir stefnenda. Stefnda hefði ekkert falsað þar. Um ástæður þess að ræktunarlöndum þessum hafi verið afsalað til stefndu nefndi stefnda D að þau hefðu verið skilin eftir þegar stefnandi A hefði keypt og hann ráðlagt ráðstöfunina ef halli kæmi á búreksturinn. Um kaupverð hafi alltaf verið talað um að þetta væri inni í heildarpakkanum og að gleymst hefði að setja þetta inn í félagið. Þetta hafi átt að vera hluti af heildarviðskiptunum þar sem greitt hefði verið með yfirtöku skulda.

J og K staðfestu matsgerð sína um verðmæti eigna og mjólkurkvóta sem aflað var undir rekstri málsins nr. E-145/2023. M og L staðfestu matsgerð sína í sama máli. O kannaðist við stofngögn fyrir F ehf. og að hann hafi komið þar að. Kvaðst vitnið hafa fengið aðgang að bókhaldi framteljenda frá fyrri bókkara og farið yfir en gögn þau hafi verið frumgögn að stofnun félagsins. Hann hefði lagt til grundvallar bókfærðar eignir að frádregnum skuldum í rekstrinum, verðmæti sem inn í félagið hafi farið.

N bar fyrir dómi stefndu hefðu komið á bókhaldsstofu sína og beðið hana að taka að sér bókhald fyrir F ehf., en kvaðst einnig hafa unnið fyrir stefnendur. Hún hefði ekki séð um bókhaldið vegna búrekstursins áður en selt var. Hún hefði þó séð um ársreikning félagsins fyrir árið 2015. Fyrst hafi hún fært bókhald félagsins fyrir árið 2016, en gert eitt eða tvö skattframtöl fyrir stefnendur. Aðspurð kvaðst vitnið ekki hafa komið að sölu félagsins, aðrir bókkarar hefðu klárað það áður en hún hafi tekið við.

H lögmaður kannaðist við kaupsamninginn frá 13. apríl 2015 og staðfesti vottun sína þar. Kvaðst hún hafa komið að viðskiptum um einkahlutafélagið að beiðni stefndu, D, um skjalagerð en aðilar hefðu verið búnir að ákveða að semja. Vitnið hefði sett inn ákvæði í tengslum við það að stefnendum væri í mun um að stefndu tækju við búinu, þ. á m. ákvæði um niðurfellingu láns að stefnendum gengnum. Vitnið hefði hitt aðila máls þessa á fundi á skrifstofu sinni í Reykjavík og aðilar farið yfir málið og skrifað undir kaupsamninginn. Síðan hafi þurft að útbúa afsöl á íbúðarhúsi þar sem til stóð að skipti yrðu með aðilum á íbúðarhúsum. A.m.k. hefðu þau komið tvisvar á skrifstofu vitnisins í [...] í Reykjavík. Spurð út í hvort frekari forsendur hefðu verið að baki samningnum

kvaðst H ekki vita svo. Um hvort vitnið teldi búseturétt í svonefndu starfsmannahúsi hafa verið forsenda ákvörðunarástæða fyrir viðskiptum aðila hafi ekkert verið um það rætt. Vitnið mundi þó eftir að stefnendur hefðu ætlað að búa að E og að skipt yrði á húsunum, það hefði verið rætt. Þau hafi viljað að stefndu tækju við búskapnum og þessari skuldabyrði og að stefnendur gætu verið þar áfram svo lengi sem þau vildu. Gat vitnið ekki rifjað upp hvern skilning bæri að leggja í ákvæði kaupsamningsins um búsetu stefnenda eða forsendur umfram það sem þar stæði. Vitnið hefði sett upp þennan samning en þau hefðu verið búin að ná samkomulagi um hvernig þetta skylda verða og kaupverð áður en þau komu. Vitnið hefði ekki skoðað verðmat á jörð, kvóta, bústofni eða tækjum heldur tekið stærðir úr fasteignamati. Vitnið hefði ekki skoðað skattalega hlið málsins. Vitnið gat ekki svarað hvernig kom til ákvæði um útgáfu 20 milljóna skuldabréfs sem félagið gæfi út. Um hafi verið að ræða yfirtöku á skuldum en engir peningar eða millifærslur gengið á milli að því sem vitnið myndi.

Undir H voru borin óundirrituð skjöl, dagsett 30. mars 2015, annars vegar fundargerð í F ehf. þann dag og hins vegar ráðningarsamning við stefnanda B. Mundi vitnið eftir þessum skjölum sem það hefði sennilega gert áður en kaupsamningurinn hafi verið gerður. Þarna hafi verið farið yfir hvað ætti að gera og hún útbúið skjölin eftir því. Þau hafi verið öll fjögur aðilarnir með vitninu. Um dagskrárlið í fundargerðinni varðandi starfsmannahús sem stefnendur myndu búa í endurtók vitnið að stefnendur hefðu viljað að stefndu tækju við og að stefnendur gætu verið þarna á staðnum og að einhverju leyti starfað við búrekstur eins og þau vildu og gætu. Þau síðarnefndu hefðu viljað komast rólega út úr þessum rekstri en samt hafa tök á að vera þarna áfram. Vitnið mundi einnig eftir skjali því sem geymir ráðningarsamning félagsins við stefnanda, B, og að samkvæmt honum mættu stefnendur búa þarna áfram jafnvel þótt stefnandi, B, hætti störfum. Vinnuframlag hefði ekki verið skilyrði fyrir því að þau mættu vera þarna. Vitnið mundi ekki hvort eitthvað hefði breyst frá því sem segði um laun í ráðningarsamningi fram að því hverjir skilmála hefðu síðan verið í kaupsamningi um einkahlutafélagið stuttu síðar. Spurð um hvort gerður hefði verið leigusamningur um þetta hús mundi vitnið ekki til þess. Staðfesti vitnið að skjalagerðin hefði verið um kaupin á félaginu og tvö afsöl, fyrir jörðina og fyrir íbúðarhúsið E 1.

