

Fimmtudaginn 23. september 1999.

Nr. 24/1999.

Guðmundur Snæbjörnsson

(Jón Ólafsson hrl.)

gegn

dánarbúi Snæbjörns Guðmundssonar

(Ásgeir Magnússon hrl.)

og gagnsök

Dánarbú. Frávísun máls frá héraðsdómi.

G höfðaði mál gegn dánarbúi S. Málinu var vísað sjálfkrafa frá héraðsdómi með vísan til 2. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991, en samkvæmt 1. mgr. 4. gr. laga nr. 20/1991 verður einkamál ekki höfðað gegn dánarbúi nema til þess standi sérstök heimild í lögum og naut slíkrar heimildar ekki við í málinu.

Dómur Hæstaréttar.

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

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 19. janúar 1999. Hann krefst þess að „stefnda verði gert að þola með dómi lífstíðarabúðarrétt áfrýjanda að jörðinni Syðri-Brú í Grímsneshreppi“. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði fyrir sitt leyti 24. mars 1999. Hann krefst staðfestingar héraðsdóms um annað en málskostnað, sem aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér í héraði ásamt málskostnaði fyrir Hæstarétti.

Af gögnum málsins verður séð að Snæbjörn Guðmundsson lést 19. júní 1984 og að dánarbú hans hafi verið til opinberra skipta allt frá 14. desember sama árs. Samkvæmt 1. mgr. 4. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. verður einkamál ekki höfðað fyrir héraðsdómi gegn dánarbúi nema til þess standi sérstök heimild í lögum. Slíkrar heimildar nýtur ekki við til að höfða dómsmál um fyrrgreinda kröfu aðaláfrýjanda eftir öðrum reglum en leiðir af 64. gr. og 122. gr. laga nr. 20/1991. Verður því ekki komist hjá að vísa máli þessu sjálfkrafa frá héraðsdómi, sbr. 2. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Rétt þykir að aðilarnir beri hvor sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Máli þessu er vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Suðurlands 29. október 1998.

Mál þetta er höfðað af Guðmundi Snæbjörnssyni, kt. 280933-3769, Syðri-Brú, Grímsneshreppi, Árnessýslu, á hendur dánarbúi Snæbjarnar Guðmundssonar, kt. 031197-0588. Málið var þingfest hinn 10. september 1997, en tekið til dóms að loknum munnlegum málflutningi hinn 22. september 1998.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að dánarbúi Snæbjarnar Guðmundssonar verði gert að þola með dómi lífstíðarabúðarrétt stefnanda að jörðinni Syðri-Brú í Grímsneshreppi, Árnessýslu. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að mati dómsins.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda í málinu og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað að mati dómsins að teknu tilliti til gjaldskrár lögmanns stefnda.

Málavextir.

Allt frá því fyrir árið 1960 og til dauðadags hinn 19. júní 1984 bjó Snæbjörn Guðmundsson, faðir stefnanda, að Syðri-Brú í Grímsneshreppi. Snæbjörn var 86 ára er hann lést. Snæbjörn Guðmundsson missti konu sína Hildi Hansínu Magnúsdóttur hinn 6. febrúar 1939 og kvæntist ekki aftur. Búi Hildar var aldrei skipt í samræmi við lög. Hinn 26. júní 1982 gerði Snæbjörn Guðmundsson samning við stefnanda um að stefnandi keypti af honum jörðina. 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.

Eftir lát föður stefnanda var dánarbú hans tekið til opinberra skipta af sýslumanninum í Árnessýslu. Á fyrsta skiptafundi dánarbúsins, sem haldinn var hinn 14. desember 1984, vefengdi meiri hluti erfingja að Snæbjörn hefði haft heimild til að ráðstafa eignum dánarbúsins til stefnanda með framangreindum kaupsamningi þar sem Snæbjörn hefði ekki fengið leyfi til setu í óskiptu búi eftir dauða móður þeirra Hildar Hansínu. Upplýst er að á næstu árum reyndu erfingjar að ná samkomulagi um eignaskipti, en án árangurs. Stefndi kveður að um skeið hafi virst sem slíkt samkomulag myndi takast, en á skiptafundi 14. desember 1989 hafi orðið ljóst að það næðist ekki og þar var jafnframt upplýst um málshöfðun fjögurra systra stefnanda á hendur stefnanda til ógildingar á fyrrgreindum kaupsamningi. Málaferlum þessum lyktaði með dómi Hæstaréttar hinn 9. desember 1993, þannig að umræddur kaupsamningur var dæmdur ógildur.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að allt frá dauða Snæbjarnar Guðmundssonar og þar til dómur gekk í Hæstarétti um gildi kaupsamningsins hafi ekki verið amast við því af hálfu stefnda að stefnandi fengi að búa að Syðri-Brú, þar sem að ekki hafi verið talin forsenda fyrir öðru meðan óvíst var hver niðurstaða þessara mála yrði.

