

## D Ó M U R

Héraðsdóms Vestfjarða 15. október 2010 í máli nr. E-211/2009:

**Db. Kristínar Jónsdóttur o.fl.**

*(Kristján Þorbergsson hrl.)*

**gegn**

**Ragnhildi Jónu Jónsdóttur og**

**db. Skúla Sigurðssonar**

*(Kristján Stefánsson hrl.)*

Mál þetta var höfðað 21. nóvember 2009 og tekið til dóms 17. september sl.

Stefnendur eru dánarbú Kristínar Jónsdóttur, kt. ... , dánarbú Jónínu Jónsdóttur, kt. ... , Steinunn Jónsdóttir, Grundarstíg 8, Flateyri, Elín Jónsdóttir, Fellsmúla 8, Reykjavík, Andrés Freyr Gíslason, Kópavogsbraut 87, Kópavogi, Ágústa Gísladóttir, Geitlandi 2, Reykjavík, Gísli Örn Gíslason, Hálsi 2, Mosfellsbæ, Lilja Sigurðardóttir, Eyrarholti 2, Hafnarfirði, Halldór Gíslason, Uppsölum, Egilsstöðum, Jón Gíslason, Baulubrekku, Mosfellsbæ, Guðmundur Gíslason, Sléttuvegi 7, Reykjavík, Hjörtur Gíslason, Danmörku, og Sigríður Kristín Gísladóttir, Brekkuföt 6, Akranesi.

Stefndu eru Ragnhildur Jóna Jónsdóttir, Gemlufalli í Dýrafirði, Ísafjarðarbæ, persónulega og fyrir hönd dánarbús Skúla Sigurðssonar, kt. ... .

Kröfur stefnenda í málinu eru að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur stefnenda að jörðinni Garði Minni (*Minni-Garður*) í Ísafjarðarbæ, fasteignanúmer 140971, í eftirfarandi sameignarhlutföllum: Dánarbú Kristínar Jónsdóttur 20%, dánarbú Jónínu Jónsdóttur 20%, Steinunn Jónsdóttir 20%, Elín Jónsdóttir 20%, Andrés Freyr Gíslason 2,2222%, Ágústa Gísladóttir 2,2222%, Gísli Örn Gíslason 2,2222%, Lilja Sigurðardóttir 2,2222%, Halldór Gíslason 2,2222%, Jón Gíslason 2,2222%, Guðmundur Gíslason 2,2222%, Hjörtur Gíslason 2,2222% og Sigríður Kristín Gísladóttir 2,2222%. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu.

Kröfur stefndu eru „... að synjað verði fyrir viðurkenningu á að stefnendur eigi jörðina Garð Minni (*Minni-Garð*) í Ísafjarðarbæ, fastanr. 140971.“ Þá krefjast stefndu málskostnaðar.

I.

Jörðinni Minni-Garði (Garði Minni) í Dýrafirði var afsalað til Jóns Ólafssonar 12. janúar 1917. Fjórum árum síðar fluttist Jón ásamt eiginkonu sinni, Ágústu Guðmundsdóttur, að Gemlufalli í sömu sveit. Minni-Garður var áfram í eigu Jóns eftir að hjónin fluttust að Gemlufalli og nytjaður þaðan.

Jón Ólafsson andaðist 26. febrúar 1963. Ágústa Guðmundsdóttir lést tíu árum síðar. Fóstursonur þeirra hjóna, Skúli Sigurðsson, tók við búi eftir Jón og hélt ásamt eiginkonu sinni, stefndu Ragnhildi Jónu, heimili með Ágústu þar til hún lést hinn 20. mars 1973.

Hinn 3. október 1970 rituðu Ágústa Guðmundsdóttir og Skúli Sigurðsson undir svohljóðandi skjal, sem þinglýst var 20. júní 1989 (þinglýsingarnúmer 547/1989):

Ég undirrituð, Ágústa Guðmundsdóttir Gemlufalli Vestur-Ísafjarðarsýslu, ekkja Jóns Ólafssonar fyrrum bónda á Gemlufalli, afsala hér með fóstursyni mínum Skúla Sigurðssyni, bónda á Gemlufalli, eignarhluti mína í landi og húsum á jörðunum Gemlufalli og Minna-Garði Vestur-Ísafjarðarsýslu.

