

D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 9. júlí 2013 í máli nr. E-116/2012:

Anna Jónsdóttir

Margrét Jónsdóttir

Fanney Ágústa Jónsdóttir

Sólveig Jónsdóttir

Hrafnhildur Jónsdóttir

Jón Jónsson

Kristín Guðrún Jónsdóttir

Hörður Jónsson

Ólína Elísabet Jónsdóttir

(Skúli Bjarnason hrl.)

gegn

Benedikt Jóni Guðmundssyni

Ingibjörgu B Guðmundsdóttur

Guðmundi Þór Hafsteinssyni

Sævari Þór Magnússyni fh. Hafdísar Rúnar Sævarsdóttur

**Margrét Gunnlaugsdóttur hrl., skipuðum lögráðamanni Daníels Ísaks
Maríussonar**

(Guðmundur Kristjánsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 14. maí sl. er höfðað með stefnu birtri 19. júní, 3. júlí, 24. júlí og 7. ágúst 2012.

Stefnendur eru Anna Jónsdóttir, Hjarðarholti 2, Akranesi, Margrét Jónsdóttir, Bergistanga, Norðurfirði, Fanney Ágústa Jónsdóttir, Esjuvöllum 22, Akranesi, Sólveig Stefanía Jónsdóttir, Hlíðarvegi 6, Grundarfirði, Hrafnhildur Jónsdóttir, Hjarðarholti 6, Akranesi, Jón Jónsson, Birtingarkvísl 28, Reykjavík, Kristín

Guðrún Jónsdóttir, Jörundarholti 118, Akranesi, Hörður Jónsson, Galtarvík, Akranesi og Ólína Elísabet Jónsdóttir, Uppsálavegi 5, Sandgerði.

Stefndu eru Benedikt Jón Guðmundsson, Burknavöllum 19, Hafnarfirði, Ingibjörg B. Guðmundsdóttir, Hafnargötu 41, Reykjanesbæ, Guðmundur Þór Hafsteinsson, Miðstræti 24, Neskaupstað, Sævar Þór Magnússon, Vesturgötu 10, Akranesi, f.h. Hafdísar Ránar Sævarsdóttur, Vesturgötu 10, Akranesi og á hendur Margréti Gunnlaugsdóttur hrl., Acta lögmannsstofu ehf., Smáratorgi 3, Kópavogi, f.h. skjólstæðings hennar sem skipaður lögráðamaður, Daníels Ísaks Mariúsonar, Andrésbrunni 12, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að staðfestur verði með dómi eignarréttur hvers þeirra um sig að 1/30 hluta af 50% óskiptum sameignarhluta í jörðinni Stóra-Ávík, Árneshreppi, Strandasýslu með fastanúmer 141716.

Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda og greiðslu málskostnaðar með álagi úr þeirra hendi að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

MÁLSATVIK OG MÁLSÁSTÆÐUR

Stefnendur málsins, þau Anna Jónsdóttir, Margrét Jónsdóttir, Fanney Ágústa Jónsdóttir, Sólveig Stefanía Jónsdóttir, Hrafnhildur Jónsdóttir, Jón Jónsson, Kristín Guðrún Jónsdóttir, Hörður Jónsson og Ólína Elísabet Jónsdóttir, sem eru alsystkin, eru börn hjónanna Jóns Guðmundssonar, sem lést 25. janúar 1975 og Unnar Aðalheiðar Jónsdóttur, sem lést 8. september 1991. Þau hjónin voru eigendur að helmingi jarðarinnar Stóra-Ávík, á móti Ingibjörgu Guðmundsdóttur, systur Jóns og bjuggu þau þar með sinn stóra barnahóp alla sína búskapartíð. Í máli þessu gera þau kröfu um að staðfestur verði eignarréttur þeirra hluta af 50% jarðarinnar Stóra-Ávík, Árneshreppi, Strandasýslu, með fastanúmerið 141716 í fasteignaskrá og gildi meints gjafabréfs. Auk stefnenda málsins, áttu hjónin tíunda barnið, soninn Guðmund Jónsson. Hvorugt hjónanna átti aðra erfingja. Tók Guðmundur við búskapnum eftir foreldra sína. Hélt það fyrirkomulag meðan hann lifði. Stefnendur kveðast hafa verið í góðri trú allan tímann sem Guðmundur sat jörðina að vera hans þar helgaðist einungis af umlíðan þeirra þar um sem og móður þeirra meðan hún lifði. Stefnu í málinu eru öll afkomendur Guðmundar þessa sem lést á árinu 2008 og leiða þau hinn meinta rétt sinn til jarðarinnar til hans. Stefnu Benedikt Jón Guðmundsson og Ingibjörg B. Guðmundsdóttir eru börn hans, en stefndu Guðmundur Þórir Hafsteinsson, Hafdís Rán Sævarsdóttir og Daníel Ísak Mariúson, eru öll börn Jónu Guðmundsdóttur, dóttur hans, sem lést 16. nóvember 2004.