Á skiptafundi í dánarbúi Snæbjarnar Guðmundssonar hinn 30. mars 1994 þegar fyrir lá dómur Hæstaréttar um ógildingu kaupsamningsins, var bókað eftir lögmanni stefnanda að hann teldi stefnanda hafa stöðu ábúanda jarðarinnar og gerði lögmaðurinn jafnframt kröfu um útlagningu til handa stefnanda á matsverði með vísan til 36. gr. laga um skipti á dánarbúum o. fl., nr. 20/1991. Af hálfu fjögurra systra stefnanda var þessum kröfum mótmælt á þeim skiptafundi með þeim rökum að hin meinta sérstaða stefnanda hefði byggst á ólögmatum gerningi.

Jörðin Syðri-Brú var seld til Stangveiðifélags Reykjavíkur með kaupsamningi dagsettum 20. febrúar 1995. Sala þessi hafði verið samþykkt á skiptafundi af lögmanni systranna fjögurra, en lögmaður stefnanda tók ekki afstöðu til hennar. Eftir sölu þessa kom hins vegar upp óánægja hjá þremur systra stefnanda vegna gerðar þessa kaupsamnings, og töldu þær að lögmaður þeirra hefði ekki borið gerð kaupsamningsins undir þær. Vegna þessa leituðu þær til núverandi lögmanns stefnda í því skyni að fá sölunni hnekk og einnig til að gæta réttar þeirra í dánarbúinu að öðru leyti.

Grímsneshreppur tók hins vegar þá ákvörðun að nýta sér forkaupsrétt í samræmi við 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976, vegna kaupanna. Af hálfu dánarbúsins var þeirri ákvörðun mótmælt. Kom þessi ágreiningur til kasta landbúnaðarráðuneytisins og dómstóla. Lyktaði honum með dómi Hæstaréttar 12. júní 1997 þar

sem forkaupsréttarákvörðun Grímsneshrepps var metin ógild og forkaupsréttur hreppsins talinn hafa fallið niður.

Í máli því sem nú er til meðferðar hafði stefnandi upphaflega stefnt Stangveiðifélagi Reykjavíkur til réttargæslu á grundvelli þess kaupsamnings sem félagið hafði gert um jörðina. Með stefnu þingfestri 14. janúar 1998 stefndi stefnandi stangveiðifélaginu með sakaukastefnu inn í mál þetta. Samningur dánarbúsins við stangveiðifélagið um sölu á jörðinni gekk svo til baka með samkomulagi í júní 1998, þannig að dánarbúið greiddi stangveiðifélaginu fébætur auk þess sem stangveiðifélagið fékk veiðirétt til nokkurra ára í á þeirri sem rennur um landið. Var Stangveiðifélag Reykjavíkur því ekki lengur aðili að málinu.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir mál sitt á því að hann hafi búið á jörðinni frá 1. júlí 1982 til þessa dags. Þá hafi hann rekið búskap á jörðinni fyrir þann tíma sjálfstætt og í samvinnu við föður sinn. Aldrei hafi verið gert byggingarbréf fyrir jörðinni við stefnanda enda hafi faðir stefnanda ætlast til þess að stefnandi eignaðist jörðina, samanber framlagðan kaupsamning sem þeir gerðu hinn 26. júní 1982 og ógiltur var með dómi Hæstaréttar, eins og áður er rakið. Stefnandi kveður þá ógildingu ekki breyta í sjálfu sér því að stefnandi bjó á jörðinni við hlið föður síns og seinni árin sem fyrirsvarsmaður jarðarinnar og vísar um það til ýmissa framlagðra gagna auk þess sem kaupsamningurinn sýni fram á skýran vilja föður stefnanda og fyrrum eiganda jarðarinnar um að stefnandi skyldi byggja jörðina.

Kröfur sínar kveðst stefnandi reisa á ábúðarlögum nr. 64/1976, 6. gr.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Af hálfu stefnda er á því byggt að réttur stefnanda til að setja fram í dómsmáli kröfu um ábúðarrétt sér til handa sé í raun löngu fallinn niður. Þegar mál þetta var höfðað hafi verið liðin þrjú og hálf ár frá því að Hæstiréttur ógilti kaupsamning stefnanda við föður sinn. Í mars 1994 hafi stefnandi síðan sett fram kröfu sína um ábúðarrétt á Syðri-Brú, gegn eindregnum mótmælum annarra erfingja dánarbúsins. Af hálfu stefnanda hafi hins vegar ekkert verið aðhafst í þeim málum þar til nú. Hafi stefnandi átt einhvern rétt til ábúðar á umræddri jörð, þá hljóti slíkur réttur að vera löngu niður fallinn sökum tómlætis stefnanda í því að fylgja honum eftir. Í þessu efni hljóti að verða að horfa til þess stutta frests sem settur sé í ákvæðum 33. gr., sbr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976, þar sem leiguliði, sem telji sig eiga forkaupsrétt að jörð, hafi 6 mánaða frest til málshöfðunar ef hann telji að jörð hafi verið ráðstafað andstætt ákvörðun laganna um forkaupsrétt. Samkvæmt þessu ákvæði jarðalaganna skuli fresturinn miðast við það hvenær leiguliðinn fékk vitneskju um misfelli.

