Fimmtudaginn 19. júní 1997.

Nr. 240/1997. **Olíuverslun Íslands hf.**
(Ásgeir Þór Árnason hrl.)
gegn
Björgólfi Jónssyni
(Jónatan Sveinsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Ættaróðal. Eignarréttur. Aðild.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 22. maí 1997, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 6. júní sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Austurlands 9. maí 1997, þar sem staðfest var ákvörðun sýslumannsins á Eskifirði 26. ágúst 1996 um að stöðva nauðungarsölu á jörðinni Tungufelli í Breiðdal, jafnframt því sem fallist var á kröfu varnaraðila um, að viðurkennt yrði, að nánar tilgreint skuldabréf með veði í fyrrgreindri eign væri ekki gild heimild til nauðungarsölu hennar. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess, að fyrrgreind ákvörðun sýslumannsins á Eskifirði verði ómerkt og honum gert að halda gerðinni áfram. Hann krefst og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður fallist á með héraðsdómi, að varnaraðili geti ekki með réttu talist gerðarþoli við þá nauðungarsölu, sem sóknaraðili krefst. Verður þegar af þeirri ástæðu staðfest hin umdeilda ákvörðun sýslumannsins á Eskifirði um að stöðva nauðungarsölu á eigninni Tungufelli í Breiðdal. Í máli samkvæmt XIII. kafla laga nr. 90/1991 verður ekki leitað viðurkenningar á gildi skuldabréfs að einhverju leyti eða öllu. Kemur því ekki til álita krafa varnaraðila, sem að slíku lýtur.

Ákvæði úrskurðar héraðsdóms um málskostnað skal vera óraskað. Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Staðfest er ákvörðun sýslumannsins á Eskifirði frá 26. ágúst 1996 um að stöðva nauðungarsölu á fasteigninni Tungufelli í Breiðdal.

Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað skal vera óraskað.

Sóknaraðili, Olíuverslun Íslands hf., greiði varnaraðila, Björgólfi Jónssyni, 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Austurlands 9. maí 1997.

Ár 1997, föstudaginn 9. maí, er á dómþingi Héraðsdóms Austurlands, sem haldið er í dómsalnum að Lyngási 15, Egilsstöðum, af Ólafi Berki Þorvaldssyni héraðsdómara, kveðinn upp úrskurður í málinu nr. Z-5/1996.

Sóknaraðili er Olíuverslun Íslands hf., kt. 500269-3249, Héðinsgötu 10, Reykjavík.

Varnaraðili er Björgólfur Jónsson, kt. 281119-2149, Tungufelli, Breiðdal, Suður-Múlasýslu.

Sóknaraðili gerir þær kröfur, að ómerkt verði með úrskurði dómsins sú ákvörðun sýslumannsins á Eskifirði að stöðva nauðungarsölumeðferð jarðarinnar Tungufells í Breiðdal og að úrskurðað verði, að sýslumanni beri að fram halda gerðinni. Krefst sóknaraðili úrskurðar þess efnis, að veðskuldabréf, út gefið 17. maí 1994 af Guðmundi Björgólfssyni, með veði í nauðungarsöluandlaginu sé gild nauðungarsöluheimild. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati dómsins.

Varnaraðili krefst þess, að staðfest verði sú ákvörðun sýslumannsins á Eskifirði frá 26. ágúst 1996, að stöðvuð verði nauðungarsölumeðferð á jörðinni Tungufelli í Breiðdalshreppi. Jafnframt verði veðskuldabréf frá 17. maí 1994, út gefið af Guðmundi Björgólfssyni, úrskurðað ógild heimild til nauðungarsölu. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að mati dómsins.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 14. apríl 1997 að loknum munnlegum málflutningi.

Málavextir.

Með yfirlýsingu, dags. 5. ágúst 1952 og þinglýstri 6. október sama ár, var jörðin Þorvaldsstaðir, Breiðdal, gerð að ættaróðali. Með byggingarbréfi, dags. 17. febrúar 1955 og mótteknu til þinglýsingar 9. desember sama ár, byggði þáverandi eigandi Þorvaldsstaða, Jón Björgólfsson, syni sínum, Björgólfi, 1/4 hluta jarðarinnar til lífstíðarábúðar.

