Föstudaginn 22. júní 1990.

Nr. 263/1987. **Bjarnheiður Ragnarsdóttir**
(Kristján Stefánsson hdl.)
gegn
Sigríði Valdísi Elíasdóttur
og
Bjarna Þ. Ólafssyni
(Friðjón Örn Friðjónsson hdl.)
og gagnsök.

Eignarréttur. Skaðabætur. Uppsögn. Endurgreiðsla. Gjafsókn. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal, Bjarni K. Bjarnason og Þór Vilhjálmsson og Gunnar M. Guðmundsson settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. september 1987 og krefst aðallega sýknu af kröfum gagnáfrýjenda, en til vara, að fjárkrafa þeirra verði lækkuð. Krafist er málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjenda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 15. október 1987 og gera eftirfarandi dómkröfur: „aðallega, að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur gagnáfrýjenda að 26.11% íbúðarhússins að Neðri-Rauðsdal, Barðastrandarhreppi, ásamt meðfylgjandi fasteignaréttindum eða þeirri prósentu sem dómurinn metur hæfilega, til vara, að viðurkenndur verði eignarréttur gagnáfrýjenda að allri svonefndri viðbyggingu við íbúðarhúsið að Neðri-Rauðsdal, Barðastrandarhreppi, til þrautavara, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða gagnáfrýjendum kr. 1.243.000,- eða lægri fjárhæð samkvæmt ákvörðun dómsins, með 2.25% dráttarvöxtum á mánuði frá 04.11. 1986 til 01.03. 1987, 2.5% dráttarvöxtum á mánuði frá 01.03. 1987 til 06.05. 1987, 30% ársdráttarvöxtum frá 06.05. 1987 til 01.06. 1987, en 33.6% ársdráttarvöxtum frá 01.06. 1987 til 01.07. 1987, en 36% ársdráttarvöxtum frá 01.07. 1987 til 01.08. 1987, en 40.8% ársdráttarvöxtum frá 01.08. 1987 til 01.09. 1987, en 42% ársdráttarvöxtum frá 01.09. 1987 til 01.10. 1987, en 43.2% árs-

dráttarvöxtum frá 01.10. 1987 til 01.11. 1987, en 45.6% ársdráttarvöxtum frá 01.11. 1987 til 01.12. 1987, en 49.2% ársdráttarvöxtum frá 01.12. 1987 til 01.01. 1988, en 51.6% ársdráttarvöxtum frá 01.01. 1988 til 01.03. 1988, en 45.6% ársdráttarvöxtum frá 01.03. 1988 til 01.05. 1988, en 44.4% ársdráttarvöxtum frá 01.05. 1988 til 01.07. 1988, en 52.8% ársdráttarvöxtum frá 01.07. 1988 til 01.08. 1988, en 56.4% ársdráttarvöxtum frá 01.08. 1988 til 01.09. 1988, en 49.2% ársdráttarvöxtum frá 01.09. 1988 til 01.10. 1988, en 33.6% ársdráttarvöxtum frá 01.10. 1988 til 01.11. 1988, en 27.6% ársdráttarvöxtum frá 01.11. 1988 til 01.12. 1988, en 24% ársdráttarvöxtum frá 01.12. 1988 til 01.01. 1989, en 21.6% ársdráttarvöxtum frá 01.01. 1989 til 01.03. 1989, en 24% ársdráttarvöxtum frá 01.03. 1989 til 01.04. 1989, en 33.6% ársdráttarvöxtum frá 01.04. 1989 til 01.05. 1989, en 38.4% ársdráttarvöxtum frá 01.05. 1989 til 01.06. 1989, en 42% ársdráttarvöxtum frá 01.06. 1989 til 01.07. 1989, en 45.6% ársdráttarvöxtum frá 01.07. 1989 til 01.09. 1989, en 40.8% ársdráttarvöxtum frá 01.09. 1989 til 01.10. 1989, en 38.4% ársdráttarvöxtum frá 01.10. 1989 til 01.12. 1989, en 40.8% ársdráttarvöxtum frá 01.12. 1989 til 29.01. 1990, en hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma frá þeim degi til greiðsludags.

Þá er þess krafist að kveðið verði á um það í dómi að heimilt sé að leggja dráttarvexti við höfuðstól á 12 mánaða fresti frá stefnubirtingardegi að telja, í fyrsta skipti 04.11. 1987, og reikna síðan vexti af höfuðstól þannig upphækkuðum.

Enn fremur krefjast gagnáfrýjendur málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjanda eins og málið væri ekki gjafsóknar- og gjafvarnarmál.

Loks er krafist að aðaláfrýjanda verði gert að greiða gagnáfrýjendum virðisaukaskatt, 24.5% af málflutningsþóknun.“

Gagnáfrýjendum var veitt gjafsókn og gjafvörn í málinu með bréfi dómsmálaráðherra 11. júlí 1988.

Allmörg ný gögn höfðu verið lögð fyrir Hæstarétt, er málið var flutt munnlega í fyrra skipti 29. janúar 1990. Við lok þess málflutnings var því beint til lögmanna aðila, að aflað yrði frekari gagna. Að lokinni þeirri gagnaöflun var málið flutt munnlega að nýju 14. júní 1990.

I.

Aðal- og varakrafa gagnáfrýjenda.

Áður en til byggingar íbúðarhúss þess kom, sem um ræðir í málinu, á árinu 1979, hafði Bjarni Þ. Ólafsson afsalað Elíasi, syni sínum, jörðinni Neðri-Rauðsdal ásamt húsum og mannvirkjum. Var þetta gert í tvennu lagi með afsölum 20. júlí 1965 og 14. desember 1977. Tekið var fram í afsölunum, að kaupverð væri að fullu greitt. Hafa verið bornar brigður á gildi síðara afsalsins, en sá ágreiningur er ekki til álita í þessu máli. Í aðilaskýrslu staðhæfir Bjarni, að ekkert endurgjald hafi komið fyrir jörðina. Er frásögn hans um þetta orðrétt á þessa leið: „...kveður Bjarni ástæðu þess, að ekkert endurgjald kom í staðinn fyrir fyrra afsalið 1965, hafa verið þá, að Elías heitinn (hann lést 23. júlí 1985) hafi unnið við bú hans og þeirra feðga um árabil...".

Sameiginlegum búskap feðganna á jörðinni virðist hafa lokið 1977, en Bjarni stundaði þar áfram einhvern búskap og hafði hluta af búmarki jarðarinnar fyrir sig. Eigi verður með vissu ráðið af gögnum málsins, hvenær hann hætti búskap.

Á árinu 1979, er bygging nýs íbúðarhúss hófst á jörðinni, réðst aðaláfrýjandi ráðskona að Neðri-Rauðsdal. Það var tilefni þess, að ráðist var í húsbyggingu þessa, að gamalt íbúðarhús á jörðinni var þá lítt eða ekki íbúðarhæft lengur. Keypt var svonefnt einingahús úr timbri hjá Húsasmiðjunni hf. í Reykjavík. Samkvæmt uppdrætti af húsinu frá framleiðanda var ein íbúð í því og sambyggður bílskúr. Það virðist hafa verið ákveðið þegar í upphafi, að íbúð yrði í bílskúrnum fyrir gagnáfrýjendur.