Eignir þessar afhendast í núverandi ástandi, sem viðtakandi þekkir.

Segi ég Skúla Sigurðsson hér með réttan eiganda að framangreindum eignum, frá deginum í dag að telja.

Í desember 1990 rituðu lögerfingjar Ágústu Guðmundsdóttur og Jóns Ólafssonar undir svohljóðandi yfirlýsingu:

Við undirritaðar, erfingjar hjónanna Ágústu Guðmundsdóttur f. 3. ágúst 1890 og Jóns Guðmundar Ólafssonar f. 29. mars 1891, búenda á Gemlufalli, Mýrahreppi í Dýrafirði, gefum hér með eftirfarandi þrjár yfirlýsingar og staðfestum þær í einu lagi með undirskrif okkar:

Í fyrsta lagi: Við gefum Skúla Sigurðssyni, til heimilis að Gemlufalli, Mýrahreppi, Dýrafirði, okkar eignarhluta í jörðinni Gemlufall.

Í öðru lagi: Við staðfestum að aðrar eignir Jóns og Ágústu í búinu á Gemlufalli en þær sem um getur í fyrstu yfirlýsingunni, eignir, sem hingað til hafa verið í höndum Skúla Sigurðssonar, Gemlufalli, Mýrahreppi, Dýrafirði, skulu teljast sem arfur til hans eftir þau Jón og Ágústu.

Í þriðja lagi: Við gefum Skúla Sigurðssyni á Gemlufalli lífstíðar rétt til að nýta slægjur af því ræktaða landi, sem nú er til staðar á eignarjörð Jóns og Ágústu, Minna-Garði í Mýrahreppi, Dýrafirði, og skal afgangur vera það eitt að greiða opinber gjöld af jörðinni eins og hún er í dag.

Yfirlýsingu þessa ritaði Skúli Sigurðsson undir sem „samþykkur ofangreindu“ á Ísafirði 22. janúar 1993. Er undirskrift Skúla staðfest af Ástu Valdimarsdóttur, þáverandi fulltrúa sýslumannsins á Ísafirði.

Samkvæmt bréfi sýslumannsins á Ísafirði 15. september 2010 verður ekki séð „... að embættið hafi með formlegum hætti gefið út leyfi til einkaskipta eða að Ágústa hafi á sínum tíma fengið leyfi til að sitja í óskiptu búi, en skiptum dánarbúsins lauk með áritun sýslumanns á erfðafjárskýrslu ...“ Upplýst er með bréfi þessu og framlagðri skiptayfirlýsingu, sem staðfest er af fyrrnefndri Ástu Valdimarsdóttur fulltrúa, og undirrituð af neðangreindum fimm konum, að einkaskiptum á dánarbúi Ágústa Guðmundsdóttur og Jóns Ólafssonar lauk 2. apríl 1993. Í skiptayfirlýsingunni segir svo:

Við skiptin komu jarðirnar Minni Garður og Gemlufall í hlut eftirfarandi erfingja í jöfnum hlutföllum:

Sigríður Kristín Jónsdóttir

Ingibjörg Jónsdóttir

Elín Jónsdóttir

Jónína Jónsdóttir

F.h. dánarbús Guðmundar Jónssonar, Steinunn Jónsdóttir

Með yfirlýsingu er gerð var í desember 1990 gáfu erfingjarnir Skúla Sigurðssyni jörðina Gemlufall í Dýrafirði.

Skúli Sigurðsson andaðist 18. febrúar 2009. Hinn 24. júní sama ár veitti sýslumaðurinn á Ísafirði stefndu Ragnhildi leyfi til setu í óskiptu búi eftir hann. Fimm dögum síðar var búsetuleyfinu þinglýst á Minni-Garð.