Byggingarbréfið er svohljóðandi: „Ég undirritaður, Jón Björgólfsson,

Þorvaldsstöðum, Breiðdal, S.-Múl., byggi hér með til lífstíðarábúðar Björgólfi, syni mínum, 1/4 – einn fjórða hluta – af eignar- og óðalsjörð minni, Þorvaldsstöðum í Breiðdalshreppi í Suður-Múlasýslu. Hefur hann ákveðið að stofna nýbýli á þessum hluta jarðarinnar og fær 15 ha. af ræktanlegu landi, samkvæmt útmælingu trúnaðarmanns nýbýlastjórnar, auk þess engjar og bithaga, sem svarar 1/4 hluta af landi jarðarinnar. Leiguliði greiðir skatta og skyldur af þessum hluta jarðarinnar frá undirskrift þessa samnings.

Engin veðbönd hvíla á eigninni, og er hún þegar heimil til ábúðar. Að öllu leyti fer um skyldur og réttindi leigutaka eftir ákvæðum laga nr. 116/1943 um erfðaábúð og óðalsrétt svo og öðrum lagaákvæðum, er þessi mál snerta. Leigutaki hefur fullt leyfi til veðsetningar á þessum 1/4 hluta jarðarinnar.

Til staðfestu eru nöfn okkar undirrituð í viðurvist votta.

Þorvaldsstöðum, 17. marz 1955.
Jón Björgólfsson (sign),
Björgólfur Jónsson (sign).

Vottar:
Páll Guðmundsson (sign),
Hlíf Magnúsd. (sign).“

Eftir útgáfu byggingarbréfsins var 30. október 1955 gerð svofelld skiptagerð: „Jón Björgólfsson, eigandi Þorvaldsstaða í Breiðdal, og Björgólfur, sonur hans, stofnandi nýbýlis þar, komu sér saman um skipti á landinu, og voru viðstaddir trúnaðarmaður nýbýlastjórnar og hreppstjóri Breiðdalshrepps. Nýbýlið skal fá 15 ha. ræktanlegs lands úr jörðinni og auk þess sem svarar 1/4 úr landi jarðarinnar. Farið var um væntanlegt ræktunarland og það mælt, og er það samfellt innan merkja sem hér greinir:

Norðurdalsá frá ósi innra Hádegismelsræsis – innan við Mótauga – að ósi innri Bæjarlækjar, síðan ræður hann að merkisstaur innan og ofan við nýbyggð fjárhús, þaðan bein lína út um jarðfastan stein að öðrum merkisstaur, frá honum bein lína niður að vélgröfnum skurði. Síðan ræður skurðurinn að beygju og áfram til enda hans. Þaðan bein lína á þjóðveg við ytri Bæjarlæk. Síðan ræður þjóðvegur út að áður nefndu innra Hádegismelsræsi og það í Norðurdalsá.

Skiptagerð lokið.
Þorvaldsstöðum, 30/10 1955.

Sigurjón Jónsson,
trúnaðarmaður Nýbýlastjórnar.

Páll Guðmundsson
– hreppstjóri. –

Jón Björgólfsson.
Björgólfur Jónsson.“

Skiptagerð þessari var þinglýst 9. desember 1955.

Þá var þinglýst í samræmi við þágildandi ákvæði laga nr. 35/1953 um bæjarnöfn o. fl. sérstöku bréfi menntamálaráðherra, dags. 29. nóvember 1955, um heimild til handa Björgólfi Jónssyni til „að taka upp nafnið Tungufell á nýbýli, er hann hefur reist í landi Þorvaldsstaða í Breiðdalshreppi, Suður-Múlasýslu". Ekki verður annað séð en bréfum þessum hafi verið þinglýst athugasemdalaust hjá sýslumanni Suður-Múlasýslu og jörðin Tungufell fengið sérstakt blað í fasteignabók. Í veðmálabókum var nafn Björgólfs Jónssonar skráð í reit, þar sem tilgreina átti eiganda jarðarinnar. Í athugasemdadálk var hins vegar skráð: „Eigandi Jón Björgólfsson", og virðist sem stöfunum „db." hafi síðar verið bætt þar við.

Á fjörutíu ára tímabili var veðskuldum þinglýst tuttugu og tvisvar inn á hinn útskipta hluta jarðarinnar, og einungis níu af þessum þinglýsingum voru vegna skulda, sem tryggja mátti með veðum í óðalsjörð samkvæmt þágildandi og núgildandi jarðalögum. Aðrar þinglýsingar féllu utan ramma laganna að þessu leyti, þar á meðal skuldabréf það, sem sóknaraðili reisir rétt sinn á í þessu máli. Um er að ræða handhafaveðskuldabréf, að höfuðstól 2.335.762 krónur, og er skuldari Guðmundur Björgólfsson, sonur varnaraðila, Björgólfs Guðmundssonar. Jörðin Tungufell er veðsett með 6. veðrétti, og undir bréfið rita varnaraðilinn Björgólfur og eiginkona hans, Valborg Guðmundsdóttir, nöfn sín til samþykkis fyrir veðsetningunni, sem „þinglýstir eigendur".