Samkvæmt bréfi byggingarfulltrúa Barðastrandarhrepps 18. febrúar 1990 hafa hvorki fundist í fórum hans uppdráttur af umræddu íbúðarhúsi né samþykktir um byggingu þess í fundargerðum byggingarnefndar. Reyndar virðist fundargerðabók nefndarinnar frá þessum tíma hafa glatast.

Engra gagna nýtur í málinu um samning eða ráðagerð feðganna um húsbyggingu þessa eða eignaraðild að henni.

Meðal nýrra gagna í málinu eru staðfest ljósrit af skattframtölum Bjarna Þ. Ólafssonar 1979 og 1982 - 1986 að báðum árum meðtöldum. Framtöl áranna 1980 - 1981 voru lögð fram í héraði. Í framtölunum er hvergi getið nefndrar húsbyggingar. Engu þeirra

fylgir húsbyggingarskýrsla, og hvergi er í framtölunum til slíkrar skýrslu vitnað. Í framtölum 1984, 1985 og 1986 er talin fram sem eign íbúð í Neðri-Rauðsdal á fasteignamatsverði í samræmi við gildandi fasteignamat.

Þá eru ný gögn í málinu staðfest ljósrit af skattframtölum Elíasar Bjarnasonar 1979 til 1984 ásamt húsbyggingarskýrslum, er fylgdu framtölum 1980 og 1981. Á báðum húsbyggingarskýrslunum er nafn Elíasar eins sem húsbyggjanda. Á hinni fyrri er eignarhlutfall framteljanda tilgreint 100% og flatarmál húsnæðis 140 fermetrar. Hvorugt er tilgreint á hinni síðari, en þar er tekið fram, að húsið hafi verið tekið í notkun 1980. Á skattframtali 1980 greinir frá því, að einingahús hafi verið keypt í október 1979, og vísað til húsbyggingarskýrslu. Meðeiganda er ekki getið. Í eignadálki er tilgreint hús í smíðum. Fjárhæð er hin sama og samanlagður byggingarkostnaður samkvæmt húsbyggingarskýrslu. Á skattframtali 1981 er enn getið húsbyggingar og fjárhæðar með, sem er hin sama og heildarbyggingarkostnaður umrædds húss á húsbyggingarskýrslu. Á framtölum Elíasar 1982 til 1985 er íbúðarhússins nýja að engu getið og ekki talið fram meðal eigna framteljanda.

Flatarmál, sem samkvæmt framansögðu var gefið upp á húsbyggingarskýrslu með framtali 1980, 140 fermetrar, er ekki hið sama og fram kemur á þeim uppdráttum af húsinu, sem fyrir liggja í málinu. Raunar er ósamræmi milli uppdrátta, að því er þetta varðar. Er ýmist gefið upp flatarmál íbúðar A 133 fermetrar og íbúðar B 47 fermetrar eða íbúðar A 140 fermetrar og íbúðar B 40 fermetrar. Að minnsta kosti síðastnefndu tölurnar gefa vísbendingu um, að á húsbyggingarskýrslu með framtali 1980 telji Elías Bjarnason sér ekki húsið allt til eignar.

Á fasteignaskrá hjá Fasteignamati ríkisins er flatarmál hússins tilgreint í þrennu lagi: 40 fermetra íbúð, 101,3 fermetra íbúð og 55 fermetra geymsla. Er Bjarni Þ. Ólafsson skráður sem eigandi minni íbúðarinnar, en eiganda stærri íbúðarinnar er ekki getið. Með bréfi Fasteignamats ríkisins 13. júní 1990 er staðfest, að enginn hafi næstu ár eftir byggingu hússins verið skráður eigandi stærri íbúðarinnar.

Samkvæmt bréfi umdæmisstjóra Fasteignamats ríkisins 9. febrúar 1990 var umrætt íbúðarhús fyrst tekið til skráningar í sept-

ember 1981 og skráð sem tvær íbúðir. Eigandi minni íbúðarinnar var skráður Bjarni Ólafsson, en hinnar stærri Elías Bjarnason. Kveðst umdæmisstjóri hafa annast skráninguna samkvæmt upplýsingum trúnaðarmanns Fasteignamats ríkisins í Barðastrandarhreppi. Við vettvangsskoðun hafi Elías gefið samhljóða upplýsingar. Útfyllt eyðublað um þessa skráningu, dagsett 23. september 1981, liggur frammi í málinu. Þar er tilgreindur eignarhluti að flatarmáli 101,9 fermetrar, eigandi Elías Bjarnason, og eignarhluti að flatarmáli 40 fermetrar, eigandi Bjarni Ólafsson. Jafnframt er getið sameignar að flatarmáli 12,4 fermetrar. Flatarmál þess eignarhluta, sem samkvæmt þessari skráningu er sagður tilheyra Bjarna Þ. Ólafssyni, er sömu stærðar og tilgreind er á skrám Fasteignamats ríkisins, en flatarmál þess eignarhluta, sem sagður er tilheyra Elíasi Bjarnasyni, er í skráningu umdæmisstjórans lítið eitt minna en á skrám Fasteignamats ríkisins.

Engra skýringa nýtur í málinu á því, hvað því ósamræmi valdi, sem að framan er lýst.

Samkvæmt bréfi Vátryggingafélags Íslands hf, sem dagsett er 2. febrúar 1990, var umrætt íbúðarhús metið til brunabóta 12. nóvember 1980 og þá á nafni Elíasar Bjarnasonar. Hélst svo til 1. janúar 1986. Frá þeim tíma var það skráð vegna brunatryggingar á nöfnum Bjarna Ólafsson 26.11% og Bjarnheiðar Ragnarsdóttur 73.89%.

Hinn 26. febrúar 1987 fékk aðaláfrýjandi kauptilboð í jörðina Neðri-Rauðsdal. Í því segir, að „óleyst ágreiningsmál varðandi íbúðarhús á jörðinni séu óviðkomandi kaupanda og verði leyst áður en kaupsamningur er undirritaður". Kauptilboð þetta var samþykkt af aðaláfrýjanda 3. mars s.á. Hinn 27. júlí s.á. var gerður kaupsamningur á grundvelli þessa samþykkta tilboðs. Í honum er svofellt ákvæði: „Kaupanda er kunnugt um að ágreiningsmál er varðandi íbúðarhúsið, en seljandi lofar að leysa úr þeim ágreiningi og er sá ágreiningur alfarið óviðkomandi kaupanda, ..."

Margt af því, sem nú hefur verið rakið, og sumt, sem frá greinir í héraðsdómi og lýtur að aðal- og varakröfu gagnáfrýjenda, styður það líkum, að sú hafi verið ráðagerð þeirra feðga, að hið nýja íbúðarhús yrði í sameign þeirra. Sumt í gögnum málsins er á hinn bóginn öndvert þessum líkum, og um sumt er óvissa. Þegar það er virt í heild, sem til álita er í þessu efni, verður ekki litið svo á, að gagn-

áfrýjendum hafi tekist að sanna eignaraðild sína að umræddu húsi. Samkvæmt því brestur lagaskilyrði til þess, að taka megi til greina hvort heldur aðal- eða varakröfu þeirra í málinu.

II.

