

D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 17. október 2006 í máli nr. E-119/2006:

Ragnar Ólafsson

Þorgeir Ólafsson

(Jóhannes Ásgeirsson hdl.)

gegn

Eggerti Ólafssyni

(Jón Höskuldsson hdl.)

Þorsteini G. Eggertssyni (Réttargæsla)

(Haukur Örn Birgisson hdl.)

Laufeyju Valsteinsdóttur (Réttargæsla)

(Haukur Örn Birgisson hdl.)

Mál þetta var höfðað 22. mars 2006 og dómtekið 25. september sama ár. Stefnendur eru Ragnar Ólafsson, Barmahlíð 6 í Reykjavík, og Þorgeir Ólafsson, Böðvarsgötu 2 í Borgarnesi, en stefndi er Eggert Ólafsson, Fálkakletti 3 í Borgarnesi. Stefnendur hafa einnig stefnt til réttargæslu í málinu Þorsteini G. Eggertssyni og Laufeyju Valsteinsdóttur, báðum til heimilis að Kvíum II í Borgarbyggð.

Stefnendur gera þá kröfu að viðurkennt verði með dómi að þeir séu hvor um sig eigendur að $\frac{1}{3}$ hluta eða samtals $\frac{2}{3}$ hlutum jarðarinnar Kvíum II í Borgarbyggð, ásamt öllu sem fylgir jörðinni og fylgja ber, þar með talið greiðslumark jarðarinnar og veiðihlunnindi hennar í Litlu-Þverá, að undanskildu íbúðarhúsi ásamt bílskúr og lóð $\frac{1}{2}$ hektara að stærð umhverfis þau mannvirki. Jafnframt gera stefnendur kröfu um málskostnað úr hendi stefnda.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda og að honum verði dæmdur málskostnaður óskipt úr hendi þeirra.

Réttargæslustefndu krefjast þess að stefnendur verði dæmdir til að greiða þeim málskostnað að óskiptu.

I.

Málsaðilar eru bræður en þeir deila um eignarhaldið á býlinu Kvíum II í Borgarbyggð. Býlið er byggt úr jörðinni Kvíum sem lengi hefur verið í eigu ættarinnar.

Byggingarbréf fyrir Kvíar II var ritað 26. september 1958, en með því var stefnda byggt til löglegrar erfðaábúðar 30 hektarar úr landi jarðarinnar, ásamt þriðjungi af beitolandi hennar, til stofnunar nýbýlis. Hið útskipta land fyrir býlið var í tvennu lagi og er landamerkjum lýst nánar í byggingarbréfinu. Þegar byggingarbréfið var gefið út var þinglýstur eigandi jarðarinnar Margrét Ólafsdóttir, föðuramma málsaðila, en fyrir hennar hönd undirritaði bréfið sonur hennar og faðir málsaðila, Ólafur Eggertsson. Byggingarbréfið var mótttekið til þinglýsingar 9. október 1959 og þinglýst á manntalsþingi það ár. Var bréfinu þinglýst sem stofnskjali sérstakrar eignar í þinglýsingabókum sýslumanns, eins og tíðkaðist á þeim tíma um byggingarbréf af þessu tagi.

Með afsali 3. mars 1961 ráðstöfuðu erfingjar hjónanna Margrétar Ólafsdóttur og Eggerts Sigurðssonar jörðinni Kvíum til Ólafs Eggertssonar með húsum öllum, girðingum, mannvirkjum og öllu því sem jörðinni fylgdi.

