Þriðjudaginn 21. desember 1999.

Nr. 482/1999. **Guðmundur Snæbjörnsson**
(Jón Ólafsson hrl.)
gegn
Guðrúnu K. Ottesen
Ásu Snæbjörnsdóttur og
Bergþóru Snæbjörnsdóttur
(Ásgeir Magnússon hrl.)

Kærumál. Dánarbússkipti. Ábúð.

S sat í óskiptu búi um áratuga skeið eftir lát eiginkonu sinnar án þess að fá leyfi sýslumanns til setu í óskiptu búi. Hann seldi G, syni sínum, bújörð sína. Eftir lát S var kaupsamningnum rift með dómi af systrum G. Við skipti dánarbúsins reis ágreiningur um þá kröfu G, að hann hefði rétt til lífstíðarábúðar á jörðinni. Ágreiningur þessi var borinn undir dómstóla samkvæmt reglum laga um skipti á dánarbúum. Talið var að þær ráðstafanir, sem S kynni að hafa gert til að byggja G jörðina hefðu verið ógildar, þar sem skiptum eftir konu hans var ekki lokið. Ekki væri um það að ræða að hann hefði haft ábúðarsamning um jörðina í skilningi ábúðarlaga. Var kröfu G um viðurkenningu á rétti til lífstíðarábúðar því hafnað.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 11. desember 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 14. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 1. desember 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um viðurkenningu á lífstíðarábúðarrétti á jörðinni Syðri-Brú í Grímsnesi, eign dánarbús Snæbjörns Guðmundssonar, sem er til opinberra skipta. Kæruheimild er í 133. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. Sóknaraðili krefst aðallega viðurkenningar á fyrrnefndum ábúðarrétti og málskostnaðar í héraði ásamt kærumálskostnaði. Til vara krefst hann þess að málskostnaður á báðum dómstigum falli niður.

Varnaraðilar krefjast þess að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðila gert að greiða sér kærumálskostnað.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur um annað en málskostnað.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðilum málskostnað í héraði og kærumálskostnað, sem er ákveðinn í einu lagi eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur um annað en málskostnað.

Sóknaraðili, Guðmundur Snæbjörnsson, greiði varnaraðilum, Guðrúnu K. Ottesen, Ásu Snæbjörnsdóttur og Bergþóru Snæbjörnsdóttur, hverri um sig samtals 50.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 1. desember 1999.

Með bréfi dagsettu 28. september 1999 beiddist Ólafur Björnsson hrl., skiptastjóri í dánarbúi Snæbjörns Guðmundssonar, þess að leyst yrði úr ágreiningi sem uppi væri við skipti á búinu. Var mál þetta þingfest 22. október og tekið til úrskurðar að lokinni aðalmeðferð 19. nóvember sl.

Sóknaraðili er Guðmundur Snæbjörnsson, kt. 280933-3769, Syðri-Brú, Grímsnesi. Hann krefst þess að staðfestur verði lífstíðarábúðarréttur sinn á jörðinni Syðri-Brú í Grímsneshreppi. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar eru Guðrún K. Ottesen, kt. 230225-4439, Ása Snæbjörnsdóttir, kt. 261026-7919, og Bergþóra Snæbjörnsdóttir, kt. 281131-2429. Varnaraðilar krefjast þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að honum verði gert að greiða þeim málskostnað.

Málavextir.

Snæbjörn Guðmundsson lést 19. júní 1984. Hann hafði misst konu sína, Hildi Hansínu Magnúsdóttur, 6. febrúar 1939 og kvæntist ekki að nýju. Aðilar máls þessa eru börn þeirra hjóna. Dánarbúið var tekið til opinberra skipta á árinu 1984 og er skiptum enn ekki lokið. Ekki er ástæða til að rekja gang skiptanna nánar en að skýra frá því að í lok júní 1992 var skipaður skiptastjóri til að annast skiptin, sem skiptaráðandinn í Árnessýslu hafði annast fram að þeim tíma.

Með kaupsamningi dagsettum 26. júní 1982 seldi Snæbjörn Guðmundsson

syni sínum, sóknaraðila Guðmundi Snæbjörnssyni, jörðina Syðri-Brú. Eftir lát Snæbjörns höfðuðu aðrir erfingjar mál og var salan ógilt með dómi Hæstaréttar hinn 9. desember 1993. Byggðist niðurstaða réttarins á því að skipti höfðu ekki farið fram á dánarbúi Hildar Magnúsdóttur, og Snæbirni hafði ekki verið veitt leyfi til setu í óskiptu búi.

Í framhaldi af þessari niðurstöðu Hæstaréttar lýsti sóknaraðili þeirri skoðun sinni að hann hefði stöðu ábúanda á jörðinni. Á árinu 1995 var því beint til Héraðsdóms Suðurlands að leysa úr ágreiningi sama efnis og uppi er í þessu máli. Sú beiðni var dregin til baka í janúar 1996 og höfðaði sóknaraðili almennt einkamál á hendur dánarbúinu sem þingfest var 10. september 1997. Dómur var kveðinn upp í héraði 29. október 1998, en með dómi Hæstaréttar 23. september 1999 var héraðsdómur ómerktur og málinu vísað frá héraðsdómi.

Jörðin Syðri-Brú var seld til Stangveiðifélags Reykjavíkur með kaupsamningi dagsettum 20. febrúar 1995. Sú sala gekk til baka, en áður hafði sú ákvörðun Grímsneshrepps að nýta sér forkaupsrétt verið ógilt með dómi Hæstaréttar. Jörðin er því enn í eigu dánarbúsins.

Málsástæður sóknaraðila.