Með bréfi til sýslumannsins á Ísafirði 2. júní 2009 var þess krafist af hálfu stefndu að leiðrétt yrðu þau meintu þinglýsingarmistök að afmá eignarheimild Skúla Sigurðssonar af jörðinni Minni-Garði við þinglýsingu skiptayfirlýsingarinnar frá 1993. Í tilefni af þessu erindi ákvað sýslumaður, sbr. bréf hans 11. júní 2009, að „... leiðréttu þá óútskýrðu útstrikun afsals sem útgefið var þann 3. október 1970 að Gemlufalli, þinglýst þann 19. júní 1989, merkt, litra 418-F-000547/1989, útgefandi Ágústa Guðmundsdóttir en viðtakandi Skúli Sigurðsson.“ Í bréfi sýslumanns færir hann fram eftirfarandi rök fyrir þeirri gjörð sinni: „Ekki verður séð að heimild hafi verið til þessa, fyrrgreind einkaskiptayfirlýsing dags. 2. apríl 1993 veitir ekki þessa heimild og undirrituð hefur ekki fundið nein þinglýst skjöl, hvorki á jörðinni Gemlufalli né Minni-Garði sem staðfesta það að Skúli Sigurðsson hafi afsalað sér eignarrétti á eignarhluta hans í Minni-Garði, skv. fyrrgreindu afsali dags. 3. október 1970.“

Stefnendur óskuðu eftir því bréflæga við stefndu Ragnhildi Jónu 16. september 2009 að hún léði atbeina sinn að því „... að skráning eignarheimilda erfingjanna að Litla Garði (*Minni-Garði*) verði færð til þess horfs sem hún var í fyrir greinda breytingu.“ Er hér vísað til þeirrar leiðréttingar sýslumanns sem hann framkvæmdi 11. júní 2009. Þessari beiðni stefnenda hafnaði stefnda Ragnhildur Jóna með bréfi 19. nóvember 2009. Í bréfinu kom einnig fram sú skoðun stefndu að leiðrétting sýslumanns næði of skammt og að það bæri „... að innfæra fyrri eignarheimild að nýju.“

Að lokum skal þess getið, til skýringar á aðild málsins, að Ingibjörg Jónsdóttir, dóttir Jóns Ólafssonar og Ágústu Guðmundsdóttur, lést 18. nóvember 2006. Í skiptayfirlýsingu frá 5. mars 2008 segir að við skipti á dánarbúi hennar hafi „... eign búans 212-5899 Minni-Garður jörð, ræktað land ...“ komið í hlut erfingja hennar þannig að Lilja Sigurðardóttir og Guðmundur, Jón, Halldór, Ágústa, Sigríður Kristín, Gísli Örn, Andrés Freyr og Hjörtur Gíslabörn hafi hvert um sig fengið 11,11% eignarhlut í jörðinni.

## II.

Stefnendur byggja kröfur sínar í fyrsta lagi á því að þeir séu réttir og lögmætir eigendur hinna umkröfðu eignarréttinda fyrir erfð og lögmætar skiptaráðstafanir. Halda stefnendur því fram að ráðstöfun Ágústu Guðmundsdóttur með gjafaafsalinu 3. október 1970 hafi verið henni óheimil þar sem hana hafi brostið ráðstöfunarhæfi yfir eignum dánarbús Jóns Ólafssonar. Athugasemd á þinglýsingarvottorðum fyrir Minni-Garð þess efnis að Ágústa sitji í óskiptu búi eftir Jón eigi sér enga stoð, en leyfi til slíkrar búsetu hafi aldrei verið gefið út af þar til bæru yfirvaldi. Enn fremur hefði þinglýsing gjafaafsalsins með réttu aldrei átt að eiga sér stað þar sem þinglýstri ráðstöfunarbærni Ágústu til handa hefði aldrei verið til að dreifa. Þannig hafi skort skilyrði bæði hvað varðaði form og efni og innfærsla athugasemdarinnar verið tilhæfalaus og löglaus, samhliða því sem ólögleg þinglýsing hafi verið færð í þinglýsingabók 20. júní 1989.