Þrautavarakrafa gagnáfrýjenda.

Í héraðsdómi er rakið það, sem í héraðsstefnu segir um eðli þessarar kröfu og rök fyrir henni. Hér er um að ræða kröfu um endurgreiðslu á fjárframlögum gagnáfrýjenda vegna efniskaupa og aðkeyptrar vinnu og um endurgreiðslu á verðmæti vinnuframlags aðstandenda og greiðslum, er gagnáfrýjendur inntu af hendi af láni, er tekið var hjá Byggingarsjóði ríkisins 19. nóvember 1981.

Af hálfu gagnáfrýjenda er því haldið fram, að þrautavarakrafan sé fyrnd samkvæmt ákvæðum fyrningarlaga.

Gagnáfrýjendur halda því fram, að þau hafi innt af hendi „mjög veruleg" fjárframlög til húsbyggingarinnar, en um eftirtalda liði liggi fyrir gögn og upplýsingar:

1.	Sement	kr. 3.866,84
2.	Eldhúsinnrétting	" 3.594,24
3.	Raflagnaþjónusta Snæbjarnar	" 2.002,22
4.	Raflagnaefni frá Hannesi Sigfússyni	" 14.284,93
5.	Vinnuframlag fjölskyldu	" 10.800,00
		Kr. 34.548,23

Fyrningarfrestur allra framantalinna kröfuliða er 4 ár samkvæmt 5. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Reikningar, sem kröfuliðir 1 - 4 byggjast á, voru samkvæmt gögnum málsins allir greiddir á árinu 1980. Fyrningarfrestur telst samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laganna frá þeim degi, er krafa varð gjaldkræf. Það er því ljóst, að kröfur samkvæmt þessum liðum voru fyrndar alllöngu áður en málið var höfðað 5. desember 1986. Um 5. kröfulið er þess sérstaklega að geta, að eigi hefur verið sýnt fram á, að gagnáfrýjendur hafi að neinu leyti greitt þá fjárhæð, sem þar er krafist. Þegar af þeirri ástæðu verður einnig að hafna þeim lið.

Það er ágreiningslaust, að gagnáfrýjendur tóku lán hjá Bygg-

ingarsjóði ríkisins 19. nóvember 1981 að fjárhæð 65.000 krónur. Sýnt hefur verið fram á, að lán þetta var tekið vegna byggingar umræddS húss, og verður ekki séð, að því hafi verið ráðstafað í annað. Sérstök útgjöld vegna lántökunnar námu samkvæmt reikningi lánveitanda 1.739 krónum, sem ætla verður, að gagnáfrýjendur hafi greitt.

Af gögnum málsins verður ráðið, að gagnáfrýjendur hafi greitt af láninu á gjalddögum, síðast 1. febrúar 1986, er aðaláfrýjandi yfirtók lánið, og var gagnáfrýjendum endurgreidd greiðslan, sem þau höfðu innt af hendi á þeim gjalddaga.

Gjalddagar lánsins voru fjórum sinnum á ári, í fyrsta sinn 1. maí 1982. Samkvæmt því hafa gagnáfrýjendur greitt alls fimmtán sinnum af láninu. Engin gögn hafa verið lögð fram um þessar greiðslur að frátalinni greiðslunni 1. febrúar 1986. Aftur á móti liggur fyrir útreikningur stærðfræðings á fjárhæð hverrar greiðslu. Hefur hann ekki sætt tölulegum andmælum. Samkvæmt honum hafa gagnáfrýjendur greitt samtals af láni þessu í afborganir, vexti og verðbætur 51.406 krónur.

Líklegt er, að gagnáfrýjendur hafi innt þessar greiðslur af hendi í þeirri trú, að þau væru eigendur að hluta íbúðarhússins að Neðri-Rauðsdal. Þó að svo sé ekki að lögum, sem fyrr greinir, er þess að gæta, að gagnáfrýjendur höfðu á þeim tíma, er þau greiddu af láninu, afnot af hluta íbúðarhússins. Þegar það er haft í huga og svo hitt, að fjárhæðin er ekki svo há, að bersýnilega hafi meira verið greitt en fyrir hana fékkst, verður að hafna endurgreiðslukröfunni.

Í aðilaskýrslu Bjarna Þ. Ólafssonar á aukadómþingi Barðastrandarsýslu 15. júní 1987 kvaðst hann „ hafa lagt allt sitt fé í bygginguna í þeirri von að hann fengi að vera þar það sem eftir væri ævinnar". Bjarni er fæddur 7. október 1905, en Sigríður Valdís Elíasdóttir er fædd 16. september 1909.

Í aðilaskýrslu aðaláfrýjanda í sama þinghaldi skýrir hún svo frá, að gagnáfrýjendur „hefðu haft leyfi til að búa í bílskúrsíbúðinni á meðan þau byggju".

Þegar málsatvik eru virt í heild og sérstaklega aðdragandi að byggingu umræddS íbúðarhúss, hvernig að henni var staðið og að í húsinu var sérstök íbúð, sem gagngert var ætluð gagnáfrýjendum,

þá verður að líta svo á, að gagnáfrýjendur hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla, að þau hefðu afnot þessarar íbúðar til frambúðar. Tilkynning um riftun þessa réttar í bréfi lögmanns aðaláfrýjanda 15. júlí 1986 var því ólögmæt og bakaði aðaláfrýjanda skaðabótaábyrgð gagnvart gagnáfrýjendum.

Skaðabótakrafa er ekki sjálfstæður þáttur í kröfugerð gagnáfrýjenda. Á hinn bóginn er þrautavarakrafa þeirra um endurgreiðslu og bætur meðal annrs byggð á reglum skaðabótaréttar. Kröfugerð gagnáfrýjenda að öðru leyti og málatilbúnaður allur gefa og til kynna, að sú hafi verið ætlun þeirra að halda til haga í málinu ítrasta rétti sínum á hendur aðaláfrýjanda. Með þessi atriði í huga verður, eins og atvikum máls þessa er háttað, talið heimilt samkvæmt réttarfarsreglum, sbr. 113. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði, að meta þrautavarakröfu gagnáfrýjenda svo, að í henni felist krafa til skaðabóta.

Eftir uppsögn aðaláfrýjanda á afnotarétti gagnáfrýjenda að íbúðinni fluttust þau á árinu 1986 búferlum til Patreksfjarðar. Ræður að líkum, að sú röskun á högum þeirra, sem óhjákvæmilega hlaut af þessu að leiða, hafi valdið þeim tjóni. Ákvörðun bóta vegna þessa verður að fara að álitum. Eftir atvikum þykja þær hæfilega ákveðnar 350.000 krónur. Verður aðaláfrýjandi dæmd til að greiða gagnáfrýjendum þessa fjárhæð með vöxtum eins og í dómsorði greinir.

Rétt þykir að staðfesta ákvæði héraðsdóms um málskostnað og gjafsóknarlaun.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður. Málflutningslaun skipaðs málflytjanda gagnáfrýjanda fyrir Hæstarétti, 100.000 krónur, greiðist úr ríkissjóði.