Hinn 15. ágúst 1980 var gert byggingarbréf við réttargæslustefnda Þorstein G. Eggertsson, en hann er sonur stefnda. Með bréfinu var réttargæslustefnda Þorsteini leigður þriðjungur af býlinu Kvíum II. Bréfið var undirritað af þeim feðgum, auk þess sem stefnandi Ragnar undirritaði bréfið fyrir hönd jarðeiganda samkvæmt umboði frá föður sínum Ólafi Eggertssyni. Það umboð var staðfest með svohljóðandi yfirlýsingu tveggja vitundarvotta frá 8. desember 1979:

Undirrituð staðfesta hér með að hafa heyrt Ólaf Eggertsson, sem er sjúklingur á sjúkrahúsi Akraness, gefa syni sínum Ragnari Ólafssyni, Blönduhlíð 14 Reykjavík, munnlegt umboð til að undirrita fyrir sína hönd eftirfarandi heimild:

„Eggert Ólafsson, Kvíum Þverárhlið, Mýrasýslu, sonur Ólafs hefur ábúðarheimild að nýbýlinu Kvíum II í Þverárhliðarhreppi í Mýrasýslu, sem er í eigu Ólafs Eggertssonar. Eggert óskar eftir að veita syni sínum Þorsteini Eggertssyni Kvíum, heimild til ábúðar á hluta af nýbýlinu Kvíar II. Ólafur er samþykktur að veita slíka heimild og felur Ragnari Ólafssyni umboð að undirrita þessa heimild, fyrir sína hönd. Við undirritun þessarar heimildar ber að gæta það að nefnd ábúðarheimild skerði á engan hátt réttindi eiginkonu Ólfas, Sigríðar Jónsdóttur, né væntanlegra lögerfingja Ólafs Eggertssonar frá því sem þau eru, fyrir nefnda ábúðarheimild.“

Með ódagsettum kaupsamningi seldi stefndi réttargæslustefnda Þorsteini íbúðarhús að Kvíum II ásamt hálfum hektara umhverfis húsið. Stefndi gaf síðan út afsal til réttargæslustefnda 30. nóvember 1988 fyrir húsinu ásamt tilheyrandi lóðarréttindum samkvæmt kaupsamningi. Frá árinu 1988 hefur réttargæslustefndi Þorsteinn ásamt eiginkonu sinni, réttargæslustefndu Laufeyju, farið með ábúð og rekstur búsins að Kvíum II.

Ólafur Eggertsson andaðist 3. mars 1981 og fékk ekkja hans og móðir málsaðila, Sigríður Jónsdóttir, leyfi til setu í óskiptu búi. Við skipti á búi Ólafs 2. september 1982 varð fullt samkomulag um að Sigríður afhenti málsaðilum meðal annars jörðina Kvíar ásamt íbúðarhúsi, útihúsum og hlunnindum, þá að fasteignamati 214.421 króna. Sama dag var einnig undirrituð erfðafjárskýrsla vegna skiptanna, en þar var matsverð jarðarinnar ásamt húsum og hlunnindum tilgreint 309.000 krónur.

Með kaupsamningi 13. júní 2001 seldi stefnandi Þorgeir eignarhluta sinn í jörðinni Kvíum til Guðmundar Loga Ólafssonar. Þeim eignarhluta ráðstafaði Guðmundur síðan til réttargæslustefndu Þorsteins og Laufeyjar með kaupsamningi 21. mars 2003. Í kjölfarið gaf Guðmundur út afsal 16. maí sama ár til réttargæslustefndu.

Með bréfi 18. júní 2004 fóru réttargæslustefndu þess á leit við landbúnaðarráðuneytið að fá að leysa til sín eignarhluta stefnanda Ragnars í jörðinni Kvíum á grundvelli 14. gr. þágildandi jarðalaga, nr. 65/1976. Með ákvörðun ráðuneytisins frá 19. nóvember það ár var fallist á þá beiðni. Í kjölfarið komu aðilar sér ekki saman um innlausnarverðið og varð það ákveðið með úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta 28. febrúar 2005. Stefnandi gaf ekki út afsal fyrir jarðarhlutanum og höfðuðu réttargæslustefndu því mál á hendur honum til að fá þá skyldu lagða á hann. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 6. mars 2006 var krafa réttargæslustefndu tekin til greina og stefnanda gert að gefa út afsal til þeirra fyrir eignarhluta hans í jörðinni.