Í öðru lagi vísa stefnendur til þess að gjafabeginn Skúli Sigurðsson hafi með áritun sinni á yfirlýsingu erfingja Jóns Ólafssonar og Ágústu Guðmundsdóttur, dagsetta í desember 1990, fallist á að gjafagerningurinn frá 1970 gengi til baka hvað Minni-Garð varðaði. Sú áritun Skúla sé dagsett 27. (sic) janúar 1993 og vottuð af Ástu Valdimarsdóttur, starfsmanni sýslumannsembættisins á Ísafirði, sem farið hafi með skiptin á búum Jóns og Ágústu. Sami starfsmaður hafi annast þinglýsingar og í samræmi við efni skiptanna hafi hann afmáð eignarhald Skúla og Jóns af titilblaði Minni-Garðs í þinglýsingabókinni með yfirstrikun þegar niðurstöðu skiptanna var þinglýst, en nokkru áður hefði fyrrnefndu yfirlýsingunni verið þinglýst.

Samkvæmt framansögðu segja stefnendur engin efni hafa verið til þess að sýslumaður gerði þær breytingar á þinglýsingu á eignarhaldi á Minni-Garði sem hann hafi tilkynnt með bréfi 11. júní 2009. Aldrei hafi verið efni til að þinglýsa eignarhaldi Skúla Sigurðssonar á Minni-Garði 20. júní 1989, og þar hafi formskilyrði einnig brostið. Þetta hafi verið leiðrétt með þinglýsingu 5. apríl 1993 og staðið rétt í þinglýsingabókinni fram að áðurnefndri breytingu sýslumanns 11. júní 2009. Þá hafi sá ljóður verið á framgöngu sýslumanns í málinu á árinu 2009 að hann hafi hvorki gefið stefnendum kost á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri

áður en hann gerði breytinguna, né heldur hafi hann, í bréfi sem hann ritaði þeim að breytingunni gerðri, vakið athygli þeirra á þeim skamma málskotsfresti sem þinglýsingalög greini.

Þá mótmæla stefnendur því alfarið að stefndu geti nokkurn rétt byggt í málinu á réttarreglum um hefð. Til þess bresti öll skilyrði. Benda stefnendur á að aðkoma Skúla Sigurðssonar að jörðinni hafi verið í skjóli Jóns Ólafssonar. Enn fremur benda þeir á að sammingsbundin afnot geti aldrei orðið grundvöllur eignarréttar fyrir hefð.

### III.

Stefndu benda á að hvorki sýslumaður né erfingjar Jóns Skúlasonar hafi hlutast til um skipti á búi hans að honum látnum. Þá séu engin gögn fyrirbyggjandi um að Ágústa Guðmundsdóttir hafi fengið útgefið formlegt búsetuleyfi. Þannig hafi Ágústa, sem eftirlifandi maki, setið með óformbundnu leyfi í óskiptu búi ásamt börnum þeirra Jóns. Sú skipan hafi verið með fullri vitund og vilja erfingja og hafi Ágústa farið með óskoruð umráð allra eigna búins.

Hinn 3. október 1970 hafi Ágústa Guðmundsdóttir afsalað til Skúla Sigurðssonar eignarhluta í landi og húsum á jörðinni Gemlufalli og Minni-Garði. Afsal þetta hafi ekki verið gjafagerningur. Stefndu ætli að Ágústa hafi haft óskoraða heimild til að afsala eignum þessum. Skjalið sé því fullgild eignarheimild. Stefnendum hafi verið þetta ljóst, eða í það minnsta átt að vera þetta ljóst. Fyrir hafi Skúli átt hlut í jörðunum, svo sem veðbókargögn beri með sér. Afsal þetta, sem ekki hafi verið hnekkt, hafi verið lagt fram á manntalsþingi Mýrahrepps 1973/1974, en fyrst verið fært í veðmálaskrá í júní 1989 að því er séð verði. Þessi síðbúna skráning hafi ekki valdið tjóni og sé afsakanleg. Kveða stefndu því ranglega haldið fram í stefnu að Jón Ólafsson hafi verið þinglýstur eigandi að Minni-Garði eftir 1989.

