

Við yfirheyrslur hefur ekki fengist upplýst, hvað hafi verið haft til viðmiðunar, þegar upphæð lóðarleigu var ákveðin við gerð leigusamnings árið 1944. Leigugjald fyrir árið 1980, kr. 19.180, er að áliti matsmanna hæfilegt árgjald fyrir það ár. Þar sem rökstudd mótmæli gegn þessari upphæð hafa ekki verið höfð uppi og matinu ekki verið hnekktt, þykir rétt að taka hana til greina, enda krafa þessi ekki óhæfilega há að mati dómsins.

Stefnandi hefur í framhaldstefnu krafist „dómvaxta 43.5%“ frá 1. janúar 1981. Fallast verður á með stefnda, að eðlilegt sé að miða upphafstíma vaxta við birtingu dóms þessa. Þá ber að skilja vaxtakröfu stefnanda sem kröfu um dómvexti, en ekki um 43.5% vexti, sem er lægri prósenttala en dómvextir voru á þessum tíma. Ekki þykir ástæða til að tilgreina upphæð dómvaxta í dómsorði.

Rétt þykir, að hvor aðilja beri sinn kostnað vegna málsins.

Allar tölur í dóminum að undanskildu dómsorði eru tilgreindar í gömlum krónum.

#### D ó m s o r ð:

Stefndi, Valtýr Guðjónsson, greiði stefnanda, landeigendum Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi, kr. 191.80 auk dómvaxta frá lögbirtingu dómsins.

Málskostnaður fellur niður.

Dómi þessum berð að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 3. febrúar 1984.

Nr. 44/1982. **Engilbert Hannesson**

(Sigurður Baldursson hrl.)

gegn

**Valborgu Eby Þorvaldsdóttur og**

**Péttri Þorvaldssyni**

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

Fasteignakaup.

#### Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson og Magnús Thoroddsen.

Áfrýjandi skaut máli þessu upphaflega til Hæstaréttar með stefnu 23. júlí 1981, að fengnu áfrýjunarleyfi 15. s.m. Málsóknin féll niður 1. febrúar 1982, en áfrýjandi áfrýjaði málinu að nýju með stefnu

24. febrúar s. á. samkvæmt heimild í 36. gr. laga nr. 75/1973.

Áfrýjandi krefst sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar úr hendi þeirra óskipt í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fram í Hæstarétti, þ. á m. afsal Þorvalds Sigurðssonar fyrir jörðinni Bakka I í Ölfushreppi til barna hans þriggja, þ. e. hinna stefndu og Snorra Þorvaldssonar, dags. 31. desember 1951, ljósrit af leigusamningi milli eigenda Bakka I og áfrýjanda frá 3. júní 1970 með áritunum um framlengingu til 2. júní 1980 svo og veðbókarvottorð fyrir jörðinni, dags. 23. janúar 1984.

#### I.

Með samningi málsaðilja 24. júní 1974, sem frá er greint í héraðsdómi, ganga stefndu „inn í samning þann“, sem þeir áfrýjandi og Snorri Þorvaldsson höfðu gert með sér og dagsettur er 24. júní 1974 þess efnis, að Snorri seldi áfrýjanda eignarhluta sinn, 1/6 í jörðinni Bakka I ásamt 1/6 í íbúðarhúsi á jörðinni. Í samningi málsaðilja 30. september 1977 segir svo: „Í framhaldi af samkomulagi dags. 24.6.1974 milli okkar undirritaðra (þ.e. málsaðilja) . . . er samkomulag um það, að Engilbert fái til viðbótar íbúðarhús í Bakka I ásamt 1200 m<sup>2</sup> lóð kringum húsið . . .“ Síðan eru ákvæði um, að áfrýjandi endurgreiði 200.000 krónur ásamt nánar tilteknum vöxtum frá 26. júní 1974. Þá segir svo: „Það er ennfremur samkomulag, að framangreint íbúðarhús og spildan samkvæmt yfirlýsinguinni að ofan dags. 24.6.1974 verði talin 1/6 úr jörðinni Bakka I, og verður sérstakur skiptagerningur gerður þar um.“

#### II.

Eigi er annað sýnt en að yfirlýsing málsaðilja frá 24. júní 1974 hafi á sínum tíma falið í sér fullnaðarskuldbindingu af beggja hálfu, en eigi aðeins stefnuyfirlýsingu, svo sem áfrýjandi heldur fram. Ber að skoða hana sem samkomulag þeirra í milli. Er hún og berum orðum nefnd svo í sameiginlegri yfirlýsingu aðilja 30. september 1977. Spildan, sem yfirlýsing 24. júní 1974 tekur til, var í málf lutningi hér fyrir dómi talin um það bil 2 ha að flatarmáli.