Hinn 31. ágúst 2005 gaf stefnandi Ragnar út skiptayfirlýsingu um að jörðin Kvíar hefði við skipti á dánarbúi Ólafs Eggertssonar og Sigríðar Jónsdóttur komið í hlut málsaðila í jöfnum hlutföllum. Um Kvíar II sagði síðan svo í yfirlýsingunni:

„Skv. erfðafjárskýrslu dags. 02.09.[1982] var jörðin Kvíar, þ.m.t. Kvíar II tilgreind sem eign búsins og greiddur af henni erfðafjárskattur.

Við gerð skiptayfirlýsingar, dags. 02.09. [1982], þótti ekki ástæða til að geta Kvía II sérstaklega því að ljóst væri af gögnum málsins, tilgreiningu á erfðafjárskýrslu, skiptayfirlýsingu, tilgreiningu fasteignamats að jörðin Kvíar II féll undir Kvía og kom því einnig í hlut ofangreindra bræðra í jöfnum hlutföllum. Framangreind skiptayfirlýsing var unnin undir leiðsögn þáverandi sýslumanns Borgar- og Mýrarsýslu og öllum ljóst að allur arfur eftir hjónin Ólaf Eggertsson og Sigríði Jónsdóttur væri skipt jafnt á milli sona þeirra þriggja.

Skv. framansögðu er Ragnar Ólafsson, kt. [---], Barmahlíð 6, Reykjavík, réttur og löglegur eigandi 33,33% hlut í Kvíum II, Þverárhlið.“

Hinn 20. október 2005 gaf stefnandi Þorgeir út skiptayfirlýsingu og er hún orðrétt samhljóða ofangreindri yfirlýsingu stefnanda Ragnars. Skiptayfirlýsingum þessum var þinglýst 5. október og 14. nóvember sama ár á býlið Kvíar II. Stefndi

bar þá úrlausn þinglýsingarstjóra undir dóminn og með úrskurði réttarins 7. febrúar 2006 var lagt fyrir þinglýsingarstjóra að afmá skiptayfirlýsingarnar af býlinu. Með dómi Hæstaréttar 9. mars sama ár í máli réttarins nr. 118/2006 var úrskurðurinn staðfestur. Í kjölfarið höfðu stefnendur mál þetta til viðurkenningar á eignarrétti þeirra að býlinu Kvíum II.

II.

Stefnendur halda því fram að við skipti á dánarbúi föður þeirra, Ólafs Eggertssonar, sem fram fóru 2. september 1982, hafi jörðin Kvíar komið í hlut bræðranna í jöfnum hlutföllum. Halda stefnendur því fram að þessi ráðstöfun hafi einnig tekið til Kvía II, enda hafi ávallt verið miðað við að eignum yrði skipt jafnt á milli þeirra bræðra. Þessu til stuðnings benda stefnendur á að í erfðafjárskýrslu vegna skiptanna hafi andvirði jarðarinnar verið tilgreint 309.000 krónur. Af því verði ráðið að bæði hafi verið miðað við Kvíar og Kvíar II, enda hafi fasteignamat Kvía eingöngu verið 165.000 krónur. Fasteignamat Kvía og Kvía II hafi hins vegar samtals numið 301.000 krónum. Þá halda stefnendur því fram að þessi skilningur hafi verið ágreiningslaus allt þar til réttargæslustefndi Þorsteinn öðlaðist þriðjung hlut í Kvíum.

Af hálfu stefnenda er því harðlega andmælt að til hafi staðið af hálfu foreldra málsaðila, þeirra Ólafs Eggertssonar og Sigríðar Jónsdóttur, að mismuna bræðrunum á nokkurn hátt, enda verði ekki fundinn fyrir því nokkur fótur, hvorki í skjölum eða öðrum gögnum. Eignarhlutur stefnda í Kvíum II nemi því eingöngu $\frac{1}{3}$ hluta en að öðru leyti séu Kvíar II í eigu stefnenda.