Það er aðfinnsluvert, að í héraðsdómi eru talin upp öll skjöl málsins, 40 að tölu. Fer það í bága við ákvæði 193. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Bjarnheiður Ragnarsdóttir, greiði gagnáfrýjendum, Sigríði Valdísi Elíasdóttur og Bjarna Þ. Ólafssyni, 350.000 krónur með 27% dráttarvöxtum á ári frá 5. desember

1986 til 1. mars 1987, 30% dráttarvöxtum á ári frá þeim degi til 14. apríl 1987, en dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Dráttarvexti eftir 14. apríl 1987 má leggja við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 14. apríl 1988, og reikna dráttarvexti af samanlagðri fjárhæð.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað og gjafsóknarkostnað á að vera óraskað.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður. Málflutningslaun skipaðs málflytjanda gagnáfrýjenda fyrir Hæstarétti, Friðjóns Arnar Friðjónssonar héraðsdómslögmanns, 100.000 krónur, greiðist úr ríkissjóði.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Sératkvæði
Bjarna K. Bjarnasonar hæstaréttardómara.

Hvernig sem á málið er litið, verður að líta svo á, að gagnáfrýjendur hafi innt af hendi framlög sín á þeim forsendum, að þau fengju afnot íbúðarinnar til frambúðar. Þessar forsendur brustu. Eiga gagnáfrýjendur því bótakröfu á hendur aðaláfrýjanda vegna brostinna forsendna. Gagnáfrýjendur eiga hins vegar ekki jafnframt rétt á endurgreiðslu framlaga sinna. Eru því ekki efni til að taka afstöðu til einstakra framlaga, svo sem meiri hluti dómenda gerir í atkvæði sínu um þrautavarakröfu. Með þessari athugasemd er ég samþykkur niðurstöðu meiri hluta dómenda.

Dómur aukadómþings Barðastrandarsýslu 10. júlí 1987.

I.

Mál nr. 99/1986.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. júní sl. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað hér fyrir aukadómþinginu með stefnu, útgefinni og birtri 4. nóvember 1986, af Sigríði Valdísi Elíasdóttur, nafnnr. 9075-7148, og Bjarna Þ. Ólafssyni, nafnnr. 12.26-9587 (sic), báðum til heimilis að Sigtúni 29, Patreksfirði, gegn Bjarnheiði Ragnarsdóttur, nafnnr. 1196-5857, Tjarnarlundi 8 d, Akureyri.

Dómkröfur stefnenda eru aðallega þær, að viðurkenndur verði með dómi

eignarréttur stefnenda að 26.11% íbúðarhússins að Neðri-Rauðsdal, Barðastrandarhreppi, ásamt meðfylgjandi fasteignarréttindum eða þeirri prósentu, sem dómurinn metur hæfilega.

Til vara er þess krafist, að viðurkenndur verði eignarréttur stefnenda að allri svonefndri viðbyggingu við íbúðarhúsið í Neðri-Rauðsdal. Til þrautavara krefjast stefnendur þess, að stefnda verði dæmd til að greiða þeim kr. 1.243.000,- eða lægri fjárhæð samkvæmt ákvörðun dómsins með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum á hverjum tíma á mánuði frá stefnubirtingardegi til greiðsludags, 2,25% á mánuði, og að kveðið verði á um það í dómi, að heimilt sé að leggja vexti við höfuðstól á tólf mánaða fresti frá stefnubirtingardegi og reikna síðan vexti af höfuðstól þannig upphækkuðum. Stefnendur krefjast þess, að stefnda verði dæmd til að greiða þeim málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands. Loks var þess krafist, að stefnu þessari mætti þinglýsa samkvæmt 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Um þessa síðastnefndu kröfu úrskurðaði dómari í þinghaldi hinn 16. janúar 1987, að það mætti þinglýsa stefnunni eða útdrætti úr henni.

Í réttarhaldi 15. júní 1987 lögðu stefnendur fram gjafsóknarleyfi fyrir undirrétti í máli þessu, útgefið 12. mars 1987. Í samræmi við það krefjast stefnendur, að málskostnaður þeirra verði greiddur úr ríkissjóði. Ennfremur breyttu stefnendur vaxtakröfunum við munnlegan flutning málsins þannig, að frá 01.03. 1987 er krafist 2,5% dráttarvaxta á mánuði frá þeim tíma til 06.05. 1987, en 30% ársvaxta frá þeim tíma til 01.06. 1987, en 33,6% ársvaxta frá þeim degi til dómtökudags, en hæstu lögleyfðra vaxta frá dómtökudegi til greiðsludags. Varnaraðili samþykkti þessar breytingar á kröfum.

II.

Málsatvikum er lýst þannig í stefnu: „Stefnendur þessa eru hjónin Bjarni Ólafsson og Sigríður Valdís Elíasdóttir, sem áður bjuggu á eignarjörð sinni Neðri-Rauðsdal í Barðastrandarhreppi. Hinn 20.07. 1965 afsalaði Bjarni syni sínum, Elíasi heitnum, hálflendu jarðarinnar Neðra-Rauðsdals ásamt hálfum öllum húsum og mannvirkjum á jörðinni". Bjuggu þeir feðgar þegar saman á jörðinni til ársins 1977. Það ár fékk Bjarni blóðtappa og dvaldi á sjúkrahúsi af þeim ástæðum. Nokkrum dögum eftir að Bjarni kom heim af spítala, undirritaði hann enn afsal fyrir „hálflendu jarðarinnar Neðra-Rauðsdals ásamt hálfum öllum húsum og mannvirkjum á jörðinni" til sonar síns, Elíasar heitins. Er texti afsals þessa nákvæmlega sami og hins fyrra. Hafa verið bornar brigður á gildi afsals þessa af stefnendum og öðrum börnum þeirra, en af lagatæknilegum ástæðum hefur eigi orðið úr því, að mál væri höfðað til ógildingar á afsali þessu. Önnur börn þeirra

hjóna eru: Samúel Bjarnason, Svanhvít Bjarnadóttir, Björg Bjarnadóttir, Elsa Bjarnadóttir og Ólafur Bjarnason.

Frá 1977 bjuggu þau hjón við óbreyttar aðstæður með syni sínum að Neðri-Rauðsdal. Árið 1979 mun stefnda, Bjarnheiður Ragnarsdóttir, hafa komið sem ráðskona að Neðri-Rauðsdal, en hún giftist síðan Elíasi heitnum, syni þeirra hjóna. Bjarni mun hafa verið við búskap til ársins 1984 að einhverju leyti.

Búmark aðila skiptist þannig, að Bjarna tilheyra 124 ærgildi, þar af 68 ærgildi í mjólk og 56 á sauðfé, en Bjarnheiði tilheyra samtals 440 ærgildi, þar af 140 í mjólk en 300 í sauðfé.

Árið 1979 hófu fjölskyldurnar að reisa á jörðinni íbúðarhús í sameiningu samkvæmt teikningu Húsasmiðjunnar hf. Fjárframlög stefnenda til húsbyggingar þessarar voru mjög veruleg.