Þá var vitnið spurt út í afsöl á þremur ræktunarlöndum sem hún staðfesti að aðilar hefðu ritað undir og vottun sína. Staðfesti hún að stefnendur hefðu verið hjá sér, komið sérstaklega vegna þessa, og hún vottað undirskriftirnar. Hún hefði aldrei vottað þetta öðru vísi en að aðilar hefðu komið og ritað undir en þau hefðu komið til sín tvisvar eða þrisvar, sennilega þrisvar, þ.e. vegna fundargerðar, kaupsamnings og síðan í þetta. Taldi vitnið sig muna að þau hefðu verið öll hjá sér samtímis og kvaðst ekki muna eftir fundi einungis með stefnendum eða stefndu. Mundi hún ekki hver hefði síðan farið með skjalið í þinglýsingu. Ritað hefði verið undir á skrifstofu hennar í Reykjavík en ekki á E eins og skjalið bæri með sér. Þetta væri ekki réttur staður, enda hefði hún aldrei farið [...] að E. Mundi H ekki hver hefði verið aðdragandinn að gerð afsalsins og hefði ekki skrifað eitthvað hjá sér varðandi það. Spurð um hvort hún teldi þetta hafa verið hluti af heildarviðskiptunum kvaðst hún halda að hún hefði litið þannig á þótt hún þyrði ekki að fullyrða. Hún hefði einungis fengið fyrirmæli um að útbúa þetta afsal og það hefði verið undirritað. Minnti vitnið að það hefði verið stefndi D sem haft hefði samband um að útbúa skjalið. Minntist vitnið ekki þess að einhverjar forsendur hefðu legið að baki þessu afsali og mundi ekki aðspurð hvert kaupverð hefði verið en henni hefði verið sagt að það væri greitt. Spurð um af hverju kaupverð hefði ekki verið tilgreint í afsalinu kvað vitnið að þetta hefði verið á þeim tíma sem kaupverð hefði ekki alltaf komið fram þótt búið væri að gera breytingu á því nú.

Fyrir dómi gaf skýrslu R sem búsettur er að [...], sem er nágrannajörð við E. Um hvort hann þekkti forsendur að baki ráðstöfunar á E kvað hann það ekki hafa verið rætt en reiknað með að stefnendur vildu fara að hægja á. Eins og vitnið hefði skilið þetta þá hafi stefnendur ætlað að flytja í nýja húsið við hliðina á hinu og að þau myndu vera þar eins lengi og þau vildu. S, einnig til heimils [...], kvaðst fyrir dómi þekkja stefnendur til áratuga og einnig stefndu. Þekkti vitnið til þeirrar vináttu sem tekist hefði með stefnendum og stefndu og að öll hefðu staðið í þeirri meiningu að stefnendur hefðu gert samning um að fá að búa á jörðinni til æviloka í því húsi sem byggt hefði verið. Aðspurð hefðu þau R né S ekki komið að þessum viðskiptum. T [...], sem einnig er nágrannajörð við E kvaðst þekkja bæði stefnendur og stefndu. Spurður um hvort hann þekki forsendur að baki ráðstöfun á jörðinni kvaðst honum hafa skilist að stefnendur hefðu selt og einnig reist sér hús þar til að vera í. Samkomulagið hefði eins og hann best vissi eða hefði skilið um að þau hefðu getað verið þarna frítt þar sem eftir væri og að það hefði verið hluti af

verði jarðarinnar. Spurður um hvort hann teldi öllum á E hafi á þessum tíma verið þetta ljóst taldi vitnið svo hafa verið. Þetta hefði verið rætt eða borið á góma í kaffisþjalli hjá þeim. T kvaðst þó aðspurður ekki hafa komið að þessum viðskiptum.

U gaf skýrslu og kvaðst hafa verið með sumarbústað á jörðinni E en [...] stefnanda, Bm [...]. Kvaðst hann þekkja vel til mála en salan jarðarinnar hefði verið hugsuð þannig að stefnendur fengju að vera á jörðinni eins lengi og stefndu myndu búa þar og að þetta yrði ekki kvöð á jörðinni ef þau myndu selja. Þetta hafi verið hluti af þessu uppgjöri miðað við verðmæti jarðarinnar og passaði vel sem sanngjarnt reiknað í 10 til 15 ár. Aðspurður hefði hann þó ekki komið nálægt þessum viðskiptum.