Þessu til enn frekari stuðnings vísa stefnendur til þess að í umboði föður málsaðila frá 8. desember 1979, þegar hann samþykkti fyrir sitt leyti byggingarbréf til réttargæslustefnda Þorsteins, hafi komið fram að ábúðin að Kvíum II hafi ekki átt að skerða á nokkurn hátt réttindi lögerfingja hans. Einnig benda stefnendur á að stefndi sjálfur hafi talið nauðsynlegt að afla samþykkis föður þeirra fyrir þessari ráðstöfun.

Þá benda stefnendur á að stefnandi Þorgeir ásamt stefnda og réttargæslustefnda Þorsteini hafi búið að Kvíum og fullnýtt jörðina í þágu búrekstrarins. Hafi þeir allir farið með jörðina eins og þeir ættu hana einir og engin leiga hafi verið greidd til stefnanda Ragnars, enda hafi hann ekki gert neina kröfu í þá veru. Hann hafi á hinn bóginn litið svo á að jarðarbætur á landinu ykju verðmæti eignarinnar og því nyti hann sjálfur góðs af ábúðinni. Í þessu sambandi benda stefnendur á að eignarhluti hvers þeirra um sig hafi ekki verið afmarkaður með nokkru móti. Þannig hafi jörðin í heild sinni verið talin í óskiptri og ósérgreindri sameign þeirra bræðra. Hafi það einnig átt við um öll hlunnindi jarðarinnar, eins og veiðiréttindi í Litlu-Þverá, sem fylgi jörðinni, og greiðslumark í mjólk og kindakjöti.

III.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að hann hafi einn orðið eigandi þeirra réttinda sem honum voru fengin með byggingarbréfi 26. september 1958 á grundvelli þágildandi laga um ættaróðal og erfðaábúð, nr. 116/1943. Heimildarbréfið hafi verið gefið út af Margréti Ólafsdóttur, föðurömmu stefnda,

sem þá var þinglýstur eigandi jarðarinnar Kvía og fyllilega bær til að standa að ráðstöfuninni. Stefndi vísar til þess að með byggingarbréfinu hafi hann fengið landið á erfðafestu til stofnunar nýbýlis og uppbyggingar á grundvelli laga um landnám, ræktun og byggingar í sveitum, nr. 48/1957. Réttindin hafi verið látin honum í té án nokkurra takmarkana annarra en þeirra sem leiddu af lögum og því sé hann eigandi býlisins Kvía II samkvæmt þinglýstu byggingarbréfi. Í þessu sambandi bendir stefndi á að umrædd ráðstöfun hafi farið fram liðlega tveimur árum áður en jörðinni var ráðstafað til Ólafs Eggertssonar, föður málsaðila, úr dánarbúi Margrétar.

Stefndi vísar til þess að hann hafi árið 1980 gefið út byggingarbréf til réttargæslustefnda Þorsteins og síðar eða á árinu 1988 selt honum byggingar og landspildu úr býlinu. Engar aðrar ráðstafanir hafi verið gerðar með lögmætum og bindandi hætti um eignarhald býlisins. Réttargæslustefndi leiði því rétt sinn frá stefnda sem hafi ótvíræðar skyldur gagnvart ábúðinni á grundvelli ábúðarlaga, nr. 80/2004.

Stefndi heldur því fram að skipti á dánarbúi Margrétar Ólafsdóttur og Ólafs Eggertssonar standi óhöggðuð og hafi ekki sætt neinum athugasemdum. Þvert á móti hafi skiptayfirlýsing frá 2. september 1982 um ráðstöfun jarðarinnar til málsaðila verið undirrituð án athugasemda af stefnendum sem nú telji, tæpum 25 árum síðar, að þeir eigi tilkall til eignarréttar að býlinu Kvíum II án þess að þeir hafi verið erfingjar við skipti á búi Margrétar Ólafsdóttur.