Eftir fráfall Guðmundar heitins á árinu 2008 kom í ljós að þinglýst hafði verið gjafabréfi á jörðina hinn 27. apríl 1976. Á bréfið er handritað undir meginmálið: „Munaðarnesi 15.4.1976“. Telja stefnendur að ekki verði betur séð en að útgáfudagurinn og útgáfustaðurinn séu handrituð af þáverandi sýslumanni sjálfum, rithöndin virðist í öllu falli sú sama og á sjálfri þinglýsingarárituninni á bakhlið blaðsins. Skjalið er merkt litra U með nr. 481 og er áritað um móttöku til þinglýsingar hinn 27. apríl 1976. Í skjalinu er frá því greint að stefnendur, ásamt móður sinni, gefi bróður sínum, Guðmundi Jónssyni, eignarhluta sína í jörðinni. Í skjalinu, sem sagt er gefið út 15. 4. 1976, eru útgefendur sagðir löglegir erfingjar dánarbús Jóns Guðmundsonar, en skiptum eftir hann lauk 15. 12. 1975 samkvæmt erfðafjárskýrslu. Af þeirri erfðafjárskýrslu verður ráðið að börnin hafa eignast lögbundinn erfðahlut eftir föður sinn í búinu, þar með talið 1/3 hluta af helmingi jarðarinnar Stóra-Ávík. Engri erfðayfirlýsingu hafi þó verið þinglýst á jörðina í framhaldinu, hvorki að því er börnin varðaði eða móður þeirra. Út frá því sé gengið í gjafagerningi að þau séu eigendur.

Enginn stefnenda kannast við að hafa undirritað neinn gjafagerning um jörðina, hvorki þetta tiltekna eintak, enda er það óundirritað, né heldur neitt annað samhljóða bréf eða skjal. Hið þinglýsta skjal er eins og áður segir bæði óundirritað og óvottfest og því telja stefnendur ekki hægt að tala um skjal í lagalegum skilningi. Skjalið sé markleysa (nullitet) að mati stefnenda og er á því byggt. Þá kannast stefnendur heldur ekki við að hafa nokkru sinni undirritað nokkurt annað plagg, pappír eða viljayfirlýsingu sama eða svipaðs efnis eða gefið munnlega ádrátt í þessa veru, þ.e. að gefa bróður sínum jörðina. Það muni enda aldrei hafa verið ætlunin, þó ekki hafi verið amast við veru Guðmundar heitins á jarðarpartinum.

Stefnendur kveðast fljótlega hafa hafist handa um að leita skýringa á gjafabréfinu sem við þeim hafi blasað eftir fráfall Guðmundar heitins Jónssonar. Þau hafi m.a. í því skyni leitað ásjár Lögmanna Suðurlandi sem hafi haft málið til skoðunar um eitthvert skeið. Stefnendur kveða lögmenn stofunnar hafa einblínt um of á þinglýsingarþátt málsins og hafi málið dagað þar uppi. Stefnendur telji á hinn bóginn að lögmennirnir hafi þar elt villuljós þar sem nær hefði verið að láta reyna á eignarrétt jarðarinnar í almennu einkamáli, enda hefði aldrei fengist endanlegur úrskurður um eignarrétt að jörðinni í þinglýsingarmáli. Alltaf hefði þurft til almennt einkamál.