Með beiðni, dags. 15. ágúst 1995, fór sóknaraðili fram á nauðungarsölu á jörðinni Tungufelli vegna greiðslufalls hjá varnaraðila. Í skilmálum skuldabréfsins var heimild til slíkrar meðferðar án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991. Fyrsta fyrirtaka vegna nauðungarsölu eignarinnar var 20. febrúar 1996, en byrjun uppboðs var 30. júlí sl., eftir að henni hafði tvívegis verið frestað vegna óska sóknaraðila. Framhaldssala á fasteigninni var ákveðin 26. ágúst sl. Fjórum dögum áður barst sýslumanninum á Eskifirði bréf lögmanns varnaraðila, þar sem framhaldi nauðungarsölumeðferðar á jörðinni Tungufelli var mótmælt. Kröfu þessari hélt lögmaður varnaraðila uppi við framhaldssölu 26. ágúst, og tók sýslumaður kröfuna til greina og stöðvaði frekari aðgerðir, en aðilar máls þessa höfðu náð samkomulagi um að skjóta ágreiningi til dómsins. Lýsti lögmaður sóknaraðila þá yfir því, að úrlausnar héraðsdóms um þá ákvörðun sýslumanns að stöðva nauðungarsölumeðferðina yrði leitað. Með bréfi sínu, dags. 12. september sl., skaut sóknaraðili máli þessu til Héraðsdóms Austurlands, eins og áður greinir. Dómari kallaði eftir því við aðila málsins, að þeir gæfu upplýsingar um skipti á dánarbúi Jóns Björgólfssonar, sem lést

árið 1960. Með úrskurði dómsins 10. desember 1996 var máli þessu vísað frá dómi án kröfu.

Með dómi Hæstaréttar Íslands 20. janúar 1997 var hinn kærði úrskurður felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið fyrir að nýju. Í dómi Hæstaréttar segir m. a.: „Fallist verður á það með héraðsdómara, að við úrlausn málsins verði ekki byggt á því, að varnaraðilinn Björgólfur Jónsson hafi öðlast eignarheimild yfir jörðinni Tungufelli með þeim löggerningum frá árinu 1955, sem áður er getið.

Í úrskurði héraðsdómara er niðurstaða á því reist, að varnaraðilinn Björgólfur sé ekki þinglýstur eigandi Tungufells, heldur faðir hans, Jón Björgólfsson, sem lést árið 1960, en dánarbúi hans hafi ekki verið skipt. Dánarbúinu hafi ekki verið gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna í málinu eða fyrir sýslumanni vegna kröfu sóknaraðila um nauðungarsölu. Af þeim sökum var málinu vísað frá dómi án kröfu.

Sóknaraðili hefur lagt fram í Hæstarétti ný gögn, sem hann telur leiða í ljós, að þessar forsendur fyrir niðurstöðu héraðsdómara séu ekki á rökum reistar. Eru þetta nánar tiltekið staðfest ljósrit úr uppskriftarbók Breiðdalshrepps, þar sem er að finna uppskrift hreppstjóra á eignum og skuldum dánarbús Jóns Björgólfssonar 23. júní 1960 svo og staðfest ljósrit ódagsettrar erfðafjárskýrslu frá sama ári vegna dánarbúsins.

Í þessum gögnum um skipti á dánarbúi Jóns Björgólfssonar er hvergi vikið að eignarréttindum að jörðunum Þorvaldsstöðum eða Tungufelli. Verður því ekki annað ráðið af þeim en réttilega verði að telja jarðirnar enn í eigu dánarbúsins. Ekkert liggur fyrir um, hvort erfingjar Jóns Björgólfssonar hafi fengið leyfi til einkaskipta á dánarbúi hans eða hvort það sé til opinberra skipta, en um kröfu sóknaraðila um nauðungarsölu á eign þess verður að gæta að ákvæði 3. mgr. 4. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o. fl. Hvað sem því líður, hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á, að unnt sé að telja varnaraðilann Björgólf með réttu gerðarþola við þá nauðungarsölu, sem sóknaraðili krefst.

Framangreindur annmarki á málatilbúnaði sóknaraðila, ef ekki verður úr honum bætt, getur ekki leitt til annarrar niðurstöðu en þeirrar, að staðfesta verði að niðurstöðu til ákvörðun sýslumanns um að stöðva nauðungarsölu á jörðinni Tungufelli. Eru því ekki skilyrði til að vísa málinu frá dómi. Samkvæmt þessu verður hinn kærði úrskurður felldur úr gildi, að því er varðar kröfur sóknaraðila á hendur varnaraðilanum Björgólfi Jónssyni, og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar að því leyti."