V, [...] stefnanda A gaf skýrslu fyrir dómi og kvaðst aðspurður þekkja undan og ofan forsendur að baki ráðstöfuninni á E árið 2015. Stefndu hafi ætlað að taka við búinu og stefnendur ætlað að búa á jörðinni í húsi sem þar var byggt. Stefndu hafi fyrst komið þarna sem vinnufólk og síðan tekist vinskapur. Stefndur, byrjuð að reskjust, hefðu viljað færa sig úr búskapnum, sem stefndu hefðu sýnt áhuga á. Spurður hvort verðmæti búsins hafi verið meiri en skuldir þess kvaðst vitnið halda að það hafi legið ljóst fyrir, en búið hefði verið að rækta mikið upp. Vitnið hefði þó ekki komið að þessum viðskiptum um jörðina. P skýrði [...]sín við stefnendur fyrir dómi en A væri [...] hans. Samskiptin hefðu þó ekki verið mikil eftir að stefnendur hafi flutt að E. Spurður um kunnugleika við forsendur fyrir ráðstöfunum stefnenda sem ágreiningur stæði um hefði hann eins og aðrir í [...] lagt þann skilning í viðskiptin að þau hefðu selt ódýrt og þá með skilyrði um að fá að búa á jörðinni til frambúðar. Kaupverðið myndi hann ekki nú en það hefði verið talsvert lægra og hann rekið í rogastans yfir því. Síðan hefði verið útskýrt að stefnendur myndu fá að búa á jörðinni.

I staðfesti fyrir dómi mat sitt frá 2. febrúar 2023 á verðmæti ræktunarspildnanna þriggja.

VI.

Í málinu gera stefnendur kröfu um að afsal fyrir þremur tilgreindum ræktunarlöndum til handa stefndu sem dagsett er 15. mars 2016 og þinglýst 11. apríl sama ár verði ógilt og því aflýst úr þinglýsingabók.

Stefnendur hafa borið því við að þau hafi ekki ritað undir skjalið og séu rituð nöfn þeirra undir afsalinu því fölsuð. Stefndu hafa mótmælt því eindregið að skjalið sé falsað. Stefnendur bera sönnunarbyrði fyrir því að rituð nöfn þeirra undir skjalinu séu fölsuð, sbr. 72. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála

Eins og fyrr er lýst seldu stefnendur allt hlutafé í einkahlutafélaginu F með kaupsamningi 13. apríl 2015. Reis ágreiningur með stefndum og stefndu sem einkum mun vera að rekja til þess að stefnendur innheimtu kröfu á hendur félaginu samkvæmt skuldabréfi að fjárhæð 20.000.000 krónur sem í reynd var hluti af kaupverði samkvæmt nefndum samningi. Höfðuðu stefnendur mál til innheimtu kröfunnar í aprílmánuði 2021. Ágreiningur stefnenda og stefndu virðist síðan hafa magnast er stefndu lýstu með bréfi 14. maí 2022 að leigu stefnenda á íbúðarhúsnæði á jörðinni E væri rift. Rýmdu stefndu síðar umrætt húsnæði í óþökk stefnenda.

Ræktunarlöndin þrjú sem sakarefni málsins hverfist um voru ekki meðal eigna F ehf. og ekki tilgreind sem eign félagsins í kaupsamningi þeim sem gerður milli stefnenda og stefndu um sölu á hlutafé í félaginu og er það óumdeilt með aðilum.

Ekki er að sjá að stefnendur hafi hreyft því við fyrr en með málsókn þessari að ritanir nafna þeirra á afsalið fyrir ræktunarlöndunum hafi verið falsaðar. Í bréfi lögmanns stefnenda frá 22. júní 2022 vegna riftunar á leigusamningi um íbúðarhúsnæði það sem stefnendur bjuggu í eftir sölu á hlutafé í F ehf. var einkum vísað til þess að búseta stefnenda þar hefði verið forsenda fyrir kaupsamningnum og hefði kaupverð hlutafjárins tekið mið af því. Með riftun leigusamningins væri sú forsenda kaupanna brostin. Í bréfinu var einnig nefnt að stefnendur hefðu á árunum þar á undan starfað við búskap á jörðinni án endurgjalds og bæri því að greiða þeim fyrir þau störf. Í þeirri umfjöllun var þess einnig getið í bréfinu að ekki hefði verið innt af hendi greiðsla fyrir ræktunarlöndin sem tilgreind voru sem E Z-1, Z-2 og Z-3. Var tekið fram bréfinu að skilyrði væru til riftunar og ógildingar á kaupsamningi þeim sem gerður hefði verið um hlutaféð F ehf. sem leiða ætti til þess að hlutafénu yrði skilað og að sama ætti við um ræktunarlöndin. Í svarbréfi lögmanns stefndu 1. júlí 2022 voru sett fram mótmæli við kröfum stefnenda og þess getið einnig að fyrir ræktunarlöndin hafi verið greitt eins og fram kæmi í afsalinu. Af hálfu stefnenda var með bréfi 22. ágúst 2022 kærð til lögreglu sú háttsemi stefndu að hafa

heimildarlaust farið í íbúðarhúsið umrædda og fjarlægt lausafjármuni stefnenda. Frekari bréfastípti urðu milli lögmanna vegna þessa og riftunar á leigusamningi. Í framangreindum bréfum verður ekki séð að stefnendur hafi haldið því fram að undirskriftir á afsalinu vegna ræktunarlandanna þriggja hafi verið falsaðar. Verður bréf lögmanns stefnenda frá 22. júní 2022 ekki skilið á annan hátt en þann að stefnendur hafi litið svo á að ræktunarlöndunum hafi verið látin stefndu í té af stefnendum enda er þar tekið fram að fyrir þau hafi ekki verið greitt og að löndunum bæri að skila vegna forsendubrests í viðskiptum stefnenda og stefndu. Þá liggja fyrir skilmálabreytingar frá ársbyrjun 2017 vegna veðskuldabréfs þar sem ræktunarlöndin eru sett því til tryggingar en þar er ritað nafn stefnanda A ritað vegna sjálfskuldaábyrgðar. Kemur ritun nafns hans aftur fyrir í viðauka við sama skuldabréf frá októbermánuði sama ár. Í báðum tilvikum rita stefndu undir sem veðsalar með því að vera eigendur spildnanna en skuldari er F ehf. Þótt stefnandi A hafi ekki kannast við þessar undirritanir er því ekki haldið fram í stefnu að þær hafi verið falsaðar.