Mál þetta sé höfðað í kjölfarið á árangurslausum tilraunum til þess að fá stefndu til þess að framvísa lögfullri eignarheimild fyrir jörðinni.

Í samræmi við grunnreglur réttarfarsins, sem og eignar- og samningaréttar, hvíli sönnunarbyrðin að mati stefnenda alfarið á herðum stefndu þannig að þau þurfi að sanna lögmæti eignarhalds síns á jörðinni með framvísun óslitinna og lögmætra aðilaskiptagjörnina sem þau geti leitt rétt sinn af. Þeirri staðreynd verði ekki haggð að stefnendur hafi við erfðaskipin eftir föður sinn orðið eigendur hvert þeirra um sig að 1/30 hluta af 50% jarðarinnar Stóra-Ávík. Sá eignarréttur verði ekki af þeim tekinn gegn þeirra vilja í samræmi við grunnreglur eignarréttarins. Þinglýsing óundirritaðra skjala breyti engu í því sambandi og ekki heldur hugsanlegt grandleysi þeirra sem leiði rétt sinn fyrir erfð til hins löglausa gjafabréfs.

Eftir því sem næst verði komist sé tilurð hins meinta gjafabréfs sú að Guðmundur Gísli Jónsson, fyrrverandi hreppstjóri í Munaðarnesi, muni hafa útbúið það að beiðni tengdamóður sinnar, Unnar Jónsdóttur frá Stóru- Ávík. Hann hafi aldrei séð bréfið eftir að hann hafði lokið uppkastsgerðinni og hann raunar aldrei vitað hvað gert var við það.

Þess hafi verið farið á leit við sýslumanninn á Hólmavík að hann leiðrétti færslu í þinglýsingabók vegna þinglýsingar á gjafabréfinu, en stefnendur telja að aldrei hefði átt að þinglýsa því. Sýslumaðurinn hafnaði að leiðrétta færsluna í þinglýsingabók hinn 17. desember 2009 með rökstuddri ákvörðun. Sú ákvörðun hafi aðallega byggst á því, að undirrituðu frumriti hljóti hafa að verið framvísað. Sýslumaðurinn hafi ekki gert neinn reka að því að kanna hvort undirritað frumrit væri til með því að kalla eftir því hjá skráðum eigendum. Meðferð málsins hafi þannig verið ábótavant í ýmsum efnum að mati stefnenda. Þar eð ljóst hafi þótt að úrslit máls þessa mundu aldrei ráðast í þinglýsingarmáli hafi verið ákveðið að kæra ekki ákvörðunina en höfða þess í stað almennt einkamál til staðfestingar á eignarétti ef stefndu létu sér ekki segjast eða framvísuðu lögfullri eignarheimild. Þinglýsing sé fyrst og fremst tryggingarráðstöfun en ekki staðfesting á efni skjals sem heimildarbréfs. Það blasi þó við í þessu tilviki að þinglýsingin hafi veirð ranglega framkvæmd þar sem ekki hafi verið til staðar löglegt frumrit skjalsins.

Stefnendur telja að yfirfærsla eignarréttinda að fasteignum sé formbundinn gerningur að íslenskum rétti og geti slíkt ekki gerst nema fyrir erfð eða með lögmætum skriflegum löggerningi, undirrituðum af aðilum og að öðrum skilyrðum uppfylltum, enda búi að baki óslitin röð lögmætra eignarheimilda. Löggjafinn hafi alla tíð lagt á það þunga áherslu að festa ríkti þegar komi að eignarhaldi á fasteignum, enda fari það saman við almannahagsmuni. Ekki liggi fyrir neinn afsals- eða gjafagjörningur í þessu tilviki sem hefði getað stofnað lögmætan eignarrétt Guðmundi Jónssyni til handa með þeim hætti að hann hefði verið framseljanlegur áfram eða getað flust fyrir erfð. Stefnendur krefjast þess að réttur þeirra hvers um sig til 1/30 hluta af 50% eignarhlut í umþrættri fasteign verði staðfestur, enda leiði þau eignarrétt sinn til föður síns skv. 1. gr. erfðalaga nr. 8/1962. Eignarréttur stefnenda sé sérstaklega verndaður og friðhelgur skv. 72. grein stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Þinglýsing tilhæfulausra skjala nái ekki að svipta þau þeirri eign sinni.