Stefndi telur að ekki fái staðist sú fullyrðing stefnenda að Kvíar II hafi orðið eign málsaðila að jöfnu. Í erfðafjárskýrslu og skiptayfirlýsingu frá 2. september 1982 komi ótvírætt fram að eingöngu hafi komið til skipta jörðin Kvíar. Sú sama eign hafi síðar verið tilgreind í fasteignaskrá og þinglýsingabókum sem Kvíar I með fastanúmerið 134737 en býlið Kvíar II hafi fastanúmerið 134739. Þar fyrir utan hafi Kvíar II ekki getað komið til skipta eftir Ólaf Eggertsson þar sem býlinu hafi verið ráðstafað til stefnda áður en Ólafur eignaðist jörðina. Í þessu sambandi telur stefndi engu skipta tilgreining á andvirði jarðarinnar til útreiknings á erfðafjárskatti, auk þess sem tölulegum upplýsingum í erfðafjárskýrslu beri ekki saman við fasteignamat.

Verði fallist á þann málatilbúnað stefnenda að Kvíar og Kvíar II séu ein ósérgreind jörð bendir stefndi á að stefnendur séu ekki lengur eigendur Kvía. Annars vegar hafi stefnandi Þorgeir selt sinn hluta í jörðinni með kaupsamningi 13. júní 2001 og hins vegar hafi eignarhlutur stefnanda Ragnars verið innleystur á grundvelli 14. gr. eldri jarðalaga nr. 65/1976. Af þeirri ástæðu einni verði stefndi því sýknaður af kröfum stefnenda.

IV.

Af hálfu réttargæslustefndu er öllum málatilbúnaði stefnenda hafnað en þau taka hins vegar undir allar málsástæður stefnda. Telja réttargæslustefndu sig hafa brýna hagsmuni af úrlausn málsins og að dómur falli í samræmi við kröfu stefnda. Réttargæslustefndu vísa til þess að þau séu ábúendur bæði á Kvíum og Kvíum II og nýti allan framleiðslurétt og ræktun sem jörðinni fylgi. Í þessu sambandi benda réttargæslustefndu á að þau eigi $\frac{2}{3}$ hluta jarðarinnar Kvía en stefndi eigi $\frac{1}{3}$ hluta jarðarinnar. Þá sitji þau býlið Kvía II á grundvelli byggingarbréfs frá 15. ágúst

1980.

Réttargæslustefndu benda á að stefndi hafi öðlast réttindi sín yfir býlinu Kvíum II með byggingarbréfi 26. september 1958. Skipti sem síðar fóru fram, fyrst á dánarbúi Margrétar Ólafsdóttur og síðan á dánarbúi Ólafs Eggertssonar, hafi því augljóslega ekki tekið til Kvía II, enda hafi býlinu þá þegar verið ráðstafað með bindandi hætti til stefnda. Verði allt að einu talið að stefnendur hafi á sínum tíma erfð hlut í Kvíum II telji þeir ekki lengur til þess réttar þar sem eignarhluta þeirra í jörðinni Kvíum hafi verið ráðstafað til réttargæslustefndu, annars vegar með sölu af hálfu stefnanda Þorgeirs og hins vegar með innlausn gagnvart stefnanda Ragnari.

V.

Stefnendur reisa málatilbúnað sinn á því að býlið Kvíar II hafi komið í jafnan hlut málsaðila við skipti á búi föður þeirra, Ólafs Eggertssonar, sem fram fóru 2. september 1982. Stefnendur gáfu út og fengu þinglýst skiptayfirlýsingum um ætlaðan eignarhluta sinn í eigninni, en með úrskurði réttarins 7. febrúar 2006, sem staðfestur var með dómi Hæstaréttar 9. mars sama ár, var lagt fyrir sýslumann að afmá yfirlýsingar þessar. Í kjölfarið höfðu stefnendur málið til viðurkenningar á þeim rétti sem þeir telja til í Kvíum II.