Umrætt afsal fyrir ræktunarlöndunum frá 15. mars 2016 sýnir nöfn aðila máls þessa og undirritanir. Er afsalið vottað af H lögmanni um rétta dagsetningu undirskrift og fjárræði aðila. Hefur H staðfest vottun sína fyrir dómi og að stefnendur hafi ritað undir það á skrifstofu hennar í Reykjavík þótt það sé sagt undirritað að E. Stefndi C kvað þau stefndu hafa farið til Reykjavíkur til að rita undir afsalið. Þá kom fram í framburði stefnanda A að þau stefnendur hefðu farið til Reykjavíkur 15. mars 2016 og fær það stuðning í dagbókarfærslum hans sem stefnendur hafa lagt fram.

Með vísan til þessa alls og einkum vottunar og framburðar lögmannsins telur dómurinn ekki fram komna sönnun þess svo löngu eftir útgáfu afsalsins að undirskriftir stefnenda á skjalinu séu falsaðar. Er því lagt til grundvallar í máli þessu að stefnendur hafi ritað nöfn sín undir afsalið.

Í málinu hafa stefndu haldið því fram að kaupverð fyrir ræktunarspildurnar hafi verið greitt með því að hafa verið hluti af „heildarpakkanum“ í fyrri viðskiptum aðila með hlutabréf í E. Í kaupsamningi frá 13. apríl 2015 um hlutaféð voru tilgreindar þær eignir sem félaginu tilheyrðu en íbúðarhúsinu E 1 var afsala samhliða enda stóð það á jörðinni sjálfri sem var í eigu félagsins. Ekki er í kaupsamningnum getið um ræktunarlöndin þrjú

heldur var þeim afsalað til stefndu sérstaklega tæplega ári síðar. Ljóst má vera að spildur þessar voru þannig ekki hluti af kaupum stefndu á hlutafé eða öðru í apríl 2015. Verður því ekki séð að aðilar hafi gaumgæft verðmæti þeirra á þeim tíma eða hugað að því að þær yrðu meðal þess sem selt var stefndu. Ekki er heldur upplýst um að verðmæti þessara ræktunarlanda hafi verið metið eða kaupverð nánar ákveðið með tiltekinni fjárhæð á þeim tíma sem þeim var afsalað í marsmánuði 2016. Engu að síður kemur fram í afsalinu um kaupverð: „*Umsamið kaupverð er að fullu greitt og hafa aðilar gert upp skatta og skyldur af eigninni.*“ Óhjákvæmilegt er að líta svo á að þetta ákvæði hafi haft einhverja merkingu í viðskiptum aðila á þeim tíma sem afsalið var gert en það vísar til þess að kaupverð hafi verið greitt.

Ekki er upplýst um í málinu að deilur hafi verið um efndir þessa afsals í um sex ár. Var það ekki fyrr en á vormánuðum 2022 er deilur milli stefnenda og stefndu tóku að magnast að getið var um að endurgjald vegna afsalsins væri ógreitt. Spruttu deilur þessar þó ekki af því í upphafi að endurgjald fyrir spildurnar væri í vanskilum. Eins og fyrr er vikið að verður að gera greinarmun á kaupsamningi aðila frá 13. apríl 2015 og útgáfu afsalsins fyrir spildunum tæpu ári síðar þótt viðbrögð stefnenda við riftun stefndu á leigu stefnenda á íbúðarhúsnæði hefðu meðal annars snúið að afsalinu. Verður að mati dómsins ekki talið að afsal ræktunarlandanna, þótt það hafi að líkindum síðar verið talið hluti af yfirtöku stefndu á búskapnum að E, standi í beinum tengslum við deilur um veru stefnenda í íbúðarhúsnæðinu sem sérstaklega var vikið að í kaupsamningi um hlutafé í F. Skiptir þá einnig máli að ræktunarlöndin gengu til stefndu en ekki félagsins og að til löggerningsins var stofnað tæpu ári síðar. Verða ræktunarlöndin og afsal þeirra ekki borið saman við íbúðarhúsið E 1 sem stóð á jörðinni og afsalað var til stefndu sérstaklega og samhliða viðskiptum með félagið.

Að mati er dómsins nærtækast að ætla að stefnendur hafi litið svo á að ræktunarspildurnar hafi átt að fylgja með í yfirtöku stefndu á öllum búskapnum sem færður var til þeirra með kaupsamningi án þess að sérstakt verð hafi átt að koma fyrir þær á þeim tíma sem afsalið var undirritað. Undir því fororði hafi verið kveðið á um í kaupsamningum að kaupverðið væri að fullu greitt. Á hinn bóginn liggur fyrir að ræktunarlöndin þrjú voru eins og áður sagði ekki meðal eigna F ehf. og afsal á þeim ekki hluti af skilmálum þess kaupsamnings sem tókst á milli aðila um hlutafé í félaginu í apríl 2015.