Stefnendur krefjast þess að eignarhaldi stefndu verði hnekkt, enda hafi þau ekki framvísað lögmætri eignarheimild að jörðinni þrátt fyrir áskorun. Slíka heimild sé a.m.k. ekki að finna í þinglýsingabókum. Þá sé ekki heldur þar að finna neina vísbendingu um að slíkt undirritað skjal hafi heldur verið til við þinglýsingu skjalsins, enda þess hvergi getið með áletruninni „sign.“ eða sambærilegri áletrun, að undirritað skjal hafi verið fyrirmynd eða hliðstæða skjalsins við þinglýsingu þess.

Stefnandi vísar til meginreglna; eignarréttarins, samningaréttarins og kröfuréttarins um stofnun og yfirfærslu eignarréttar. Þá er vísað til 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 um friðhelgi eignarréttarins, til erfðalaga nr. 8/1962, einkum 1. og 19. gr. laganna, þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum 25. gr. laganna og til lögræðislaga nr. 71/1997, einkum 69. gr. laganna. Um varnarþing vísast til 32. og 42. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um málskostnað vísast til 129. og 130. gr. sömu

laga.

Af hálfu stefndu er til þess vísað að með hinu þinglýstu gjafabréfi frá 15. apríl 1976 hafi Guðmundur Jónsson orðið einn eigandi hálfar Stóru-Ávíkur jarðarinnar. Hafi hann þar með öðlast öll þau sömu eignarréttindi og fasteignaeigendur hafi almennt og sé þessi réttur hans stjórnarskrárvarinn. Þó að frumrit gjafabréfsins finnst ekki nú veiti það stefnendum ekki eignarrétt í jörðinni Stóru-Ávík. Hér taki þinglýsing gjafabréfsins sem fram hafi farið 28. apríl 1996 af skarið um nefndan rétt Guðmundar. Sé sá réttur hans friðhelgur og verði ekki af honum, og nú erfingjum hans, tekinn. Eins og atvikum sé háttáð sé sönnunarbyrðin stefnenda fyrir því, að þeir hafi aldrei undirritað það. Að því gefnu að sú sönnun takist ekki hljóti stefndu að vera sýkn saka þegar af þessari ástæðu.

Jafnframt er á því byggt, að í bréfi sínu frá 17. desember 2009 geri sýslumaðurinn á Hólmavík nákvæma grein fyrir viðeigandi þágildandi reglum þinglýsingalaga og verklagsreglum við þinglýsingar. Í niðurlagi þess greini hann síðan frá því mati sínu að engin þau mistök hafi átt sér stað við þinglýsingu gjafabréfsins að 27. gr. núgildandi laga eigi hér við. Hafni hann þess vegna kröfu stefnenda um leiðréttingu þinglýsingar á því. Stefnendur hafi ekki borið úrlausn þessa undir héraðsdóm.

Þá sé þess hér að gæta, að enginn stefnenda hafi þinglýst, hvorki fyrr né síðar, þeim eignarrétti sínum í jörðinni sem hver þeirra hafi fengið í arf eftir föður sinn í desember 1975. Þessi réttur þeirra þoki óhjákvæmilega fyrir fyrir þinglýsta gjafabréfinu áður nefnda og valdi þannig varanlegum missi þessara réttinda þó að annað komi ekki til.

Nefndur Guðmundur hafi einn haft eignarhald á umræddum helmingi jarðarinnar frá apríl 1976 og allt til dánardægurs í apríl 2009. Hafi hann einn nýtt jarðarhelminginn sem slíkur. Stefnendur hafi aldrei komið þar við sögu. Hafi hann því, hvað sem öðru líður, unnið til eignarréttar á honum fyrir hefð.