Í samræmi við dóm Hæstaréttar Íslands var mál þetta tekið fyrir að nýju 4. febrúar sl., og fékk sóknaraðili nokkurn frest til að leggja fram gögn, er

varpað gætu frekara ljósi á málið. Í þessu skyni leitaði sóknaraðili m. a. fanga hjá skattstjóra Austurlands, Breiðdalshreppi, fjármálaráðuneytinu og sýslumanninum á Eskifirði, og hefur hann lagt fram gögn um bréfaskriftir þar að lútandi. Sóknaraðili hefur meðal annars lagt fram afrit af óundirritaðri yfirlýsingu, dagsettri 17. júní 1958, þar sem segir, að „undirritaður" Björgólfsson afsali Guðmundi Jónssyni 1/4 hluta Þorvaldsstaða. Skjali þessu er þinglýst 4. ágúst 1958. Þá hefur sóknaraðili lagt fram afrit af yfirlýsingu, þar sem segir m. a.: „Ég undirritaður, Jón Björgólfsson, fyrrum bóndi á Þorvaldsstöðum í Breiðdal, lýsi yfir því, að ég hef afhent syni mínum, Pétri, hálfa jörðina Þorvaldsstaði í Breiðdal, Suður-Múlasýslu, ásamt húsum þeim, sem ég á á jörðinni. . . . Áður hef ég afhent sonum mínum, Guðmundi og Björgólfi, sinn einn fjórða hluta jarðarinnar hvorum til nýbýlastofnunar . . .

Þorvaldsstöðum, 30/7 1960
F. h. Jóns Björgólfssonar,
Sölvi Ólafsson (sign)
(handsalað).

Vottar:
Garðar Guðnason (sign).
Snær Sigurjónsson (sign)."

Í fram lögðu svarbréfi frá sýslumanninum á Eskifirði til sóknaraðila, dagsettu 3. febrúar 1997, og umsögn sýslumannsins til fjármálaráðuneytisins, dagsettri 20. mars 1997, vegna fyrirspurnar sóknaraðila „um afdrif dánarbús Jóns Björgólfssonar" vísar sýslumaður til gagna, sem lögð höfðu verið fram við meðferð málsins í héraði og fyrir Hæstarétti, auk síðastgreindra tveggja skjala. Í þessum gögnum segir sýslumaður m. a.: „Samkvæmt framanrituðu telur undirrituð, að skiptum hafi lokið á db. Jóns Björgólfssonar árið 1960 og Tungufell orðið eign Björgólfs Jónssonar með þinglýsingu skiptagerðar 9. desember 1955. Var hann þá talinn gerðarþoli við uppboðsmeðferð á jörðinni Tungufelli í Breiðdal."

Þá lætur sýslumaður þess sérstaklega getið, að mótmæli við nauðungarsölu eignarinnar hafi eingöngu lotið að því, hvort jörðin Tungufell væri óðalsjörð, og veðsetning handhafaveðskuldabréfs, sem var grundvöllur uppboðsbeiðni, því óheimil. Sýslumaður hafi mótmælt þessari staðhæfingu með gögnum frá embættinu. Hins vegar hafi embættinu ekki verið gefinn kostur á að tjá sig um skipti á dánarbúi Jóns Björgólfssonar, er málið var tekið fyrir í Héraðsdómi Austurlands, með vísan til 6. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991, enda hafi mótmælin ekki verið byggð á því.

Önnur fram lögð gögn sóknaraðila er ekki ástæða til að rekja sérstaklega.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðili mótmælir því, að veðandlagið samkvæmt skuldabréfi því, sem um ræðir í málinu, sé óðalsjörð og að veðsetning sú, sem hann reisir nauðungarsölubeiðni sína á, hafi verið óheimil. Vísar sóknaraðili í því sambandi til athugasemdalausrar þinglýsingar heimildarskjalsins og veðbókarvottorðs eignarinnar, en þar komi ekkert fram, sem renni stoðum undir þá fullyrðingu varnaraðila, að Tungufell í Breiðdal sé óðalsjörð, eins og áskilið sé í lögum, og auk þess sé Tungufells ekki getið á skrá sýslumannsins um óðalsjarðir í Suður-Múlasýslu. Þá bendir sóknaraðili á, að hvorki greiðslumark á sauðfé né mjólk fylgi jörðinni, eins og skilyrt sé, en til þess að jörð verði talin óðalsjörð, þurfi afrakstur búsins að geta framfleytt meðalfjölskyldu. Telur sóknaraðili, að hugtakið afrakstur í 1. gr. laga nr. 116/1943, sbr. nú 47. gr. laga nr. 65/1976, eigi að skýra svo, að með því sé átt við venjulegan búskap á jörðinni. Af hálfu sóknaraðila er einnig byggt á því, að varnaraðili hafi ekki fullnægt skilyrðum laga nr. 116/1943 um ættaróðal og erfðaábúð, sem voru í gildi, er jörðinni Tungufelli var skipt úr landi Þorvaldsstaða, til að jörðin geti talist óðalsjörð. Sóknaraðili telur þinglýsingar sýslumannsins í Suður-Múlasýslu fela í sér, að sýslumaður hafi ekki talið, að ákvæðum þágildandi jarðalaga hafi verið fullnægt, til þess að telja mætti jörðina óðalsjörð.