Á það verður ekki fallist með áfrýjanda, að yfirlýsing aðilja 30. september 1977 felli niður yfirlýsingu málsaðilja frá 24. júní 1974, enda hefst hún á orðunum: „Í framhaldi af samkomulagi dags.

24.6.1974. . .“ o. s. frv. Með þessum orðum er yfirlýsingin frá 1974 beinlínis staðfest að nýju, en með yfirlýsingunni 1977 fékk áfrýjandi viðbótarverðmæti úr hendi stefndu og í henni er mælt fyrir um greiðslu áfrýjanda á tiltekinni fjárhæð, eins og áður greinir. Hlutdeild sú, sem áfrýjandi fékk m. a. í gögnum og gæðum jarðarinnar Bakka I með afsalinu frá Snorra Þorvaldssyni, kom í hlut stefndu með samkomulaginu 1974. Þegar virtur er aðdragandi að yfirlýsingu málsaðilja árið 1977 og tengsl milli yfirlýsinga þeirra frá 1974 og 1977 og svo efni síðari yfirlýsingarinnar, verður að telja, að hún sé reist á þeim grundvelli, sem felst í samkomulaginu frá 1974, þ.e. að stefndu hafi gengið inn í samning áfrýjanda og Snorra Þorvaldssonar. Samkvæmt þeim gögnum sem tiltæk eru í máli þessu, verður ekki talið, að til þess hafi verið stofnað að vekja upp með samkomulaginu frá 1977 þau réttindi, sem áfrýjandi fékk með afsalinu frá Snorra Þorvaldssyni og hann afsalaði sér í hendur stefndu með samkomulaginu 1974. Sérstaklega skal tekið fram, að ákvæðið í samkomulagi málsaðilja frá 1977 um, að eignarhlutur áfrýjanda teljist 1/6 hluti jarðarinnar Bakka I, var ekki fallið til að vekja áfrýjanda það traust, að með því hafi hann öðlast hlutdeild í óskiptum gögnum og gæðum jarðarinnar, sem þessum hluta næmi. Hefði þurft að taka það skýrt og ótvírætt fram í samkomulaginu frá 1977, ef ætlunin var, að þetta ákvæði yrði túlkað svo sem áfrýjandi heldur fram. Greiðsla sú, sem áfrýjandi skyldi inna af hendi, mælir enda því í gegn, að það hafi vakað fyrir stefndu að láta áfrýjanda í té hlutdeild í óskiptum gögnum og gæðum jarðarinnar með þessum gerningi, og mátti áfrýjanda vera þetta ljóst. Af þessum ástæðum verður að hafna greindri málsástæðu áfrýjanda.

Þá ber að virða þau andrök áfrýjanda, að brostin sé forsenda fyrir samkomulagi málsaðilja 30. september 1977, með því að stefndu hafi ekki gengið frá skiptagerningi þeim, er þar greinir. Óljóst er, hverju hlutverki skiptagerningur þessi hafi átt að gegna, en hann verður ekki talin veruleg forsenda fyrir gildi samkomulagsins, sem unnt var fyrir aðilja að svo vöxnu að halda til laga. Verður því ekki á þessa málsástæðu fallist.

Eigi getur áfrýjandi borið fyrir sig þinglýstan rétt sinn í skiptum málsaðiljanna sín á milli, eins og málinu er farið.