Stefnendur hafi aldrei fundið að eða haft uppi athugasemdir við Guðmund út af nýnefndum staðreyndum, þ.e. eignarhaldi hans á jarðarhelmingnum og nýtingu hans. Þeir hefðu ekkert aðhafst til að viðhalda þeim rétti, sem þeir nú krefjast staðfestingar á, og ekki fundið að þessu eignarhaldi hans fyrr en eftir andlát hans. Stefndu hafi því unnið til eignarréttar yfir eigninni fyrir traustfang.

Hafi stefnendur átt einhvern eignarrétt í umræddri fasteign eftir 15. apríl 1976, sem þeir geri nú kröfu til að verði staðfestur sé sá réttur þeirra fyrir löngu fallinn niður vegna tómlætis þeirra.

Stefndu hafi verið grandlaus um, að stefnendur teldu sig eiga í jörðinni. Þau hafi ekki vitað betur en að faðir þeirra og afi væri þarna einn eigandi að helmingnum. Hafi þau skipt dánarbúi hans einkaskiptum í samræmi við það og hafi það engum athugasemdum eða andmælum sætt af hálfu stefnenda. Hafi þó verið lag að koma þá, og reyndar miklu fyrr, á framfæri þeirri kröfu, sem hér sé til meðferðar með viðeigandi hætti, því að samkvæmt stefnunni komust þeir fyrst að þinglýsingu gjafabréfsins „í tengslum við fráfall Guðmundar heitins“. Það hafi hins vegar ekki

gert það og valdi þetta tómlæti réttindamissi (hafi hann einhver verið) þeirra gagnvart stefndu.

Lagarök sín fyrir sýknu sækja stefndu til reglna eigna- og samningaréttar um stofnun eignarréttar með gjafagerningi, til 1. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905 og til reglna um traustfang. Þá vísar hann til reglna um gildi og réttaráhrif þinglýsingar og þinglýsingarathöfnina sjálfa samanber nú lög nr. 39/1978, einkum IV. kafli þeirra, og áður lög nr. 30/1928, og til reglna fjármunaréttarins um réttaráhrif tómlætis. Jafnframt byggja þau á 72. gr. laga um stjórnarskrá lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Málskostnaðarkrafa þeirra byggist á 129. gr. - 131. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og krafan um virðisaukaskatt á kostnaðinn á lögum nr. 50/1988.

NIÐURSTAÐA

Jón Guðmundsson sem bjó að Stóru Ávík lést 25. janúar 1975. Samkvæmt bréfi dagsettu í ágúst 1975 óskuðu ekkja hans og 10 börn eftir heimild til þess að skipta dánarbúi hans einkaskiptum og var sú heimild veitt hinn 26. ágúst 1975. Með bréfi dagsettu 17. desember 1975 sendi hreppstjórinn í Árneshreppi erfðafjárskýrslu ásamt erfðafjárskatti til sýslumanns. Í erfðafjárskýrslu er tilgreint að fasteign komi til skipta og erfingjar eru taldir upp þ.e. ekkja Jóns og 10 börn þeirra. Hinn 28. apríl 1976 móttók sýslumaðurinn í Strandasýslu skjal sem ber yfirskriftina gjafabréf og segir í því að undirrituð sem séu erfingjar dánarbús Jóns Guðmundssonar lýsi því yfir að þau gefi Guðmundi Jónssyni Stóru Ávík eignarhluta sinn í jörðinni Stóru Árvík. Jafnframt sé það ósk þeirra að verði jörðin seld eða losni úr ábúð á annan hátt verði þau látin ganga fyrir kaupum eða ábúð. Handritað er á skjalið „Munaðarnesi, 15.4 1976“ og nöfn ekkju Jóns og nöfn stefnenda eru vélrituð á skjalið. Þau hafa ekki ritað nöfn sín á eintak það sem þinglýsingardómari hélt við embættið og bundið er inn í veðmálabækur. Sýslumaður þinglýsti skjalinu og byggja stefndu á því að þar sé eignarheimild föður þeirra að þeim helmingi jarðarinnar sem mál þetta snýst um.