Við hina síðari aðalmeðferð málsins fyrir héraðsdómi kom fram hjá sóknaraðila, að hann teldi hið áðurnefnda óundirritaða afsal frá 17. júní 1958 um hluta af Þorvaldsstöðum (Þorvaldsstöðum II) til Guðmundar Jónssonar og framangreinda yfirlýsingu Sölva Ólafssonar, dagsetta 30. júlí 1960, málsástæðum sóknaraðila enn frekar til stuðnings. Sóknaraðili kveðst ekki vilja hreyfa mótmælum við þeirri bókun varnaraðila við framlagningu síðastnefnds skjals, að það sé dagsett eftir andlát Jóns Björgólfssonar, en kveðst hins vegar vilja benda á, að þessu skjali hafi eigi að síður verið þinglýst, og þess vegna hafi þáverandi þinglýsingardómari talið skjalið gott og gilt heimildarskjal um jörðina Þorvaldsstaði I. Megi sjá, að á dánardægri sínu hafi Jón Björgólfsson verið búinn að afsala sér eignarhaldi á jörðunum Þorvaldsstöðum I, Þorvaldsstöðum II og Tungufelli. Þá beri að líta til þess, að árið 1960 hafi verið skilað inn erfðafjárskýrslu vegna dánarbúsins og erfðafjárskattur greiddur. Flest bendi til þess, að einkaskipti hafi verið viðhöfð við skipti dánarbúsins, þar sem ekki liggi fyrir, að skiptaráðandi hafi látið skipti dánarbúsins til sín taka. Vísar sóknaraðili í þessu sambandi til bréfs sýslumannsins á Eskifirði til lögmanns sóknaraðila frá 3. febrúar 1997,

þar sem segi m. a., að skiptagjalds í ríkissjóð sé hvorki getið í uppskrift né í erfðafjárskýrslu, og bendi það til þess, að um einkaskipti hafi verið að ræða, sem lokið hafi með afhendingu erfðafjárskýrslu og greiðslu erfðafjárskatts, en nokkuð hafi verið um „slíkar afgreiðslur“ í tíð eldri laga. Kveður sóknaraðili, að við mat á sönnunargildi bréfs sýslumanns beri að líta til þess, að bréfið sé opinbert skjal, sem lýsi þeim verklagsreglum, sem viðhafðar hafi verið á dánardægri Jóns Björgólfssonar. Vísar sóknaraðili í þessu sambandi sérstaklega til 71. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og kveður, að þau ákvæði beri einnig að hafa í huga, er metið sé þinglýsingarvottorð vegna Tungufells. Þá nefnir sóknaraðili, að í fram lögðu svarbréfi skattstjórans á Austurlandi segi, að dánarbú Jóns Björgólfssonar hafi ekki verið sjálfstæður skattaðili frá árinu 1978, og samkvæmt bréfi frá Breiðdalshreppi til lögmanns sóknaraðila 27. febrúar 1997 hafi dánarbúið hvorki greitt hreppnum fasteignagjöld af Þorvaldsstöðum I, Þorvaldsstöðum II né Tungufelli. Að lokum bendir sóknaraðili á, að við uppskrift eigna Jóns Björgólfssonar sé ekkert getið um fasteignir, enda megi samkvæmt framanrituðu sjá, að Jón hafi verið búinn að ráðstafa þeim fyrir andlát sitt. Kveðst sóknaraðili telja, að ekki skipti máli, þótt heimildarbréf fyrir Tungufelli beri yfirskriftina byggingarbréf, þar sem það sé samkvæmt efni sínu um raunverulega eignayfirfærslu til varnaraðila, sem farið hafi með jörðina sem sína eign, m. a. með því að fá styrk úr ræktunarsjóði, en slíkir styrkir séu bundnir beinni eignarheimild umsækjenda styrksins eða erfðaábúð hans, sbr. a-lið 2. mgr. 37. gr. laga nr. 20/1952 um landnám, nýbyggðir og endurbyggingar í sveitum. Varnaraðili hafi hins vegar ekki verið með erfðaábúð á jörðinni.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili byggir á því, að Tungufell sé og hafi verið hluti af óðalsjörðinni Þorvaldsstöðum, og því hafi veðsetning til annarra aðila en taldir eru í 57. gr. laga nr. 65/1976 verið óheimil. Þetta leiði til þess, að veðsetning handhafaskuldabréfs þess, sem sóknaraðili reisir rétt sinn á, hafi verið óheimil og uppboð á grundvelli þeirrar veðsetningar geti ekki náð fram að ganga. Varnaraðili kveðst telja orðalag byggingarbréfsins frá 17. mars 1955 fela í sér, að hinn útskipti jarðarpartur, sem síðar hlaut nafnið Tungufell, skyldi áfram vera óðalsjörð. Óumdeilt sé í málinu, að jörðin Þorvaldsstaðir sé óðalsjörð og hafi verið á þeim tíma, er jörðinni Tungufelli hafi verið skipt úr landi Þorvaldsstaða. Ekki verði séð af gögnum málsins, að staðið hafi til að breyta þeirri skipan, hvað varðar hinn útskipta jarðarpart.