Með byggingarbréfi 26. september 1958 fékk stefndi land á erfðafestu undir nýbýlið Kvía II. Stefndi ráðstafaði síðan 1/3 hluta býlisins á leigu til réttargæslustefnda Þorseins með byggingarbréfi 15. ágúst 1980. Einnig gaf stefndi úr afsal 30. nóvember 1988 til réttargæslustefnda fyrir íbúðarhúsi, sem hann reisti á býlinu, ásamt bílskúr og hálfum hektara af landi umhverfis húsið. Svo sem hér hefur verið rakið gera stefnendur þá kröfu að viðurkenndur verði eignarréttur þeirra af 2/3 hlutum býlisins. Einnig hafa þeir takmarkað dómkröfu sína þannig að hún tekur ekki til íbúðarhúss réttargæslustefnda, ásamt bílskúr, og lóðarinnar umhverfis það. Samkvæmt þessu væri stefnda kleift að efna leigusamning sinn við réttargæslustefnda þótt kröfur stefnenda yrðu að fullu teknar til greina. Að þessu gættu var stefnendum rétt að höfða málið eingöngu á hendur stefnda.

Með því að stefnda var byggt landið á erfðafestu öðlaðist hann varanleg réttindi yfir landinu og eru þau fasteignarréttindi undirorpin eignarrétti hans. Eftir sem áður fylgir grunneignarréttur að landi undir býlið jörðinni Kvíum. Af því leiðir að landið leggst aftur til jarðarinnar ef erfðafestan fellur niður en meðan hún varir ber ábúanda að greiða landsdrottnei umsamið eftirgjald vegna eignarinnar.

Stefndi fékk umrætt land á erfðafestu frá Margrétu Ólafsdóttur, föðurömmu sinni, sem þá var þinglýstur eigandi jarðarinnar. Við skipti á dánarbúi Margrétar og Eggerts Sigurðssonar, skammlífari maka hennar, kom því ekki til skipta réttur til að hagnýta það land sem þegar hafði verið ráðstafað á erfðafestu til stefnda. Af þeim sökum öðlaðist Ólafur Eggertsson, sonur þeirra og faðir málsaðila, ekki þau réttindi við skipti á dánarbúi foreldra sinna og var hann bundinn af byggingarbréfi móður sinnar við stefnda. Sama átti síðan við þegar dánarbúi Ólafs var skipt 2. september 1982. Verður því ekki fallist á það með stefnendum að Kvíar II hafi komið til skipta að Ólafi látnum. Breytir engu í því tilliti hvernig staðið var að skattskilum við skipti á dánarbúinu. Þá verður ekki talið að eignarhaldið hafi verið á annan veg þótt aflað hafi verið samþykkis Ólafs fyrir því að stefndi byggði réttargæslustefnda Þorsteini hluta af býlinu. Var nauðsynlegt að afla samþykkis Ólafs sem þinglýsts eiganda

jarðarinnar Kvía sökum þess að áskilið var í byggingarbréfinu að ekki mætti selja eða ráðstafa á varanlega leigu neinn hluta landsins undan jörðinni án heimildar landsdrottins.

Fyrir utan það sem hér hefur verið rakið liggur fyrir að hluta stefnenda í jörðinni Kvíum hefur verið ráðstafað. Annars vegar seldi stefnandi Þorgeir eignarhluta sinn með kaupsamningi 13. júní 2001 án þess að nokkuð væri undanskilið sem snerti býlið Kvíar II. Þá var eignarhluti stefnanda Ragnars innleystur með ákvörðun landbúnaðarráðuneytisins frá 19. nóvember 2004 á grundvelli 14. gr. eldri jarðalaga nr. 65/1976. Við þá ráðstöfun var heldur ekkert undanskilið sem varðaði Kvíar II.

Samkvæmt öllu framansögðu er öldungis ljóst að stefnendur eiga ekki eignarrétt að býlinu Kvíum II og verður stefndi því sýknaður af kröfu þeirra.

Eftir þessum úrslitum verða stefnendur dæmdir óskipt til að greiða stefnda og réttargæslustefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Benedikt Bogason, héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Eggert Ólafsson, er sýknaður af kröfu stefnenda, Ragnars Ólafssonar og Þorgeirs Ólafssonar.

Stefnendur greiði óskipt í málskostnað 300.000 krónur til stefnda og 100.000 krónur til hvors réttargæslustefndu, Laufeyjar Valsteinsdóttur og Þorsteins G. Eggertssonar.

Benedikt Bogason