Á skattframtali Guðmundar Jónssonar árið 1977 dagsettu 14. mars 1977 segir m.a: „Á árinu eignaðist ég helminginn í jörðinni Stóru Ávík. Að hluta sem arf eftir föður minn, en að mestu leiti sem gjöf frá móður minni og systkinum.“ Fram kom í aðilaskýrslum þeirra stefnenda sem komu fyrir dóm að þau hefðu ekki talið hlut sinn í jörðinni fram til eignar á skattframtölum sínum. Móðir stefnenda og Guðmundar, Unnur Aðalheiður Jónsdóttir lést 8. september 1991. Börn hennar óskuðu eftir leyfi til einkaskipta á dánarbúi hennar hinn 2. október 1991. Í beiðninni er þess ekki getið að dánarbúið eigi hlut í fasteign og ekki heldur í erfðafjárskýrslu frá 24. janúar 1992. Í málinu liggur frammi endurrit úr hjónaskilnaðarbók sýslumannsins á Akranesi frá 8. febrúar 1994 þar sem segir að við fjárskipti milli Guðmundar Jónssonar og konu hans vegna skilnaðar þeirra afsali hún sér tilkalli til jarðarinnar Stóru Ávíkur ásamt öllu meðfylgjandi. Fram kom í skýrslu vitnisins Guðmundar G. Jónssonar sem var hreppstjóri í Árneshreppi að hann hefði sett saman og vélritað gjafabréf það sem þinglýst var 28. apríl 1976 á eignina Stóru Ávík. Þetta hefði hann gert að beiðni tengdamóður sinnar Unnar

Aðalheiðar Jónsdóttur en Guðmundur er kvæntur stefnandanum Sólveigu Stefaníu Jónsdóttur.

Stefnendur bera á móti því að þau hafi nokkru sinni undirritað gjafabréf til Guðmundar. Hins vegar liggur fyrir að sýslumaður tók við og færði inn á eignina margnefnt gjafabréf hinn 28. apríl 1976 og að stefndu byggja á því að bréf þetta sé sú eignarheimild sem þau reisi sýknukröfu sína við. Stefndu þurfa ekki að hlíta þeirri mótbáru stefnenda að heimildarbréf Guðmundar sé ógilt með því að telja verður að þau hafi verið grandlaus um ætlað ógildisatvik er þau öðluðust réttindin við lát föður þeirra, Guðmundar Jónssonar, en fram kemur í málinu að stefnendur segjast ekki hafa vitað um tilvist gjafabréfsins fyrr en eftir lát hans og ekkert styður það að stefndu hafi vitað af ágreiningi um þetta er Guðmundur Jónsson lést. Athugast og í þessu samhengi að ekki er sýnt fram á það hér að frumrit skjals þess er þinglýst var hinn 28. apríl 1976 hafi verið falsað. Leiðir þannig þegar af reglu 33. gr. þinglýsingarlaga að stefndu verða sýknuð af öllum kröfum stefnenda. Ekki þykja efni til að verða við þeirri kröfu stefndu að stefnendum verði gert að greiða þeim málskostnað með álagi skv. 131. gr. laga nr. 91/1991 en eftir úrslitum málsins verða þau dæmd til að greiða stefndu málskostnað sem ákveðst 1.050.000 krónur þ.m.t. virðisaukaskattur.

Við uppkvaðningu dóms er gætt ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

D Ó M S O R Ð

Stefndu, Benedikt Jón Guðmundsson, Ingibjörg B. Guðmundsdóttir, Guðmundur Þórir Hafsteinsson, Sævar Þór Magnússon f.h. Hafðísar Ránar Sævarsdóttur og Margrét Gunnlaugsdóttir lögráðamaður f.h. Daníels Í. Maríusonar, skulu sýkn af öllum kröfum stefnenda, Önnu Jónsdóttur, Margrétar Jónsdóttur, Fanneyjar Ágústu Jónsdóttur, Sólveigar Jónsdóttur, Hrafnhildar Jónsdóttur, Jóns Jónssonar, Kristínar Guðrúnar Jónsdóttur, Harðar Jónssonar og Ólínu Elísabetar Jónsdóttur.

Stefnendur greiði stefndu 1.050.000 krónur í málskostnað.

Allan V. Magnússon