Einnig kveður varnaraðili samkvæmt sínu mati um að ræða slæleg vinnubrögð hjá sýslumannsembættinu á Eskifirði og að í þinglýsingarvottorðum

fyrir Þorvaldsstaði I og Þorvaldsstaði II sé ekki tilgreint, að um sé að ræða óðalsjörð eða -jarðir samkvæmt fram lagðri skrá um óðalsjarðir í Suður-Múlasýslu.

Varnaraðili kveður einungis gögn frá sýslumanninum á Eskifirði koma til greina af þeim gögnum, sem lögð voru fram í málinu eftir dóm Hæstaréttar Íslands 20. janúar 1997. Kveður varnaraðili bera í þessu sambandi að líta til þess, að sýslumannsembættið á Eskifirði hafi verið sakað um þinglýsingarmistök og mistök í nauðungarsölumeðferð og eigi yfir höfði sér skaðabótamál vegna þess. Kveður varnaraðili ekki standast bréflegar yfirlýsingar sýslumannsins á Eskifirði frá 20. mars 1997 um, að ráða megi af framangreindri yfirlýsingu, undirritaðri af Sölva Ólafssyni, um eigendaskipti að hálfum Þorvaldsstöðum frá Jóni Björgólfssyni til sona hans, Guðmundar og Péturs, að Jón Björgólfsson hafi fyrir andlát sitt afsalað sér Tungufelli til varnaraðila. Ástæða þess sé sú, að Jón Björgólfsson hafi ekki sjálfur útbúið skjalið, enda hafi hann látist 10. maí 1960, rúmlega tveimur mánuðum fyrir afsalsgerð þá, sem sögð sé dagsett 30. júlí 1960. Kveðst varnaraðili efast um, að þetta skjal hafi verið þinglýsingartækt á sínum tíma. Kveður varnaraðili yfirlýsingu sýslumanns um, að skiptum á dánarbúi Jóns Björgólfssonar hafi lokið árið 1960 og Tungufell orðið eign varnaraðila með þinglýsingu skiptagerðar 9. desember 1955, ekki standast. Varnaraðili vill benda á, að samkvæmt hans mati virðist sem sýslumaður hafi skipt um skoðun í bréfi sínu til lögmanns sóknaraðila 3. febrúar 1997, þar sem segi, að embættið hefði litið svo á og gerði enn, að búskiptum hafi talist lokið með móttöku erfðafjárskýrslu dánarbús Jóns Björgólfssonar með hliðsjón af þinglýsingarskjölum búsins.

Að lokum nefnir varnaraðili, að við uppskrift á dánarbúi Guðnýjar Jónasdóttur, eiginkonu Jóns Björgólfssonar, árið 1956 komi fram, að börn þeirra hjóna séu þrettán. Sú staðreynd sýni, að ekki sé unnt að halda því fram í málinu, að búskiptum hafi lokið á grundvelli þinglýsinga á skjölum, sem einungis varði þrjá syni þeirra hjóna. Fullyrða megi, að við andlát Jóns Björgólfssonar hafi verið gerðar tvær erfðafjárskýrslur, þar sem fram komi, hverjar eignir dánarbúsins hafi verið við andlát hans og hverjir hafi verið erfingjar, þ. e. 13 börn hins látna. Hins vegar hafi hvorki fyrr né síðar verið gengið frá því, hvernig eignum búsins skyldi skipta, og búskiptum aldrei lokið.