Í 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er kveðið á um að samningur um kaup á fasteign sé bindandi þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift enda felist í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu fasteignar. Í greinargerð með frumvarpi sem varð að lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup sagði meðal annars um 7. gr. þess að tillögu um að skriflegt form yrði gildisskilyrði fyrir því að stofnast hefði kaupsamningur um fasteign væri ætlað að hafa þau áhrif að ótvírætt yrði hvað þyrfti til svo telja mætti kaupsamning um fasteign hafa stofnast. Hefðu enda komið upp álitamál og mörg dómsmál ágreinings um hvort kaupsamningur um fasteign hefði stofnast. Þá kom fram að tilboð um kaup yrði að fela í sér skuldbindingu um greiðslu tilgreinds kaupverðs og tilboð um sölu að fela í sér skuldbindingu um afhendingu eignar. Ekki væri áskilið að tíundað yrði hvernig kaupverðið ætti að greiðast. Í samþykki yrði að felast skuldbinding um að afhenda eignina þótt ekki væri áskilið að afhendingartími væri tilgreindur enda leiddu fyllingarreglur til þess að það bæri að gera þegar kaupverð hafi verið greitt. Af lögskýringargögnum er því ljóst að ákvæði 7. gr. miða einkum að því að tryggja að tilboð uppfylli kröfur um að vera skriflegt og ótvírætt þannig að kaupsamningur geti komist á meginþætti hans.

Verður að túlka ákvæði þetta á þann veg að með því sé áréttuð sú regla samninga- og kröfuréttar, sbr. ákvæði I. kafla laga nr. 7/1936, að með samþykki kauptilboðs um fasteign sé kominn á bindandi samningur enda geymi tilboðið skuldbindingu um greiðslu kaupverðs og afhendingu fasteignarinnar. Fyrirnefnt ákvæði afsalsins um að kaupverðið hafi verið að fullu greitt verður ekki lagt að jöfnu við að í kaupsamningi eða afsali sé í engu vikið að atriðum er varða kaupverð yfir höfuð, hvert það sé eða hvort greitt hafi verið.

Samkvæmt framansögðu verða ákvæði 7. gr. fasteignakaupalaga ekki skýrð svo rúmt í máli þessu að afsal á ræktunarlöndunum þremur teljist ógilt af þeim ástæðum að ekki komi þar fram hvort kaupverð hafi verið í krónum talið. Verður að líta svo á að með útgáfu afsalsins hafi aðilar litið svo á að stefndu hefðu uppfyllt skyldur sínar samkvæmt því, sbr. grunnrök 2. mgr. 11. gr. fasteignakaupalaga. Seinni málslið 21. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 var bætt við með 3. gr. laga nr. 80/2020 um breytingu á

ýmsum lögum er varða eignarráð og nýtingu fasteigna (aðilar utan Evrópska efnahagssvæðisins, landeignaskrá, ráðstöfun landeigna, aukið gagnsæi o.fl.). Var í athugasemdum með frumvarpi sem varð að þeim lögum nefnt að tilgangur hins nýja ákvæðis væri að stemma stigu við þeirri framkvæmd sem borið hefði á þegar heimildarskjöl fasteigna væru færð til þinglýsingar án upplýsinga um kaupverð. Voru aðrar ástæður breytingarinnar einnig nefndar. Afsal það sem deilt er um í máli þessu var gefið út 15. mars 2016 og nær hið breytta ákvæði ekki til þess.

Stefnendur hafa borið því við að ef ekki verði fallist á að undirskriftir hafi verið falsaðar eða afsalið ógilt á grundvelli 7. gr. fasteignakaupalaga beri að taka kröfur þeirra til greina á grundvelli ógildingarreglna laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Þá byggja stefnendur kröfur sínar einnig á því að forsendur hafi brostið fyrir viðskiptum þeirra í heild sinni og þar með afsali ræktunarlandanna að því gefnu að stefndu haldi því fram að um sömu viðskipti hafi verið að ræða. Stefnendur kveða það hafa verið grundvallarforsendu fyrir viðskiptunum að þau fengju að búa á jörðinni til æviloka og það endurgjaldslaust.

Eins og fyrr segir verður í máli þessu að gera greinarmun á kaupum þeim sem fram fóru um hlutafé í F ehf. og afsali ræktunarlandanna þriggja til stefndu tæpu ári síðar. Í kaupsamningnum um hlutafé F ehf. voru ekki bein ákvæði um leigu íbúðarhússins sem óumdeilt er að stefnendur hafi haft til afnota til samræmis við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Hins vegar eru í öðrum skjölum sem gerð voru í aðdraganda kaupanna og samningum sjálfum fjallað um afnot eða leigu stefnenda að íbúðarhúsi sem á jörðinni hafði verði byggt nokkru fyrir kaupin. Er meðal skjala málsins ráðningarsamningur F ehf. við stefnanda B þar sem 200.000 króna mánaðarlaun skuli að hluta, eða með 45.000 krónum, greidd með afnotum að starfsmannahúsi í eigu félagsins. Í matsgerð um verðmæti hlutabréfa í félaginu, sem einnig liggur fyrir í máli þessu, er getið tölvupóstsamskipta N og H lögmanns frá því síðla árs 2020 þar sem lögmaðurinn getur um afrit meðfylgjandi gagna en þar er getið um fundargerð frá 30. mars 2015 en ekki fyrrgreindan ráðningarsamning með sömu dagsetningu. Fær það stoð í framburði stefnanda A að stefnanda B hafi verið greidd laun. Í þeim kafla kaupsamningsins er varðar kaupverð og greiðslu var kveðið á um kaupverðið, að fjárhæð 146.700.000 króna, skiptist niður á yfirtöku þriggja lána í formi skuldabréfa. Hinu fyrst talda að fjárhæð