Í dag liggja ekki gögn og upplýsingar fyrir um öll framlög þeirra hjóna til byggingarinnar. Um eftirtalda liði liggja fyrir gögn og upplýsingar, en undirstrikað skal, að framlög stefnenda voru meiri en eftir greinir:

Keypt sement í Kaupfélagi Patreksfjarðar	gkr.	386.684
Greidd eldhúsinnrétting	—	359.424
Greitt raflagnaþjónustu Snæbjarnar	—	200.222
Raflagnaefni greitt til Hannes Sigfússonar	—	1.428.493
Vinnuframlag aðstandenda	—	1.080.000
Samtals	gkr.	3.454.823
eða	nýkr.	34.548,23

Jafnframt tók Bjarni lán hjá Byggingarsjóði ríkisins samkv. veðskuldabréfi dags. 19. nóvember 1981, að fjárhæð nýkr. 65.000, verðtryggt miðað við lánskjaravísitölu, og hefur greitt af því láni síðan. Andvirði láns þessa rann alltaf til byggingarinnar, þar af kr. 40.004,90 til Húsasmiðjunnar hf. og kr. 12.000 til greiðslu á víxli samþykktum af Elíasi heitnum Bjarnasyni.

Lánsfjárhæðin, kr. 65.000, nemur miðað við lánskjaravísitölu í nóvember 1986 (L = 1517) kr. 349.893,62, en aðrir kostnaðarliðir nema á verðlagi í nóvember 1986 (L = 1517), ef miðað er við lánskjaravísitölu í maí 1980 (L = 153), kr. 342.546,82, eða samtals kr. 692.440,44, og eru þá engir vextir innifaldir, en eins og hann áður segir, námu framlög á vegum stefnenda til byggingarinnar meiru.

Ekki var gerður skriflegur samningur milli þeirra feðga um eignarhlutfall hvors þeirra í hinu nýja íbúðarhúsi, en gengið út frá, að eignarhlutur hvors aðila væri í hlutfalli við framlög. Á skattframtali 1981 vegna ársins 1980 telja stefnendur sig eiga sem nemur nálægt fjórðungi íbúðarhússins, eða 26,11% eða gkr. 462.000, og hafa þau við það miðað síðan. Eru eignar-

hlutföll þannig skráð í fasteignamatsskráningu og í brunabótamati með samþykki beggja aðila. Byggingu þessari var að mestu lokið 1982.

Í mati þessu er ekki gerð krafa um, að ákveðin lóðarréttindi fylgi íbúðarhúsinu. Stefnendur miða við, að íbúðarhúsinu beri 1000 fermetra lóð úr landi jarðarinnar samkvæmt sérstakri mælingu, sem framkvæma þarf. Er hér með skorað á stefnendur að taka afstöðu til þessa atriðis undir rekstri málsins. Tekið er fram af hálfu stefnenda, að svonefnd viðbygging samanstendur af (sic) húsrými því, sem upphaflega var reiknað bílskúr, sérinngangi á norðurhlið, sérstakri snyrtingu með aðgangi gegnum anddyri hinnar íbúðarinnar og sameiginlegu þvottahúsi. Telst viðbyggingin 47 fermetrar brúttó, en hin íbúðin 133 fermetrar brúttó á teikningu Húsasmiðjunnar hf., dags. 1. febrúar 1979.

Eftir að hús þetta var reist, bjuggu stefnendur í svonefndri viðbyggingu, þar til þau fluttust úr húsinu til Patreksfjarðar í september 1986.

Elías Bjarnason lést hinn 23/7 1985, án þess að þeir feðgar hefðu áður gengið frá skriflegri yfirlýsingu um eignarhlutföll þeirra í íbúðarhúsnæðinu. Ekkja Elíasar Bjarnasonar, Ragnheiður (sic) Ragnarsdóttir, fékk leyfi til setu í óskiptu búi hinn 02.09. 1985, og hefur því búsetuleyfi verið þinglýst sem eignarheimild hennar að jörðinni Neðri-Rauðsdal ásamt öllum mannvirkjum á henni, án þess að íbúðarúsið sé þar undanskilið að nokkru leyti. Hefur ekkjan meinað þeim hjónum að neyta eignarréttinda sinna að íbúðarhúsnæðinu og ekki fengist til að undirrita yfirlýsingar um eignaraðild þeirra hjóna og nú síðast sagt þeim upp afnotum af húsinu. Er þeim hjónum því nauðugur kostur að höfða mál til viðurkenningar á eignarrétti sínum að húsinu, en að öðru leyti vísast um aðdraganda þessa máls til framlagðra málsgagna. Sérstaklega er vísað til dóms Hæstaréttar Íslands nr. 210/1986 vegna ágreinings, sem varð með aðilum um þinglýsingaratriði.

III.

Lagarök samkvæmt stefnu eru þessi: „Stefnendur reisa réttarstöðu sína á reglum eignarréttar um að þeir sem skapi nýja eign í sameiningu með fjárframlögum og öðrum framlögum öðlist eignarrétt að eigninni í hlutfalli við framlög hvers aðila til eignarmyndunarinnar. Er á því byggt að um slíkt hafi samist með málsaðilum og út frá því gengið af hálfu beggja aðila, þegar til byggingar íbúðarhússins var stofnað. Er á því byggt að báðir byggjendur hússins hafi við það miðað að framlög stefnenda hafi numið 26.11% og í reynd samist um að eignaraðild stefnenda næmi þeirri prósentu, og skráningu eignarhlutfalla í fasteignamati og brunabótamati hafi af þeirri ástæðu verið þannig varið. Skráning eignaraðildar í fasteignamati og brunabótamati, sem báðir aðilar hafa staðið að, er sönnun, er tekur af öll tvímæli um stöðu aðila.

Aðalkrafa stefnenda er reist á því að framlög þeirra til íbúðarhússins hafi numið 26.11% af kostnaði við byggingu þess. Er aðalkrafan sérstaklega reist á skattframtali stefnenda 1981, en þar telja stefnendur um fjórðung eignarinnar sína eign, og sama gegnir um fasteignarskráningu. Þessi eignarhlutföll þ.e. 26,11% hafa fram að þessu ekki sætt neinum rökstuddum andmælum af hálfu gagnaðila.

Varakrafa er reist á því að dómsniðurstöðu verði að miða við vörslur eignarinnar og afnot, ef öðrum sönnunaraðferðum verði eigi við komið. Stefnendur hafa búið í viðbyggingunni og notað hana alla tíð, og er hún enn í þeirra vörslu og tilheyrslu (sic).

Þrautavarakrafan um greiðslu ákveðinnar fjárhæðar er einvörðungu borin fram ex tuto, ef svo ólíklega skyldi fara að dómurinn hafnaði af óskiljanlegum ástæðum aðal- og varakröfu. Er sú krafa á því reist að stefnendur eigi rétt á að fá framlög sín til byggingarinnar endurgreidd úr hendi stefndu á núgildandi verðlagi með vöxtum og að þeim beri bætur fyrir eign sína samkvæmt 67. gr. stjórnarskrár lýðveldisins nr. 33/1944, reglum skaðabótaréttar og svonefndri auðgunarreglu. Þrautavarakrafan lýtur að því að stefnda greiði stefnendum brunabótamats við eignarhluta þeirra (sic), kr. 1.243.000, en til vara þau fjárframlög sem sönnuð eru og er krafan þá studd við sundurliðun þá á framlögum stefnenda sem fram er sett fyrr í stefnu þessari."

IV.