Niðurstöður.

Rétt er það, sem fram kemur í „umsögn“ sýslumannsins á Eskifirði til fjármálaráðuneytisins, að upphafleg mótmæli varnaraðila við nauðungar-

sölumeðferðinni stöfuðu af því, að jörðin Tungufell í Breiðdal væri sérstök óðalsjörð. Við upphaf málsmeðferðar fyrir dómi breyttust málsástæður varnaraðila, og var við það miðað, að jörðin Tungufell væri hluti af óðalsjörðinni Þorvaldsstöðum og því háð lagakvöðum óðalsréttar, svo að óheimilt hefði verið að selja Tungufell til lúkningar skuldum eins og þeirri, sem liggi til grundvallar uppboðsbeiðni sóknaraðila. Hins vegar er ekki fallist á það með sýslumanni, að Héraðsdómur Austurlands hafi ekki gefið honum kost á að skila inn athugasemdum í samræmi við lög nr. 90/1991 um nauðungarsölu, enda er í 6. mgr. 73. gr. laganna að finna beina heimild handa sýslumanni til að senda héraðsdómara athugasemdir, jafnframt því sem hann sendir dómara gögn, er varða ágreiningsefnið, án þess að dómari þurfi að gefa sýslumanni sérstakar leiðbeiningar þar um. Auk þess var af hálfu aðila málsins samkvæmt tilmælum dómara, áður en málinu var vísað frá dómi, beint þeirri fyrirspurn til sýslumanns, hvort fyrir lægju upplýsingar um skipti á dánarbúi Jóns Björgólfssonar, eins og áður hefur fram komið. Eftir þá könnun var bókað í þingbók, að skiptum hefði ekki lokið á dánarbúinu, og byggðist úrskurður dómsins á því.

Samkvæmt áðurnefndu byggingarbréfi frá árinu 1955 var varnaraðilanum Björgólfi Jónssyni einungis leigð jörðin Tungufell til lífstíðarábúðar. Eins og áður er rakið, liggur frammi í málinu ljósrit þinglýsingarvottorðs frá 26. ágúst 1996, þar sem eigandi Tungufells er sagður Björgólfur Jónsson. Ekki er tilgreint í vottorðinu, á grundvelli hvaða heimildarbréfs, eins og venja er, en sagt, að það bréf sé dagsett sama dag og áðurnefnt byggingarbréf, þ. e. 17. mars 1955. Hins vegar kemur fram í veðmálabók á eignasíðu í athugasemdadálki, að eigandi jarðarinnar Tungufells sé Jón Björgólfsson. Virðist svo sem stöfunum „db." hafi síðar verið bætt við. Einnig er upplýst í málinu, að strikað var yfir þessa ritun um, að eigandi væri dánarbú Jóns Björgólfssonar, en ekki hefur reynst unnt að upplýsa um ástæður þess, að svo var gert. Við meðferð málsins hjá sýslumanni lá frammi ljósrit úr veðmálabókinni. Í henni er hvergi getið um heimildarskjal fyrir því, að jörðin sé eign Björgólfs Jónssonar, heldur er á eignasíðu bókarinnar einungis getið um þau þrjú skjöl, sem áður hafa verið rakin, það eru byggingarbréfið frá 17. mars 1955, skiptagerðin frá 30. október 1955 og heimild menntamálaráðuneytisins um nafngift á „nýbýli úr landi Þorvaldsstaða".

Eðli málsins samkvæmt ber ekkert af áðurnefndum skjölum með sér, að Björgólfur Jónsson hafi fengið beina eignarheimild yfir eigninni og sé þannig þinglýstur eigandi, þó að hann hafi ráðstafað henni sem slíkur, eins og fram kemur í veðskuldabréfi til grundvallar uppboðsbeiðni. Verður því ekki séð af þessum skjölum, að varnaraðili sé réttur gerðarþoli við nauð-

ungarsölumeðferð, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, þar sem fram kemur, að gerðarþoli verði sá talinn, sem sé þinglýstur eða skráður eigandi eignar þeirrar, sem krafist er uppboðs á.