Samkvæmt þessu verður að fallast á efniskröfur stefndu í máli

þessu, svo sem nánar greinir í dómsorði, en því er lýst í málflytningi fyrir Hæstarétti af hendi beggja, að ekki sé neinn ágreiningur um mörk spilda þeirra, sem kröfur stefndu víkja að, og telja þeir mörk öll ótvíræð. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

#### D ó m s o r ð:

Viðurkenndur er eignarréttur stefndu, Valborgar Eby Þorvaldsdóttur og Péturs Þorvaldssonar, að jörðinni Bakka I í Ölfushreppi ásamt öllum gögnum jarðarinnar og gæðum að undanskildu íbúðarhúsi á jörðinni ásamt 1200 m<sup>2</sup> lóð umhverfis það, sem mörkuð er þannig, að lóðin er ferhyrningur 40 metra í austur-vestur frá landi Bakka II og 30 metra í norð-ur-suður, svo og að undanskilinni landspildu, sem afmarkast af Þorlákshafnarvegi að sunnan, Gerðakoti að vestan, gamla sýsluvegi eða fjallsrótum að norðan og Riftúnslandi að austan.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

#### Dómur aukadómpings Árnassýslu 18. mars 1981.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 23. febrúar sl., hafa systkinin Valborg Eby Þorvaldsdóttir, Colmar, Frakklandi, og Pétur Þorvaldsson, Rauðalæk 40, Reykjavík, höfðað með stefnu á hendur Engilbert Hannessyni, Bakka II, Ölfushreppi, birtri hinn 19. 4. 1980.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að viðurkenndur verði fullur eignarréttur stefnenda að jörðinni Bakka I, Ölfushreppi, Árnassýslu, með óskertum gögnum og gæðum að undanskildum eftirtöldum tveimur spildum, sem séu eign stefnda: a) spildu, sem afmarkast af Þorlákshafnarvegi að sunnan, Gerðakoti að vestan, gamla sýsluvegi eða fjallsrótum að norðan og Riftúnslandi að austan, og b) 1200 m<sup>2</sup> lóð kringum íbúðarhúsið Bakka I, sem afmarkast þannig, að lóðin er ferhyrningur 40 metra í austur-vestur frá landi Bakka II og 30 metra í norð-suður. Þá er krafist málskostnaðar samkv. mati réttarins.

Stefndi, Engilbert Hannesson, gerir þær dómkröfur að verða sýknaður af öllum kröfum stefnenda og stefnendur verði dæmdir til að greiða in solidum málskostnað til sín að mati réttarins.

Málavextir eru þeir, að stefnendur, sem eru systkini, áttu jörðina Bakka I í óskiptri sameign með bróður sínum, Snorra Þorvaldssyni, þannig að

stefnandinn Valborg átti  $\frac{2}{3}$  hluta, stefnandinn Pétur 1/6 og Snorri 1/6. Höfðu þau eignast jörðina með afsali frá föður sínum, Þorvaldi Sigurðssyni, frá árinu 1951.

Eigandi og ábúandi jarðarinnar Bakka II er stefndi, Engilbert Hannesson. Mun hann hafa haft jörðina Bakka I á leigu frá þeim systkinum um langt skeið.

Á árinu 1974 kom Snorri Þorvaldsson að máli við stefnda og bauð honum til kaups sinn 1/6 hluta jarðarinnar Bakka I. Mun hann hafa tjáð stefnda, að stefnendur vildu ekki kaupa hlutann. Hafi hann þó aðeins orðfært það við stefnandann Pétur, að hann vildi selja, en ekki við stefnandann Valborgu. Fór svo, að kaupin með Snorra og stefnda tókust. Mun kaupverðið hafa verið kr. 400.000. Gaf Snorri stefnda afsal fyrir hlutanum, og er það dagsett 24. júní 1974.

Þegar stefnendur fréttu af greindum samningi, höfðu þau samband við stefnda og tjáðu honum, að þeim hefði verið með öllu ókunnugt um samningsgerðina. Óskuðu þau eftir að fá að ganga inn í samninginn sem kaupendur af Snorra. Samþykkti stefndi það gegn því að fá ákveðna landspildu í ómakslaun. Af þessu tilefni sameiginleg yfirlýsing, dskj. nr. 4, dags. 24. 6. 1974.

Stefndi hafði greitt kr. 200.000 inn á kaupin til Snorra, og endurgreiddu stefnendur honum þann 26. 6. 1974 fé þetta inn á reikning hans hjá Mjólkurfélagi Reykjavíkur.

En það dróst, að gengið væri frá þinglýsingu á eignarréttindum aðilja.