Stefndu segja svo virðast sem börn Jóns Ólafssonar og Ágústu Guðmundsdóttur hafi skipt búi eftir þau árið 1993. Ekki sé staðfest með skattframtölum eða öðrum gögnum að í búi þeirra hafi verið eignir. Stefnendur hafi hins vegar lagt fram skiptayfirlýsingu frá 1993 þar sem þau tilgreini sem eign arfláta jarðirnar Gemlufall og Minni-Garð. Skjalið geymi yfirlýsingu þar sem erfingjar afsali Gemlufalli til Skúla Sigurðssonar. Áritun Skúla á skjal þetta geymir að sögn stefndu ekki ráðstöfun á sakarefni. Fyrir mistök hafi sýslumaður tekið við skiptayfirlýsingunni og þinglýst Minni-Garði sem eign barna Jóns og Ágústu. Með þeim hætti hafi eignarheimild Skúla verið afmáð. Að beiðni lögmanns stefndu hafi sýslumaður leiðrétt þessi mistök að nokkru leyti og áskilji stefndu sér rétt til þess síðar að fá „eignarheimild“ stefnenda afmáða.

Til stuðnings kröfum sínum vísa stefndu einnig til þess að stefndu hafi fyrir hefð unnið eignarhald á Minni-Garði. Stefnnda Ragnhildur Jóna, sem gifst hafi Skúla Sigurðssyni 1957, og fjölskylda hennar hafi haft óskoruð umráð jarðarinnar í riflega 50 ár og ekkert hafi fellt niður hefðartíma. Þau séu ráðvendilega að umráðum jarðarinnar komin og hafi farið með hana sem sína eign, nytjað hana og greitt af henni skatta og skyldur. Skúli hafi haft á hendi allan búrekstur frá 1960 og hann borið óskiptan kostnað, greitt opinber gjöld, auk þess að eiga húsakost, bústofn og ræktun. Fjölskyldan hafi í alla staði komið fram sem ábyrgir eigendur, án allra athugasemda stefnenda, sem sýnt hafi af sér þesslegt tómlæti að allur réttur

þeirra sé niður fallinn. Jörðin hafi samkvæmt matsvottorðum Fasteignaskrár Íslands verið skráð 100% eign Skúla Sigurðssonar. Þá njóti stefndu þinglýstrar eignarheimildar að hluta. Samkvæmt framansögðu sé öllum skilyrðum hefðarlaga nr. 46/1905 svarað.

#### IV.

Jörðinni Minni-Garði (Garði Minni) var afsalað til Jóns Ólafssonar 12. janúar 1917. Jón lést 26. febrúar 1963. Eiginkona hans, Ágústa Guðmundsdóttir, lést 20. mars 1973. Rúmum tveimur árum áður, eða hinn 3. október 1970, hafði Ágústa ritað undir skjal þar sem hún afsalaði fóstursyni sínum, Skúla Sigurðssyni „... eignarhluti mína í landi og húsum á jörðunum Gemlufalli og Minna-Garði Vestur-Ísafjarðarsýslu.“ Var afsalinu þinglýst á Minni-Garð 20. júní 1989.

Samkvæmt bréfi sýslumannsins á Ísafirði 15. september 2010 verður ekki séð „... að embættið hafi með formlegum hætti gefið út leyfi til einkaskipta eða að Ágústa hafi á sínum tíma fengið leyfi til að sitja í óskiptu búi, en skiptum dánarbúsins lauk með áritun sýslumanns á erfðafjárskýrslu ...“ Þá er upplýst með bréfi þessu og framlagðri skiptayfirlýsingu að einkaskiptum á dánar- og félagsbúi Ágústu Guðmundsdóttur og Jóns Ólafssonar lauk 2. apríl 1993.

Af þinglýsingabók sýslumannsins á Ísafirði og afsalsbréfinu frá 12. janúar 1917 er ljóst að öll jörðin Minni-Garður var eign Jóns Ólafssonar við andlát hans. Ágústa Guðmundsdóttir var því ekki til þess bær, sbr. það sem upplýst er í bréfi sýslumannsins á Ísafirði frá 15. september sl., að ráðstafa jörðinni eftir andlát hans, svo sem hún freistaði að gera með áður nefndu afsali sínu til Skúla Sigurðssonar 3. október 1970. Sú málsástæða stefndu að Ágústa hafi setið með óformbundnu leyfi í óskiptu búi ásamt börnum þeirra Jóns hefur hvorki verið studd efnislegum rökum né vísun til réttarheimilda. Er hún því haldlaus með öllu.