Jón Björgólfsson lést 10. maí 1960, en kona hans, Guðný Jónasdóttir, fimm árum áður. Hefur varnaraðili haldið því fram, að skiptum á dánarbúinu sé ekki enn lokið, þótt jörðin Þorvaldsstaðir hafi líklega átt að skiptast milli þriggja sona Jóns, en börn hans voru þrettán talsins. Eins og fram kemur í áðurnefndum dómi Hæstaréttar Íslands, verða hvorki þau gögn, sem hér eru nefnd, né fram lögð gögn um uppskrift hreppstjóra á eignum og skuldum dánarbús Jóns Björgólfssonar 23. júní 1960 svo og staðfest ljósrit ódagsettrar erfðafjárskýrslu frá sama ári talin sýna, að skipti dánarbúsins hafi verið með þeim hætti, að unnt sé að telja varnaraðila réttan gerðarþola við nauðungarsölu. Sóknaraðili hefur átt þess kost að bæta úr framangreindum annmörkum á málatilbúnaði sínum, og hafa verið tíunduð þau skjöl, sem hann hefur lagt fram í því skyni, og auk þess hefur verið lýst áliti sýslumannsins á Eskifirði í því sambandi. Samkvæmt fram lögðum þinglýsingarvottorðum er Guðmundur Jónsson eigandi Þorvaldsstaða II samkvæmt heimildarbréfi, dagsettu 17. júní 1958, og virðist þinglýsingarvottorðið skírskota til hins óundirritaða afsals, sem áður hefur verið rakið. Þá segir í þinglýsingarvottorði fyrir „Þorvaldsstaði I, Breiðdalshreppi, 1/2 jörðin“, að eigandi sé Pétur Jónsson samkvæmt heimildarbréfi frá 30. júní 1958. Bréf með þeirri dagsetningu liggur ekki frammi í gögnum málsins, en hins vegar segir í ljósriti af áðurnefndri yfirlýsingu, sem undirrituð er af Sölva Ólafssyni f. h. Jóns Björgólfssonar eftir handsali, að Jón hafi afhent Pétri, syni sínum, hálfa jörðina Þorvaldsstaði ásamt húsum á jörðinni og að þinglýsa megi þessari yfirlýsingu sem „sameignarheimild Péturs fyrir þessum eignarhluta og húsunum“, en auk þess hafi hann áður afhent Guðmundi og Björgólfi „sinn einn fjórða hluta jarðarinnar hvorum til nýbýlastofnunar“. Þessu skjali virðist hafa verið þinglýst 4. ágúst 1960. Við framlagningu skjalsins í þinghaldi 18. mars 1997 til undirbúnings aðalmeðferð var sóknaraðila á það bent, að dagsetning skjalsins sé 30. júlí 1960, en hún væri ógreinileg, þar sem líklega hafi verið ritað ofan í stafi, er áður hafi þar verið. Auk þess var á það bent, að Jón Björgólfsson dó rúmlega tveimur mánuðum áður en skjalið er sagt út gefið. Fram kom hjá sóknaraðila við aðalmeðferð, að hann miðaði eigi að síður við það, að skjalið væri frá 30. júlí 1960, enda sé um það fullyrt í fram lögðum bréfum frá sýslumanninum á Eskifirði.

Af því, sem að framan er rakið, verður dregin sú ályktun, að vilji Jóns Björgólfssonar hafi staðið til þess að skipta jörðinni Þorvaldsstöðum upp

og afsala til þriggja sona sinna. Hins vegar eru engin fullnægjandi gögn um það, að varnaraðili sé eigandi Tungufells. Gegn mótmælum varnaraðila og af þeim óljósu og að sumu leyti misvísandi gögnum, sem frammi liggja í málinu, verður ekki heldur fullyrt, að dánarbúi Jóns Björgólfssonar hafi verið skipt og að telja beri varnaraðila með réttu gerðarþola við þá nauðungarsölu, sem sóknaraðili krefst. Í þessu sambandi verður að líta til ákvæða 3. mgr. 4. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o. fl. Ber því samkvæmt framansögðu að staðfesta að niðurstöðu til þá ákvörðun sýslumannsins á Eskifirði að stöðva nauðungarsölu á jörðinni Tungufelli í Breiðdal, og verður ekki talið, að veðskuldabréf það, sem um ræðir í máli þessu, sé gild heimild til að krefjast nauðungarsölu á jörðinni Tungufelli í Breiðdal.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Úrskurðarorð:

Staðfest er ákvörðun sýslumannsins á Eskifirði frá 26. ágúst 1996 um að stöðva nauðungarsölumeðferð jarðarinnar Tungufells í Breiðdal.

Veðskuldabréf, út gefið af Guðmundi Björgólfssyni 17. maí 1994 til handhafa með veði í jörðinni Tungufelli í Breiðdal, er ekki gild heimild til að krefjast nauðungarsölu jarðarinnar.

Málskostnaður fellur niður.