111.700.000 króna, öðru að fjárhæð 15.000.000 króna og hinu þriðja að fjárhæð 20.000.000 króna. Í tveimur fyrri liðunum var um að ræða skuldir félagsins í formi lána einkahlutafélagsins. Sagði síðan í grein 3.3 að félagið myndi gerast skuldari að veðskuldabréfi að fjárhæð 20.000.000 króna við stefnendur vegna kaupa á starfsmannahúsi sem byggt hafi verið árið 2012. Skyldi fyrsti gjalddagi lánsins vera í apríl 2020 þegar lán samkvæmt grein 3.2 hafi að fullu verið greitt en í þeim tilvísaða kafla er hluti kaupverðs sagður vera með yfirtöku láns einkahlutafélagsins sem áður er getið við Landsbankann sem væri skuld félagsins að fjárhæð 15.000.000 króna. Lánið væri til fimm ára og fyrsti gjalddagi þess 15. febrúar 2015. Myndu stefndu gerast meðgreiðendur þess láns persónulega sem endurgjald fyrir íbúðarhúsið að E 1. Sagði síðan eins og fyrr er komið fram: „*Seljendur munu búa í húsnæðinu svo lengi sem þau kjósa og gengur endurgjald leigu upp í vexti vegna skuldabréfs sem er kemur ekki [svo] til fyrstu greiðslu fyrr en í apríl 2020. Vextir fram að gjalddaga teljast þannig að fullu greiddir.*“ Er hér augljóslega vísað til þessa veðskuldabréfs að fjárhæð 20.000.000 króna þar sem fyrsti gjalddagi var í apríl 2020. Sagði síðan í kaupsamningum: „*Lán þetta er með sérstökum skilmálum þar sem seljendum er mjög í mun að sjá kaupendur taka við rekstri félagsins. Þess vegna vilja seljendur að lánið falli niður, þ.e. krafa þessi, ef báðir seljendur hafa fallið frá áður en lánið hefur að fullu verið greitt. Seljendur vilja ekki að lánið verði krafa í þeirra dánarbúi þannig að erfingjar þeirra öðlist rétt samkvæmt bréfi þessu.*“ Á hinn bóginn var ákvæði um að lánið yrði gjaldfellt ef eigendaskipti yrðu að félaginu enda væru þá forsendur um þennan fyrsta gjalddaga með því að stefndu yrðu eigendur að félaginu brostnar.

Þessi óvenjulegu ákvæði kaupsamningsins um búsetu stefnanda í íbúðarhúsinu sem reist var sérstaklega á jörðinni verður að skýra þannig að stefnendur hafi mátt búa þar eins lengi og þau kysu. Endurgjald fyrir búsetuna hafi átt að tengja við vexti af nefndu skuldabréfi í fimm ár og líklega með vinnuframlagi stefnanda B að hluta, þótt það sé ekki fullvíst. Verður þó ekki beinlínis ráðið af kaupsamningum að samið hafi verið um búsetu stefnanda tiltekið tímabil eða að leigu með tiltekinni fjárhæð hafi átt að greiða sérstaklega samkvæmt samninginum að fimm árum liðnum miðað við nefnt skuldabréf.

Eins og áður er komið fram var lýst yfir riftun einkahlutafélagsins á leigu íbúðarhússins vorið 2022 en þó ekki á þeim grundvelli að leigugjald væri í vanskilum. Var umrædd

riftun rökstudd með vísan til þess að stefnendur hefðu yfirgefið húsið í reiðileysi sem heimilaði stefndu riftun á grundvelli 6. töluliðar 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Síðbúin ádrepa stefnenda um að endurgjald fyrir ræktunarlöndin væri ógreitt og að þeim bæri að skila kom fram þegar deilur risu um þessa búsetu stefnenda á jörðinni E. Verður ekki talið trúverðugt að þá hafi endurgjald fyrir spildurnar verið í vanskilum að mati stefnenda í svo langan tíma.

Stefnendur hafa sem fyrr segir byggt kröfur sínar á ógildingarreglum laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 30., 33. gr. og 36. gr. laganna. Um beitingu þessara ákvæða laganna verður að horfa til þess sem að framan greinir og til meginreglunnar um skuldbindingargildi samninga og löggerninga og að þeir verði aðeins ógiltir ef ótvírætt er að ógildingarástæður eigi við.

Ákvæði 36. gr. laga nr. 7/1936 geymir eins og önnur ákvæði laganna um ógildingu löggerninga undantekningu frá meginreglunni um skuldbindingargildi samninga. Verður því að beita þröngri lögskýringu á þann veg að sé sýnt fram á að atvik eða aðstæður hafi verið eða séu með þeim hætti að undir ákvæðið eigi. Verður í málinu einnig að leggja mat á það á hvern hátt efni afsalsins hafi verið ósanngjarnt með tilliti til þeirra efnisatriða í 36. gr. laganna sem leiða ættu til ógildingar í ljósi atvika málsins og þeirra ástæðna sem ollu ágreiningi með aðilum.