Svo sem áður var rakið lauk einkaskiptum á dánar- og félagsbúi Ágústu Guðmundsdóttur og Jóns Ólafssonar 2. apríl 1993. Við skiptin kom Minni-Garður í hlut erfingja hjónanna, þeirra Sigríðar Kristínar Jónsdóttur, Ingibjargar Jónsdóttur, Elínar Jónsdóttur, Jónínu Jónsdóttur og dánarbús Guðmundar Jónssonar, í jöfnum hlutföllum, sbr. framlagða skiptayfirlýsingu, staðfesta af Ástu Valdimarsdóttur, fulltrúa sýslumannsins á Ísafirði.

Í skiptayfirlýsingunni frá 1993, sem reifuð er í I. kafla dómsins, er meðal annars vísað til yfirlýsingar frá í desember 1990. Efni þeirrar yfirlýsingar er einnig reifað í tilvitnuðum kafla. Ber skjalið með sér að Skúli Sigurðsson hafi 22. janúar 1993 áritað það um samþykki sitt. Er undirskrift Skúla staðfest af fyrrnefndum fulltrúa sýslumanns. Í þriðja lið yfirlýsingarinnar gefa lögerfingjar Ágústu Guðmundsdóttur og Jóns Ólafssonar „... Skúla Sigurðssyni á Gemlufalli lífstíðar rétt til að nýta slægjur af því ræktaða landi, sem nú er til staðar á eignarjörð Jóns og Ágústu, Minna-Garði í Mýrahreppi, Dýrafirði, og skal afgang vera það eitt að greiða opinber gjöld af jörðinni eins og hún er í dag.“ Samkvæmt þessu verður að telja ljóst að Skúla hafi í upphafi árs 1993 verið fullkunnugt um hver eignarréttarleg staða Minni-Garðs yrði við lok skiptanna, svo sem henni er lýst hér að framan, og hann verið þeirri niðurstöðu samþykkur. Getur skráning jarðarinnar hjá Fasteignaskrá Íslands engu breitt um þessa niðurstöðu. Að þessum atriðum virtum þykja stefndu engan rétt geta byggt í málinu á réttarreglum um hefð.

Samkvæmt öllu framansögðu þykir stefnendum hafa tekist að færa sönnur á eignarrétt sinn að jörðinni Minni-Garði. Verður því fallist á viðurkenningarkröfu þeirra í málinu.

Að ágreiningi málsaðila og atvikum öllum virtum, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Dóm þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari.

## **D Ó M S O R Ð:**

Viðurkenndur er eignarréttur stefnenda, dánarbús Kristínar Jónsdóttur, dánarbús Jónínu Jónsdóttur, Steinunnar Jónsdóttur, Elínar Jónsdóttur, Andrésar Freys Gíslasonar, Ágústu Gísladóttur, Gísla Arnar Gíslasonar, Lilju Sigurðardóttur, Halldórs Gíslasonar, Jóns Gíslasonar, Guðmundar Gíslasonar, Hjartar Gíslasonar og Sigríðar Kristínar Gísladóttur, að jörðinni Garði Minni (Minni-Garði) í Ísafjarðarbæ, fasteignanúmer 140971, í eftirfarandi sameignarhlutföllum: Dánarbú Kristínar Jónsdóttur 20%, dánarbú Jónínu Jónsdóttur 20%, Steinunn Jónsdóttir 20%, Elín Jónsdóttir 20%, Andrés Freyr Gíslason 2,2222%, Ágústa Gísladóttir 2,2222%, Gísli Örn Gíslason 2,2222%, Lilja Sigurðardóttir 2,2222%, Halldór Gíslason 2,2222%, Jón Gíslason 2,2222%, Guðmundur Gíslason 2,2222%, Hjörtur Gíslason 2,2222% og Sigríður Kristín Gísladóttir 2,2222%.

Málskostnaður fellur niður.

Kristinn Halldórsson