Sóknaraðili styður kröfu sína fyrst og fremst við 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Hann hafi búið á jörðinni frá árinu 1982, auk þess sem hann hafi áður búið þar og rekið búskap ásamt föður sínum, Snæbirni Guðmundssyni. Ekki hafi verið gert byggingarbréf um jörðina, enda hafi faðir hans ætlast til þess að hann eignaðist jörðina. Því beri að líta svo á að hann hafi öðlast lífstíðarábúðarrétt á jörðinni.

Í greinargerð sinni í þessu máli vísar sóknaraðili í heild til allra málsástæðna er hann hafði uppi í máli því sem áður var rekið milli aðila og lauk með dómi Hæstaréttar 23. september sl. Þar voru ekki hafðar uppi sérstakar málsástæður á öðrum grunni en í þessu máli, en rétt er að taka hér upp lítinn kafla úr málavaxtalýsingu dómsins, sem byggð er að talsverðu leyti á lýsingum í stefnu málsins:

Stefnandi var eini sonur Snæbjarnar en auk hans átti Snæbjörn fimm dætur sem erfa föður sinn. Stefnandi kveðst hafa verið með föður sínum alla tíð frá andláti móður sinnar en eftir að stefnandi varð fullorðinn hafi hann rekið Syðri-Brú við hlið föður síns. Eftir að stefnandi kvæntist hafi eiginkona hans tekið þátt í búrekstrinum og þau haldið heimili fyrir Snæbjörn. Stefnandi kveðst aldrei hafa þegið laun fyrir starf sitt, en hann hafi unnið að ræktun allra túna á jörðinni Syðri-Brú og byggt þau hús sem byggð voru á jörðinni frá árinu 1974, þ. e. íbúðarhús sem byggt var árið 1974, hlöðu sem byggð var árið 1976, fjárhús ásamt kjallara sem byggt var árið 1974 og véla- og verkfærageymslu sem byggð var árið 1979. Samkvæmt vottorði þjóðskrárinnar sem stefnandi lagði fram var

stefnandi búsettur að Syðri-Brú frá 1. janúar 1960 til 30. nóvember 1965, frá 1. október 1975 til 1. desember 1980 og frá 1. júlí 1982 til dagsins í dag. Frá 19. maí 1967 til 1. október 1975 bjó stefnandi að Heiðarvegi 10 á Selfossi, en stefnandi kveðst jafnframt hafa rekið búskap að Syðri-Brú. Ástæða þess að hann hafi búið á Selfossi þetta tímabil hafi verið sú að íbúðarhúsið á Syðri-Brú hafi varla verið íbúðarhæft, en stefnandi hafi flutt að Syðri-Brú eftir að nýtt íbúðarhús var byggt.

Málsástæður varnaraðila.

Varnaraðilar taka fram að þeir hafi ekki amast við búsetu sóknaraðila á jörðinni á meðan rekin voru ágreiningsmál um gildi kaupsamnings hans um jörðina. Kröfu hans um viðurkenningu ábúðarréttar hafi verið mótmælt þegar er hún kom fram.

Varnaraðilar telja að tómlæti sóknaraðila um að fylgja eftir kröfu sinni hafi leitt til þess að ábúðarréttur hans sé fallinn niður. Liðið hafi þrjú og hálft ár frá því að kaupsamningur hans var ógiltur þar til mál var höfðað til viðurkenningar á meintum rétti. Vísa varnaraðilar hér til 33., sbr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976.

Varnaraðilar mótmæla því að sóknaraðili hafi öðlast ábúðarrétt. Slíkur samningur hafi ekki verið gerður og ekki séu neinar forsendur til að sóknaraðili hafi öðlast slíkan rétt með öðrum hætti. Varnaraðilar benda á að lítill búskapur sé nú rekinn á jörðinni og að sóknaraðili hafi framfæri sitt fyrst og fremst af vinnu í þágu annarra.

Niðurstaða.

Því er í raun ekki haldið fram af hálfu sóknaraðila að faðir hans hafi byggt honum jörðina Syðri-Brú. Faðir hans seldi honum jörðina og sá gerningur var ógildur þar sem skiptum eftir móður sóknaraðila var ekki lokið. Sama væri raunin með aðrar ráðstafanir er Snæbjörn heitinn kynni að hafa gert um jörðina, þó sannaður sé vilji hans til að tryggja sóknaraðila aðstöðu til búrekstrar á jörðinni.

Dvöl og búskapur sóknaraðila á jörðinni eftir lát Snæbjarnar studdist í fyrstu við samning þann sem lýstur var ógildur og síðan við samþykki skiptastjóra dánarbúsins á meðan lokið væri ágreiningi aðila um jörðina og ráðstöfun hennar. Í hvorugu tilfellinu er um að ræða ábúðarsamning í skilningi ábúðarlaga nr. 64/1976, þannig að vanræksla á að gera skriflegt byggingarbréf leiði samkvæmt 6. gr. laganna til þess að sóknaraðili teljist hafa öðlast lífstíðarábúðarrétt.

Samkvæmt þessu verður ekki talið að sóknaraðili hafi öðlast ábúðarrétt með samningum eða einhverjum öðrum hætti. Verður kröfu hans því hafnað.

Rétt er að sóknaraðili greiði varnaraðilum 120.000 krónur í málskostnað. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila, Guðmundar Snæbjörnssonar, um viðurkenningu á lífstíðarábúðarrétti á jörðinni Syðri-Brú í Grímsnesi er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðilum, Guðrúnu K. Ottesen, Ásu Snæbjörnsdóttur og Bergþóru Snæbjörnsdóttur, 120.000 krónur í málskostnað.