Ekki er unnt að horfa fram hjá því að stefnendur stóðu að samningnum frá 2015 og afsalinu frá 2016 og mátti vera fyllilega ljóst á hvaða grundvelli kaupverðið fyrir hlutaféð var ákveðið og hvert var efni afsals fyrir ræktunarlöndunum. Stefnendur höfðu mikla reynslu af búrekstri og hlutu að gjörþekkingu eignir þær sem undir hann féll sem og íbúðarhús. Afsal stefnenda á ræktunarlöndunum var með undirritun þeirra beggja og ósannað að þær hafi verið falsaðar. Var með útgáfu afsalsins staðfestur vilji stefnenda til að afsala spildunum til stefndu. Af framburði H verður helst ráðið að hún hafi í reynd annast skjalagerð fyrir aðila máls þessa og einnig afsalið fyrir ræktunarlöndunum þremur. Er að mati dómsins ekki trúverðugur framburður stefnanda A um ókunnugleika eða skilningsleysi á ákvæðum kaupsammingsins og hefur ekki verið fallist á að undirskriftir á afsalinu hafi verið falsaðar. Hafa að mati dómsins heldur ekki verið leiddar sönnur að því að aðstöðumunur hafi verið við afsalsgerðina þannig að hallað hafi á

stefnendur. Hafa stefnendur að mati dómsins ekki sýnt fram á að staða þeirra við samningsgerð eða þegar ræktunarlöndunum var afsalað hafi verið lakari eða þau staðið þar höllum fæti með þeim afleiðingum að verð fyrir hlutaféð eða efni afsalsins megi nú – svo löngu seinna - teljast ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju. Stefnendur báru því ekki við að afsalið hafi að efni til verið ósanngjarnt í sjálfu sér fyrr en með málsókn þessari þótt þau hafi haldið því á lofti í deilumáli vegna riftunar að meginforsenda kaupanna um búsetu þeirra á jörðinni hafi brostið. Þótt ekki sé upplýst í málinu að tiltekið verð hafi verið ákveðið fyrir ræktunarlöndin verður að líta svo á að stefnendur hafi litið svo á að þau ættu að falla stefndu í skaut í framhaldi af yfirtöku búrekstursins. Verður samkvæmt því ekki fallist á að svo löngu eftir útgáfu afsalsins megi telja það ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju. Þá verður ekki fallist á að ágreiningur milli aðila um skilmála kaupsamningsins í sjálfu sér geti fallið undir að vera atvik sem síðar hafi komið til í skilningi nefndrar 36. gr. laga nr. 7/1936. Verður heldur ekki talið að réttur stefnenda til búsetu hafi getað verið svo mikils virði sem stefnendur telja og nemi mun á matsvirði nú og kaupverði eftir framlögðum matsgerðum, en til gerðar þeirra voru matsmenn ekki dómkvaddir í þessu máli.

Samkvæmt 33. gr. laga nr. 7/1936 getur sá sem við löggerningin tók ekki borið hann fyrir sig ef það yrði talið óheiðarlegt vegna atvika sem fyrir hendi voru þegar löggerningurinn kom til vitundar hans og ætla má að hann hafi haft vitneskju um. Kaupsamningurinn var gerður í aprílmánuði 2015 og afsalið tæpu ári síðar. Gengu stefnendur og stefndu til gerðar þessara löggerninga án þess að komin sé fram sönnun um þvingun eða einhver atvik sem unnt væri að færa undir nefnt ákvæði. Verður ekki fallist á að ákvæði 33. gr. laga nr. 7/1936 geti leitt til ógildingar samningsins. Þá verður ekki fallist á að afsal ræktunarlandanna hafi farið fram á grundvelli sviksamlegrar háttsemi þannig að ógilda mætti það á grundvelli 30. gr. nefndra laga. Er ekkert sannað eða komið fram í málinu um að stefndu hafi sem afsalshafar eignast ræktunarlöndin með svikum.

Stefnendur hafa einnig byggt á því að telji stefndu hið umdeilda afsal hafa verið hluti af heildarviðskiptum aðila sem stofnað var til tæpu ári áður séu forsendur afsalsins brostnar. Byggja stefnendur á því að með háttsemi sinni um að rifta leigusamningi stefnenda til búsetu í íbúðarhúsinu og tæma það hafi forsendur fyrir viðskiptum aðila og einnig útgáfu

afsals fyrir ræktunarlöndunum þremur brostið. Mótmæla stefndu því að búseta stefnenda á jörðinni hafi verið forsenda fyrir kaupum á hlutafénu eða afsali ræktunarlandanna.