Stefnendur hafa m.a. lagt fram eftirfarandi skjöl til sönnunar kröfum sínum:

— — —

V.

Stefnda gerir þær kröfur aðallega, að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda í máli þessu, en til vara, að fjárkröfur stefnenda verði stórlega lækkaðar. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnenda in solidum að mati réttarins eða eftir framlögðum reikningi. Stefnda hefur m.a. lagt fram:

nr. 36, kvittun vegna Byggingarsjóðs, og

nr. 35, teikningu.

VI.

Stefnandi máls þessa gaf aðilaskýrslu hér fyrir aukadómþinginu hinn 15.06. 1987. Honum var sýnt dómskjal nr. 4 (afsal), og kannast hann við undirskrift sína, en kveðst aðspurður ekki hafa fengið neitt endurgjald. Bjarna er nú sýnt dómskjal nr. 5 (einnig afsal). Hann kveðst kannast við

undirskrift á þessu skjali, en ekkert endurgjald hafi komið fyrir það og að einungis hafi verið ætlunin að gefa út veðleyfi. Bjarni kveðst aðspurður aldrei hafa greitt öðrum börnum sínum neinn arf fyrir fram. Aðspurður kveður Bjarni, að aðdragandinn að íbúðarhússbyggingu ca. 1979 hafi verið sá, að gamla íbúðarhúsið hafi verið talið óíbúðarhæft samkvæmt læknisvottorði. Aðspurður kveður Bjarni, að þeir feðgar hafi báðir byggt umrætt íbúðarhús. Hann segir, að aldrei hafi verið talað um nein ákveðin eignarhlutföll, en það hafi verið ákveðið, að eldri hjónin hafi átt að fá bílskúrinn og eitt svefnherbergi í íbúðarhúsinu til eignar. Aðspurður kveðst Bjarni hafa staðið að samningum við Húsasmiðjuna h/f. Aðspurður segir Bjarni um efnahag þeirra Elíasar heitins og Bjarnheiðar, að hún hafi verið algjörlega eignarlaus, þegar hún kom í Rauðsdal, og hann (Elías) hafi átt bústofn, ½ bát, bíl, en ekkert reiðufé. Sjálfur kveðst Bjarni hafa haft talsvert reiðufé eða að minnsta kosti verið bjargálna. Hann kveðst hafa lagt allt sitt fé í bygginguna í þeirri von, að hann fengi að vera þar það, sem eftir væri ævinnar. Aðspurður kveðst Bjarni hafa tekið húsnæðismálastjórnarlán, kr. 65.000, og það gekk allt til Húsasmiðjunnar h/f. Hann kveðst hafa greitt af þessu láni upp frá því. Bjarni kveður, að börn sín og tengdabörn hafi lagt fram talsvert vinnuframlag í umrædda byggingu. Aðspurður kveðst Bjarni hafa keypt sement í plötuna á húsinu, eldhúsinnréttingu og raflagnir frá Hannesi Vigfússyni. Bjarna er sýnt dómskjal nr. 4, og hefur hann ekkert við það að athuga. Aðspurður segir Bjarni, að Elías heitinn hafi aldrei gert athugasemd við eignarhlutfallið 26,11%, sem miðað er við í fasteignamati og brunabótamati, og opinber gjöld voru greidd í samræmi við það. Bjarna er sýnt dómskjal nr. 11, skattframtal 1981, og staðfestir hann framtalið, að því er íbúðarhúsið varðar. Dómskjal nr. 12 er lesið fyrir Bjarna, og hann telur það sannleikanum samkvæmt. Lögmaður varnaraðila spyr, hvers vegna Bjarni hafi ekki gert húsbyggingarskýrslu. Hann kveðst ekki hafa gert sérstaka húsbyggingarskýrslu. Lögmaður varnaraðila spyr, hvernig hlutfallstalan 26,11% sé fundin. Bjarni telur, að þetta sé hlutfallstala milli fasteignamats húshlutanna. Aðspurður kveður Bjarni, að stefnda, Bjarnheiður, hafi verið mótfallin því, að eignarhluta hans væri þinglýst og skriflegur samningur gerður. Aðspurður fullyrðir Bjarni, að íbúðin hafi verið samþykkt af byggingarnefnd. Aðspurður kveður Bjarni ástæðu þess, að ekkert endurgjald kom í staðinn fyrir fyrra afsalið 1965, hafa verið þá, að Elías heitinn hafi unnið við bú hans og þeirra feðga um árabil. Bjarni ítrekar, að seinna afsalið sé gefið á allt öðrum forsendum, eins og áður greinir. Aðspurður mótmælir Bjarni þeirri staðhæfingu Bjarnheiðar, að þau hafi gefið sement til byggingarinnar. Aðspurður segir Bjarni, að hann hafi upphaflega ekki ætlað að taka lán hjá húsnæðismálanefnd, en haustið 1981 hafi Elías heitinn verið kominn í greiðsluþrot og þess vegna hafi Bjarni

sótt um þetta lán, enda þótt hann teldi sig vera búinn að greiða sinn hlut í byggingunni þá þegar.

Stefnda, Bjarnheiður Ragnarsdóttir, gaf aðilaskýrslu hér fyrir aukadómþinginu sama dag, þ.e. 15.06. 1987. Bjarnheiður kveður, að aðdragandinn að húsbyggingunni hafi verið sá, að gamla húsið hafi verið orðið óíbúðarhæft og þau hafi orðið að stækka við sig. Bjarnheiður kveður, að ekkert samkomulag hafi verið um, að þau Elías heitinn byggðu húsið í sameiningu með sóknaraðilum. Hún kveður aðspurð, að margnefnt sement hafi verið gjöf frá Bjarna og því ekki fylgt nein skilyrði. Aðspurð kveðst Bjarnheiður fyrst hafa vitað um það 1986, að Bjarni var talinn eigandi hluta hússins á fasteignamati. Aðspurð segir Bjarnheiður, að þau Bjarni og kona hans hafi fyrst gert kröfu um eignarhluta í íbúðarhúsnæðinu, eftir að Elías heitinn veiktist. Bjarnheiður kveðst aðspurð hafa heyrt, að Bjarni Ólafsson sagði við hana sjálfa um manninn sinn heitinn, að hann ætlaði að gefa þeim sementið, sem áður er nefnt. Bjarnheiður kveðst ekki minnast þess, að Bjarni Ólafsson hafi greitt reikninga vegna raflagnar til Hannesar Vigfússonar. Bjarnheiður kveður, að Bjarni Ólafsson og kona hans, Valdís, hefðu haft leyfi til að búa í bílskúrsíbúðinni, á meðan þau byggju. Hún kveður, að Bjarni og Valdís hafi keypt 3 sólbekki, sem séu í íbúðinni. Aðspurð segir Bjarnheiður, að hún hafi flutt að Rauðsdal í mars 1979 og þau Elías hafi gift sig 1981. Aðspurð kveðst Bjarnheiður hafa átt 140.000 gkr., sem hún notaði í eldhúsinnréttingu. Sjálf kveðst hún hafa tekið lán upp á 150.000 gkr., og Elías stundaði búskap og grásleppuveiðar. Bjarnheiður kveðst ekki hafa vitað, að Bjarni hefði greitt af brunabótatryggingunni, en hún vissi, að hann greiddi af húsnæðismálastjórnarláninu. Aðspurð kveðst Bjarnheiður ekki hafa vitað til, að þau Valdís og Bjarni hafi átt aðrar umtalsverðar eignir en ½ bústofninn og Fiat-bíl.