Stefnda telur efnislega jafnframt fráleitt að stefnandi hafi öðlast einhvern rétt til ábúðar að Syðri-Brú. Engum samningi um slíkt hafi nokkurn tíma verið til að dreifa. Þá hafi aldrei verið til staðar nokkrar þær efnislegu forsendur sem hugsanlega gætu leitt til þess að stefnandi myndi öðlast ábúðarrétt með einhverjum öðrum hætti.

Stefnda kveður það vissulega rétt að stefnandi hafi haft lögheimili á jörðinni Syðri-Brú allt frá undirritun hins ólögmæta kaupsamnings hans um jörðina á árinu 1982. Vilji föður stefnanda til að selja honum jörðina geti hins vegar ekki út af fyrir sig fært stefnanda neinn rétt til ábúðar á jörðinni. Stefndi hafi búið þar og rekið þar áfram í takmörkuðum mæli í skjóli föður síns og síðan hins ólöglega kaupsamnings einhvern búskap, sem síðan hafi smám saman fjarað út og orðið að engu. Af hálfu skiptastjóra dánarbús föður stefnanda hafi það verið látið átölulaust, meðal annars vegna sífelldrar óvissu um framvindu mála í dánarbúinu, að stefnandi hefði afnot af íbúðarhúsi jarðarinnar og nytjaði túnin fyrir nokkra hesta sína og sonar síns. Skiptastjóri hafi þó sett þau skilyrði fyrir afnotum þessum að stefnandi greiddi árlegar afborganir af áhvílandi lánum við Stofnlánadeild landbúnaðarins ásamt því að greiða árleg fasteignagjöld vegna hennar, auk þess að greiða þann kostnað sem fylgi dvöl stefnanda á staðnum, svo sem vegna rafmagns. Samtals virðist hafa verið um að ræða um eða yfir 200.000 krónur á ári fyrir utan notkunartengd gjöld.

Við þetta hafi stefnandi hins vegar langt því frá staðið og hafi þessi gjöld hvað eftir annað farið í vanskil. Þannig hafi aðrir erfingjar dánarbúsins þurft að taka sig saman á árinu 1994 og greiða uppsöfnuð vanskil ásamt tilheyrandi vanskilakostnaði vegna lána stofnlánadeildar fyrir árið 1990 til 1994 ásamt fasteignagjöldum þess árs og brunatryggingariðgjöldum, samtals að fjárhæð krónur 1.105.351. Hafi þá vofað yfir nauðungarsala á jörðinni vegna þessara vanskila. Þar fyrir utan hafi skiptastjóri greitt fasteignagjöld vegna að minnsta kosti þriggja síðustu ára, samtals að fjárhæð krónur 381.181.

Stefnda kveður stefnanda ekki hafa, að minnsta kosti hin síðari ár, haft neinn búskap með höndum að Syðri-Brú sem hægt væri að kalla því nafni. Sauðfjárvótí jarðarinnar sé nú sáralítill og langt undir viðmiðunarmörkum bújarða, en stefnandi virðist eins og fyrr segir hafa beitt einhverjum hrossum á túnin, annaðhvort sínum eigin hrossum eða annarra. Sjálfur hafi stefnandi haft framfæri sitt af vinnu í þágu annarra og alla vega ekki af eigin búskap nema þá að mjög litlu leyti.

Þá kveður stefnda stefnanda ekki hafa öðlast ábúðarrétt á jörðinni Syðri-Brú á grundvelli ólöglegs kaupsamnings. Jafnvel þó héraðsdómari kynni að fallast á að Snæbjörn, faðir stefnanda, teldist hafa með kaupsamningnum sýnt í verki vilja til að stefnandi hefði ábúð á jörðinni, þá hlytu nákvæmlega sömu rök að eiga við um rétt stefnanda til ábúðar á jörðinni eins og rétt hans til kaupa á henni,

að faðir hans hafði ekki formlega heimild til að ráðstafa þeim rétti með nokkrum hætti, hvorki skriflega né munnlega.