Stefnandinn Valborg var stödd hér á landi haustið 1977 og átti þá að ganga frá nauðsynlegum skjölum til þinglýsingar á ofangreindum réttindum. Virðist stefndi þá hafa viljað fá meira af jörðinni en áður var samið um

Samkomulag varð með aðiljum um, að stefndi fengi í sinn hlut íbúðarhús á jörðinni Bakka I og lóð 1200 m<sup>2</sup>, sem lýst er í stefnukröfu. Jafnframt skyldi stefndi endurgreiða kr. 200.000.

Jafnframt var ákveðið, að formlegur frágangur skyldi vera með þeim hætti, að gerður væri skiptagerningur, þar sem spildurnar tvær og íbúðarhúsið skyldu teljast 1/6 hluti landsins, sem stefndi fengi útskipt. Skyldi stefndi fyrst þinglýsa afsali Snorra til sín til þess að síðan mætti þinglýsa skiptagerningi um ofangreint efni. Stefndi afhenti síðan afsalið frá Snorra til þinglýsingar 23. nóvember 1977.

#### *Málsástæður og lagarök.*

Stefnendur hafa haldið því fram, að öllum aðiljum væri ljóst, að stefndi skyldi ekki eiga neitt tilkall til hlutdeildar jarðarinnar í óskiptum réttindum jarða á Hjallatorfunni, hvorki hlutdeildar í óskiptu landi né hlunnindum.

Stefnendur halda því fram, að með undirritunum sínum á dskj. nr. 4 og 6 hafi stefndi í raun fallist á þá skipan eignarréttinda, sem viðurkenningar er krafist á í stefnu. Dskj. nr. 6 sé mjög sérstæð staðfesting á efni dskj. nr. 4. Einnig sé á það að líta, að þinglýsing hefur formgildi, en ekki efnislegt gildi milli aðilja, sem eru í réttarsambandi og vita betur. Það beri einnig að líta á það, að í raun hafi stefndi greitt óverulegt endurgjald fyrir það sem hann fékk í sinn hlut frá stefnendum.

Stefndi hefur haldið því fram, að með þinglýsingu afsals á dskj. nr. 3 hafi hann orðið löglegur eigandi jarðarinnar Bakka I að 1/6 hluta. Hann hefur jafnframt haldið því fram, að skiptagerningur, sem þar er gert ráð fyrir, hafi aldrei verið undirritaður.

Það er álit dómsins, að aðiljum hafi báðum verið ljóst, þegar dskj. nr. 4 var undirritað, að þar væri um að ræða ómaksbætur til stefnda, Engilberts Hannessonar, fyrir það að ganga frá samningi um sölu 1/6 hluta jarðarinnar Bakka I og stefnendur gengju í hans stað í samninginn. Þó gerður hafi verið viðbótarsamningur, sbr. dskj. nr. 6, verður ekki séð, að fosendur væru breyttar, heldur hitt, að aðiljar reyndu að leysa ágreining sinn með samkomulagi. Það hefur hins vegar ekki tekist. Ummæli annars stefnanda í einkabréfi til fyrrverandi lögmanns síns um vilja eða óvilja til undirritunar skiptagernings þykja hér engu máli skipta.

Þegar virt er, hvernig lögskipti aðilja eru til komin, hvernig þau hafa smám saman þróast í þá átt, að stefndi hefur krafist meiri ómakslauna, og loks þess, að stefndi skuli bera fyrir sig þinglýst afsal sem eignarheimild þrátt fyrir að hafa ekki neitað tilurð samninga á dskj. nr. 4 og 6, þykir rétt að fallast á kröfu stefnanda. Auk þess er endurgjald fyrir jarðakaupin ekki hátt, og í hinum óundirritaða skiptagerningi var talað um að fella hluta stefnda undir jörð stefnda Bakka II.

Málskostnaður ákveðst hæfilegur kr. 13.529.00.

Ólafur Helgi Kjartansson, fulltrúi sýslumanns, kvað upp dóm þennan.

#### D ó m s o r ð:

Kröfur stefnanda um eignarhald að jörðinni Bakka I eru teknar til greina.

Stefndi greiði stefnendum kr. 13.529.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu dóms þess að viðlagðri aðför að lögum.