Eins og ráðið verður af framburðum fyrir dómi þróuðust samskipti stefnenda og stefndu til hins verra og virðist ástæða þess einkum hafa verið innheimta stefnenda til greiðslu fyrrgreinds skuldabréfs að fjárhæð 20.000.000 króna en mál til þeirrar innheimtu var höfðað 12. apríl 2021. Versnuðu samskipti aðila svo mjög að stefndu lýstu yfir riftun á leigu eða afnotum af húsnæði því sem stefnendur höfðu til íbúðar á jörðinni vorið 2022. Þótt litið yrði svo á að búseta stefnenda hafi verið forsenda þeirra fyrir sölu á hlutabréfum í F ehf. verður samkvæmt framansögðu ekki fallist á að af þeim ástæðum megi fallast á kröfur stefnenda í máli þessu. Verður einnig að gera greinarmun á forsendum að baki löggerningum og ákvæðum sem þeir geyma sérstaklega og sæta túlkun. Stefnendur gátu og geta neytt úrræða fyrir dómstólum til að fá riftun stefndu hnekkst eða afla innsetningar eða viðurkenningar á að réttur þeirra stæði til búsetu á jörðinni. Í máli þessu gera stefndu verðmat I á ræktunarlöndunum ekki að ágreiningsefni. Matsmenn þeir sem mátu eignir og verðmæti hlutafjár voru hins vegar ekki dómkvaddir við rekstur þessa máls sérstaklega þótt matsgerðirnar liggi hér fyrir. Verða kröfur stefnenda varðandi afsalið samkvæmt framansögðu ekki settar í samhengi við verðmæti F ehf. hvert sem það kann að hafa verið annað en sem nam kaupverði þess enda um sjálfstæða löggerninga að ræða.

Ræktunarlöndunum þremur var afsalað til stefndu í mars 2016 og kemur ekki fram í því afsali að löggerningur sá sé tengdur við búsetu stefnenda á jörðinni, en um þá búsetu var fjallað í kaupsamningum um hlutaféð tæpu ári fyrr. Þótt líklegast sé að spildur þessar hafi verið afhentar í framhaldi af fyrri viðskiptum og þeim tengdum voru þær ekki eign félagsins og langsótt að ætla eða leggja til grundvallar að búseta stefnenda á jörðinni hafi verið forsenda afsalsins eða að verðmæti spildnanna standi í samhengi við þá búsetu. Þá verður einnig eins og fyrr greinir að gera greinarmun á vanefndum sammings og eftir atvikum viðeigandi úrræðum í tengslum við þær og á hinn bóginn ógildingar löggerninga í heild á grundelli brotstinna forsendna. Verður ekki fallist á að forsendur afsalsins umdeilda eða viðskiptanna í heild hafi brostið þannig að ógilda beri afsalið í máli þessu.

Verða stefndu samkvæmt öllu framansögðu sýknuð af aðalkröfu stefnanda um ógildingunni afsalsins fyrir ræktunarlöndunum þremur og að því verði aflýst úr þinglýsingabók.

Varakrafa stefnenda um skaðabætur er byggð á því að stefndu bæti tjón sem þau hafi valdið með háttsemi sinni. Hafi þau svipt stefnendur ræktunarlöndunum með ólögætum hætti án endurgjalds. Samkvæmt því sem áður er komist að niðurstöðu um varðandi aðalkröfu stefnenda verður ekki fallist á að eignarhald á ræktunarlöndunum þeimur hafi færst yfir til stefndu með ólögættri og saknæmri háttsemi stefndu eða að stefndu hafi á þann hátt svipt stefnendur þeim eignum. Er hvergi komið fram að stefndu hafi nýtt sér yfirburðastöðu í tengslum við útgáfu stefnenda á margnefndu afsali og hefur því að framan verið hafnað að ógildingarreglum laga nr. 7/1936 eða reglum samningaréttar um brotstar forsendur verði beitt í málinu. Að sama skapi verða skaðabætur þá ekki dæmdar stefnendum á þeim grundvelli. Verður með vísan til þess sem áður er rakið um aðalkröfu stefnenda einnig hafnað að óréttmæt auðgun leiði til þess að taka beri bótakröfuna til greina. Eru engin þau tengsl við ágreining aðila um búsetu stefnenda á jörðinni E sem leitt gætu til þess að mati dómsins að fallast bæri á kröfur stefnenda í þessu máli um bætur eða á grundvelli ólögfestrar reglu um óréttmæta auðgun enda ekki fallist á að afsalið verði ógilt eða að til þess hafi verið stofnað á ólögætun eða óréttmætan hátt. Þá verður að líta svo á í máli þessu að síðbúin krafa um endurgjald í formi skaðabóta eða vegna óréttmætrar auðgunar, sem hún er auk þess reist á, sé fallin niður fyrir fyrningu, svo löngu eftir útgáfu afsalsins á árinu 2016. Máltilbúnaður stefnenda um að aldrei hafi verið greitt fyrir ræktunarspildurnar og krafa þeirra um andvirði endurgjalds í formi skaðabóta getur traudla staðið í samhengi við þær deilur sem risu vorið 2022 um búsetu stefnenda á E. Eru kröfur stefnenda því fallnar niður fyrir fyrningu, sbr. 9. gr. laga nr. 150/2007 miðað við málshöfðun, enda lagt til grundvallar í málinu að stefnendur hafi ritað undir afsalið á árinu 2016.

Samkvæmt öllu framangreindu ber að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í máli þessu. Því til samræmis, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, verður stefnendum gert að greiða stefndu málskostnað sem hæfilega telst ákveðinn 2.500.000 krónur að teknu tilliti til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Einar Karl Hallvarðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, C og D, eru sýknuð af kröfum stefnenda, A og B, í máli þessu.

Stefnendur greiði óskipt stefndu 2.500.000 krónur í málskostnað.

Einar Karl Hallvarðsson