Stefnda mótmælir því eindregið að stefnandi hafi byggt þau hús á jörðinni sem hafi verið byggð þar frá árinu 1994. Faðir stefnanda hafi byggt þessi hús og ef stefnandi hafi komið að því verki þá hljóti að verða að líta svo á að stefnandi hafi annaðhvort gert það í greiðaskyni við föður sinn eða að hann hafi þegar fengið sitt gjald fyrir, annaðhvort í formi aðstöðu að Syðri-Brú eða með öðrum hætti.

Þá er því loks haldið fram af hálfu stefnda að verði það metið svo af héraðsdómi að vilji föður stefnanda hafi staðið til þess að hann fengi ábúð á Syðri-Brú eða dvöl stefnanda á staðnum með einhverjum hætti fært honum slíkan rétt, þá hljóti þó framkvæmd þess vilja alltaf að hafa verið bundin þeim forsendum, að stefnandi myndi annast greiðslu afborgana á áhvílandi veðlánnum, fasteignagjöldum o. s. frv., auk þess að sjá til þess að jörðinni sé sæmilega við haldið. Við blasi hins vegar að stefnandi hafi langt því frá fullnægt þessum sjálfsögðu forsendum, sem raunar séu lögbundnar með ábúðarlögum nr. 64/1976. Stefnandi hafi ekki nema að litlu leyti sinnt greiðslu lána og annarra gjalda og alls ekki sinnt almennu viðhaldi jarðarinnar, þannig að bæði húsakostur allur, girðingar og tún liggi undir miklum skemmdum sem brýnt sé fyrir dánarþúið að gera ráðstafanir vegna. Forsendur hljóti því að vera brostnar fyrir því að stefnandi geti öðlast ábúð vegna þessa.

Um lagarök nefnir stefnda að það byggi á ákvæðum 33. gr., sbr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 varðandi málshöfðunarfrest og tómlætisáhrif. Kröfu sína um málkostnað reisir stefndi á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Niðurstöður.

Í máli þessu er til skoðunar hvort sá vilji föður stefnanda, sem fram kemur í ógildum kaupsamningi frá 26. júní 1982, að stefnandi eignist jörðina Syðri-Brú í Grímsneshreppi, svo og nýting og búseta stefnanda á jörðinni, eigi að leiða til þess að stefnandi eigi ábúðarrétt að henni, með skírskotun til 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976.

Óumdeilt er að stefnandi hefur búið á jörðinni frá 1. júlí 1982 og til þessa dags en með hléum fram að þeim tíma. Einnig er upplýst að stefnandi lagði vinnu í uppbyggingu jarðarinnar. Hins vegar verður ekki annað séð en að endurbætur á jörðinni hafi nánast að öllu leyti átt sér stað áður en hinn ógildi kaupsamningur var gerður. Þá verður gegn mótmælum stefnda að telja ósannað að stefnandi hafi lagt fram fjármagn og vinnu til jarðarinnar umfram það sem hann kann að hafa fengið greitt fyrir með einum eða öðrum hætti frá föður sínum, sem sat jörðina og var þinglýstur eigandi hennar.

Ekki verður séð að stefnandi hafi nýtt jörðina um langt skeið á þann hátt sem

fram kemur í 21. gr. ábúðarlaga, en af framburði stefnanda og skiptastjóra stefnda fyrir dómi virðist búrekstur á jörðinni hafa verið lítill sem enginn undanfarin ár. Þá hefur stefnandi mörg undanfarin ár að mestu leyti sótt atvinnu sína annars staðar, en fengið að dveljast á jörðinni án leigugreiðslna samkvæmt sérstöku samkomulagi við skiptastjóra stefnda, auk þess sem stefnda hefur að mestu leyti greitt skatta og skyldur af jörðinni, a. m. k. síðustu ár.

Í þeirri lagagrein sem stefnandi vísar sérstaklega til kemur fram, að hafi landsdrottinn vanrækt að gera byggingarbréf fyrir jörð, skuli þá telja, að hún hafi verið byggð leigutaka til lífstíðar og eftirgjald skuli ákveðið af jarðanefnd, nema um annað semjist.

Stefnandi hefur aldrei haft jörðina Syðri-Brú á leigu og eins og rakið hefur verið verður ekki séð að atvik málsins séu með þeim hætti að stefnandi eigi ábúðarrétt að jörðinni, en fullyrðing hans eða kröfur í þá veru hafa sætt andmælum af hálfu annarra erfingja dánarbúsins allt frá því er þær komu fram á skiptafundi í mars 1994. Því verður stefnda sýknað af kröfum stefnanda.

Rétt þykir að málskostnaður falli niður.

Ólafur Börkur Þorvaldsson, dómstjóri, kveður upp þennan dóm, en uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna anna dómarans.

D ó m s o r ð :

Stefnda, dánarbú Snæbjarnar Guðmundssonar, er sýkn af kröfum stefnanda, Guðmundar Snæbjörnssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.