Lögmaður sóknaraðila skoraði á varnaraðila að leggja fram skattframtöl þeirra hjóna fyrir árin 1980 og 1981. Lögmaður varnaraðila kveður þessa áskorun of seint fram komna.

Sigurður Jónsson, tengdasonur stefnenda, bar vitni hér fyrir réttinum 15.06. 1987. Aðspurður kveður hann, að aðdragandinn að húsbyggingu í Neðri-Rauðsdal hafi verið sá, að gamla íbúðarhúsið hafi verið dæmt óíbúðarhæft, og því hafi verið farið af stað með nýja byggingu. Hann kveður, að Bjarni og Valdís og Bjarnheiður og Elías hafi staðið að þessari byggingu. Síðan hafi það verið afráðið að byggja einnig bílskúr og breyta honum í íbúð, og þessi bílskúr ásamt baði og einu herbergi í hinni íbúðinni hefðu átt að vera eign Bjarna og Valdísar.

Vitnið kveðst hafa verið nokkuð kunnugt fjárhag allra þessara aðila, vegna þess að hann hafi hjálpað þeim með skattframtöl. Hann kveður, að Bjarnheiður og Elías hafi átt litlar eignir, en Bjarni og Valdís hafi átt eitt-

hvað af reiðufé. Hann upplýsir, að Bjarni Ólafsson hafi greitt raflagnaefni Hannesar Vigfússonar, en vitnið mun hafa heyrt þetta í Rauðsdal um það leyti, sem verkið var unnið. Einnig er vitninu kunnugt um, að Bjarni Ólafsson greiddi sement hjá Kaupfélagi Patreksfjarðar og eldhúsinnréttingu í bílskúrinn. Dómskjal nr. 34, greinargerð varnaraðila, er sýnt vitninu og það spurt um vinnuframlag sóknaraðila. Vitnið kveður sig ásamt Sigurjóni Árnasyni hafa sett upp einn skilvegg í bílskúrnum og gengið frá öðrum skilvegg öðrum megin, sett upp eldhúsinnréttingu úr spónaplötum, smíðað skápa og lagt heitt og kalt vatn í skúrinn. Einnig var lagður gólfdúkur og settar upp hillur í forstofu o.s.frv. Vitnið kveðst aðspurt ekki vita til, að farið hafi verið fram á gerð skriflegs samnings vegna eignaskiptanna. Vitnið kveður, að eignir hjónanna Valdísar og Bjarna hafi verið bústofn, vélar og eitthvert reiðufé.

Dómskjal nr. 11 (skattframtal 1981) er lagt fyrir vitnið. Vitnið telur sennilegt, að talan 462.000 sé ákveðið hlutfall af byggingarkostnaði eða um það bil ¼ hluti. Vitnið telur, að samræmi hafi verið á milli skattframtala þeirra Elíasar heitins og Bjarna, enda hafi skýrslurnar verið gerðar í nánu samráði við þá. Vitnið kveðst ekki hafa vitað, hvernig greiðslu brunabótatrygginga var háttað. Vitnið kveður, að sér hafi verið kunnugt um eignarskiptahlutfallið 26,11%, en því er ekki kunnugt um, að það hafi sætt neinum andmælum af Elíasi heitnum. Vitnið kveður aðspurt, að því hafi verið kunnugt um, að Bjarni og Valdís tóku lán hjá húsnæðismálastjórn, og hafi lánið runnið til byggingarinnar í Rauðsdal. Lögmaður varnaraðila spyr um dómskjal nr. 17, sem er sýnt vitninu. Vitnið kveðst hafa fært skýrsluna í letur eftir bestu vitund. Aðspurt kveður vitnið, að sér hafi ef til vill ekki þótt nauðsynlegt að tilgreina eignarhlutföll, þar sem byggingin var komin svo skammt á veg, og því hafi Elías verið talinn 100% eigandi á umræddu dómskjali.

Vitnið Samúel Bjarnason kom fyrir réttinn sama dag, þ.e. 15.06. 1987. Hann kveðst aðspurður ekki vita, hvort eitthvert samkomulag hafi verið gert um eignarskipti á húsinu. Vitnið kveðst hafa verið viðstatt, þegar skattframtal þeirra Elíasar og Bjarnheiðar var gert fyrir árið 1984, þ.e. í byrjun árs 1985, og þá hafi verið gengið út frá sömu eignarskiptahlutföllum og við fyrri skattframtöl, og vissi vitnið ekki til, að neitt ósamkomulag væri um þessi atriði. Vitnið telur, að Bjarni Ólafsson hafi búið í Rauðsdal til 1986 og hafi þá haft rétt til að framleiða sem samsvarar 120 ærgildum. Vitnið segir aðspurt, að foreldrar hafi ekkert fyrir sig að leggja eftir 40 ára búskap í Neðri-Rauðsdal. Vitnið kveðst ekki vita til þess, að foreldrar hans hafi greitt hinum systkinunum fyrir fram arf eða aðra umbun. Vitnið kveðst aðspurt telja, að systkini, ættingjar og sveitungar hafi hjálpað verulega við þessa húsbyggingu. Vitnið kvað það eindreginn vilja sinn, að sættir næðust í þessu máli.

Ennfremur kom fyrir réttinn vitnið Björg Bjarnadóttir. Aðspurð kveðst hún hafa vitað, að faðir sinn hafi greitt reikninga frá Hannesi Vigfússyni vegna efnis til raflagna.

Að lokinni gagnaöflun var málið flutt, en síðan farið á vettvang í Neðri-Rauðsdal, og að lokum var málið dómtekið.

VII.

Niðurstöður.

Eins og fram kemur í skjölum málsins, er Bjarnheiður Ragnarsdóttir þinglýstur eigandi jarðarinnar Neðri-Rauðsdals í Barðastrandarhreppi samkv. dómskjali nr. 7, sem er leyfi skiptaráðandans í Barðastrandarsýslu til Bjarnheiðar Ragnarsdóttur til setu í óskiptu búi eftir Elías Bjarnason, en leyfið var dagsett 02.09. 1985 og þinglýst 12.09. 1986. Áður var þinglýstur eigandi jarðarinnar með tilheyrandi mannvirkjum Elías heitinn Bjarnason, eiginmaður Bjarnheiðar Ragnarsdóttur, en Elías heitinn öðlaðist sinn rétt yfir jörðinni samkvæmt afsölum dagsettum 20.07. 1985 og 14.12. 1977, sbr. dómskjöl nr. 4 og 5 í máli þessu.

Í máli þessu er deilt um eignarréttindi í íbúðarhúsi, sem reist var í Neðri-Rauðsdal á árunum 1979 - 1982, en á þessum árum var Elías heitinn Bjarnason þinglýstur eigandi jarðarinnar og bjó á jörðinni ásamt eiginkonu sinni, Bjarnheiði Ragnarsdóttur, í tvíbýli við foreldra sína, Bjarna Ólafsson og Sigríði Valdísi Elíasdóttur, en síðarnefndu hjónin eru stefnendur í máli þessu.

Eins og fram hefur komið undir rekstri málsins, var ráðist í að byggja framangreint hús, vegna þess að eldra húsið á bænum var talið heilsuspillandi og væntanlega of lítið einnig. Það virðist hafa verið ætlunin frá upphafi, að stefnendur fengju afnot af hluta hússins og þá væntanlega svonefndrar viðbyggingar, sem upphaflega var teiknuð sem bílskúr, en auk þess höfðu eldri hjónin aðgang að baðherbergi inni í hinni íbúðinni. Það er óljóst, hvort minni íbúðin er samþykkt af byggingaryfirvöldum sem sjálfstæð íbúð, enda óljóst, hvort farið hefur í öllu verið eftir hugsanlega samþykktum teikningum. (Farið var á vettvang.)

Komið hefur fram undir rekstri málsins, að fjárframlög stefnenda til byggingarinnar hafa verið veruleg, samanber t.d. kaup á sementi frá Kaupfélagi Patreksfjarðar og lántöku hjá Byggingarsjóði ríkisins. Stefnendur virðast því hafa talið sig vera að fjárfesta í byggingunni, og stefnda hefur ekki hreyft neinum andmælum við þessum skilningi stefnenda, heldur þvert á móti tekið á móti verulegum fjárhæðum til byggingarinnar. Með þessu háttalagi hefur stefnda samþykkt stefnendur sem meðeigendur, þótt aldrei væri gerður samningur um nákvæma skiptingu eignarinnar eða eignarskiptahlutföll.

Eins og fram kemur í skjölum málsins, var húseigninni í ýmsum opinberum skýrslum, fasteignamati og brunabótamati, a.m.k. öðru hverju skipt í tvær íbúðir, þar sem sú minni var talin 26,11% af húsinu og skráð á Bjarna Ólafsson, Þessar skráningar, t.d. í fasteignamati, jafngilda ekki samningi á milli aðilanna, enda er því mótmælt af hálfu stefndu. Framangreind prósentutala, 26,11%, virðist vera reiknuð út frá fermetratölu „íbúðanna", þar sem sú minni er talin 47 fermetrar, en sú stærri 133 fermetrar, samanber upplýsingar um fermetratölu í stefnu.

Eigi er upplýst í máli þessu, hvort minni íbúðin hefur fengið samþykki byggingarnefndar. Svo virðist sem fullnægjandi teikning hafi hugsanlega verið gerð og á þeirri forsendu hafi fengist lán hjá Byggingarsjóði ríkisins, en ekki hafi verið að öllu leyti farið eftir þessum teikningum, en vettvangskönnun dómara benti m.a. í þessa átt.

Rétturinn hafnar því aðalkröfu stefnenda um, að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur stefnenda að 26,11% íbúðarhússins. Eigi er heldur unnt að meta eignarréttindi í umræddu húsi sem ákveðið hlutfall af heildareigninni, því að ekki eru nægar upplýsingar um framlög beggja aðila til að reikna það út.

Varakröfur stefnenda um viðurkenningu á eignarrétti þeirra að allri svonefndri viðbyggingu við húsið í Neðri-Rauðsdal er hafnað með þeim rökum, að eigi sé sannað, að svo hafi um samist með aðilum. Hins vegar verður að fallast á það sjónarmið stefnenda, að þau eigi rétt á að fá endurgreiddan eignarhluta sinn í húsinu. Eigi verður þó fallist á upphæðina 1.234.000. sem er brunabótamat minni íbúðarinnar eða réttara sagt 26,11% íbúðarhússins, enda er eigi sannað, að eignarhlutur stefnenda í húsinu hafi verið svo mikill.

Eins og mál þetta hefur þróast, virðist eina sanngjarna og eðlilega lausnin vera sú, að stefnda, Bjarnheiður Ragnarsdóttir, greiði stefnendum fjárhæð, sem samsvari eignarhluta þeirra í íbúðarhúsinu, og yfirtaki jafnframt allar áhvílandi skuldir. Verður nú reynt (sic) á núgildandi verðlagi framlög stefnenda til húsbyggingarinnar, en lánskjaravísitala fyrir júlí 1987 er 1721 stig.

Samkvæmt upplýsingum í stefnu og dómskjölum nr. 13, 14, 15, 16 og 19 virðast framlög stefnenda hafa verið um það bil þessi:

Keypt sement í Kaupfélagi Patreksfjarðar	gkr.	386.684
Greidd eldhúsinnrétting	gkr.	359.424
Greitt raflagnaþjónustu Snæbjarnar	gkr.	200.222
Greitt raflagnaefni til Hannesar Vigfússonar	gkr.	1.428.493
Samtals	gkr.	2.374.823
eða	nýkr.	23.748,23

Liðurinn um meint vinnuframlag stefnenda eða aðstandenda er stórlega vanreifaður og er því vísað frá, en upphæðin 23.748,23 samsvarar, ef miðað er við lánskjaravísitölurnar L = 153 í maí 1980 og L = 1721 í júlí 1987, kr. 267.128,78. Ennfremur hafa stefnendur greitt af láni hjá Húsnæðismálastofnun frá 1. maí 1982 til 1. febr. 1986 upphæð, sem samsvarar 12.051,80 miðað við vísitöluna L = 282 (þ.e. án vaxta, en með vöxtum um það bil 16.250 miðað við sömu vísitölu), en þessi upphæð samsvarar á núgildandi verðlagi, þ.e. miðað við vísitöluna L = 1721 fyrir júlí 1987, kr. 73.550,17. Samtals nema því framlög stefnenda til byggingarinnar í Neðri-Rauðsdal kr. 340.678,95, og ber stefndu, Bjarnheiði Ragnarsdóttur, að greiða stefnendum þá fjárhæð. Með hliðsjón af framangreindum útreikningum og málsatvikum verður að teljast eðlilegast, að vextir reiknist frá dómsuppkvaðningu, þ.e. 10. júlí 1987, en stefndu ber að greiða hæstu lögleyfðu vexti frá þeim degi til greiðsludags.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður. Ríkissjóður greiði málskostnað stefnenda, þar með talin málsóknarlaun Þórólfs Kristjáns Beck, samtals kr. 77.000.

Dómkvaðning hefur dregist lítillega vegna embættisanna og sumarleyfa. en dóm þennan kvað upp Guðmundur Björnsson, fulltrúi sýslumanns.

Dómsorð:

Stefnda, Bjarnheiður Ragnarsdóttir, skal vera sýkn af aðalkröfu og varakröfu stefnenda, þ.e. hún heldur umráða- og eignarrétti sínum yfir jarðeigninni Neðri-Rauðsdal.

Stefnda, Bjarnheiður Ragnarsdóttir, greiði stefnendum, Bjarna Þ. Ólafssyni og Sigríði Valdísi Elíasdóttur, kr. 340.678,95 ásamt hæstu lögleyfðu vöxtum frá 10. júlí 1987 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður. Ríkissjóður greiði málskostnað stefnenda, þar með talin málsóknarlaun Þórólfs Kristjáns Beck hrl., samtals kr. 77.000.

Dómur þessi er aðfararhæfur að liðnum fjórum vikum frá birtingu hans.