

Þriðjudaginn 27. ágúst 1996.

Nr. 301/1996.

Gunnar Guðbjartsson

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

gegn

Ólafi Guðbjartssyni

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Kærumál. Útburður. Sameign.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 30. júlí 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 6. ágúst sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 19. júlí 1996, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um, að varnaraðili yrði borinn út af jörðinni Króki í Kjalarneshreppi. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að heimilað verði, að varnaraðili verði borinn út af fyrrnefndri jörð ásamt öllu því, sem honum tilheyrir, þar með töldum bústofni og öðru lausafé, en auk þess verði varnaraðila gert að greiða málskostnað í héraði og kærumálaskostnað.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

I.

Samkvæmt gögnum málsins eru aðilar þess ásamt sex systkinum sínum sameigendur að jörðinni Króki í Kjalarneshreppi. Mun sóknaraðili eiga 52,083 hundraðshluta af landi jarðarinnar, íbúðarhúsi, fjósi, hlöðu og haughúsi auk greiðslumarks. Varnaraðili og fimm systkin málsaðila munu hvert um sig eiga 7,6389 hundraðshluta jarðarinnar, en áttunda systkinið 2,083 hundraðshluta. Á jörðinni munu einnig vera fjárhús, votheysturn, skúrbyggingar og gamalt íbúðarhús, nefnt Litli-Krókur. Af fyrirbyggjandi gögnum verður ráðið, að þessi mannvirki, sem öll virðast vera talin verðlítill, tilheyrir sóknaraðila að 4,1667 hundraðshlutum, varnaraðila og hverju af fimm öðrum systkinum aðilanna að 15,2778 hundraðshlutum, en áttunda systkininu að 4,1667 hundraðshlutum.

Í málaltilbúnaði varnaraðila er greint frá því, að hann hafi búið að Króki alla ævi, fyrst með föður sínum, en nú með fjölskyldu sinni. Frá því að dánarbú föður málsaðila var tekið til opinberra skipta í febrúar 1990 og þar til skiptunum lauk, að virðist í árslok 1995, mun varnaraðili hafa annast búrekstur á jörðinni í umboði dánarbúsins, en upp frá því á eigin vegum.

Í málinu leitast sóknaraðili sem eigandi meiri hluta í sameigninni um jörðina eftir því að fá varnaraðila vikið af henni. Fyrir liggur, að varnaraðili situr á jörðinni með vilja fimm annarra sameignenda, en ásamt honum eiga þeir alls 45,8334 hundraðshluta hennar.

II.

Svo sem ráðið verður af niðurlagsorðum 72. gr. laga nr. 90/1989, er það ekki skilyrði fyrir því, að útburðargerð samkvæmt 78. gr. laganna nái fram að ganga, að gerðarbeiðandi eigi tilkall til að taka sjálfur við umráðum fasteignar eftir útburð gerðarþola af henni. Er því ekki hald í málsvörn varnaraðila, sem að þessu lýtur.

Fallast verður á það með sóknaraðila, að hann sem eigandi meiri hluta í sameign um jörðina Krók njóti samkvæmt almennum reglum um óskipta sameign réttar til að víkja varnaraðila af jörðinni, þótt í andstöðu sé við vilja flestra annarra eigenda. Hins vegar verður að líta til þess, að samkvæmt áðurgreindu hefur varnaraðili búið á jörðinni í rúm sex ár eftir lát föður málsaðila og haft þar með höndum búrekstur. Núverandi afnot varnaraðila af jörðinni helgast ekki af samningi við meiri hluta eigenda hennar, en allt að einu leiðir af meginreglum kröfuréttar, að hann eigi rétt á uppsögn afnotanna með hæfilegum fyrirvara, áður en unnt sé að krefjast þess, að honum verði vikið af jörðinni. Þótt þess hafi verið krafist með bréfi lögmanns sóknaraðila til lögmanns varnaraðila 12. febrúar 1996, að varnaraðili léti af búskap og rýmdi jörðina innan fjögurra vikna frá þeim degi, verður ekki litið svo á, að réttmæt uppsögn hafi farið fram, þannig, að kröfur sóknaraðila geti nú náð fram að ganga. Verður kröfum hans því hafnað.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila málskostnað í héraði, svo sem í dómsorði greinir, en kærúmálskostnaður fellur niður.

D ó m s o r ð:

Hafnað er kröfu sóknaraðila, Gunnars Guðbjartssonar, að varnaraðili, Ólafur Guðbjartsson, verði borinn út af jörðinni Króki í Kjalarneshreppi.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 55.000 krónur í málskostnað í héraði, en kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 19. júlí 1996.

Mál þetta barst héraðsdómi með aðfararbeiðni, dags. 24. maí sl. og tekið við henni sama dag. Það var þingfest hér í dómi 14. júní sl. og tekið til úrskurðar 8. júlí sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi er Gunnar Guðbjartsson, kt. 200645-3249, Lyngási, Kjalarneshreppi, en gerðarþoli Ólafur M. Guðbjartsson, kt. 241252-4349, Króki, Kjalarneshreppi.

Dómkröfur.

Gerðarbeiðandi krefst þess, að gerðarþoli verði borinn út af jörðinni Króki ásamt öllu, er honum tilheyrir, þar með talið bústofn og annað lausafé. Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar úr hendi gerðarþola að mati dómsins, en auk þess verði fjárnám heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri aðfarargerð.

Gerðarþoli krefst þess, að synjað verði um framgang umbeðinnar aðfarargerðar og gerðarbeiðanda gert að greiða sér málskostnað allan, þ. m. t. málflutningslaun að mati dómsins.

Við munnlegan málflutning var þess og krafist af hálfu gerðarþola, að dæmt yrði, að málskot frestaði aðfarargerð, með vísan til 3. mgr. 84. gr. 1. nr. 90/1989, færi svo, að fallist yrði á útburðarbeiðni gerðarbeiðanda.

Lögmaður gerðarbeiðanda mótmælti síðastgreindum kröfulið gerðarþola sem of seint fram komnum.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Málavextir eru þeir, að gerðarbeiðandi eignaðist helming jarðarinnar Króks í Kjalarneshreppi árið 1946 með gjafabréfi frá Guðbjarti Jónssyni. Guðbjartur Hólm Guðbjartsson, faðir málsaðila, eignaðist hinn helming jarðarinnar árið 1939. Guðbjartur H. Guðbjartsson lést 6. nóvember 1989, og var bú hans og Gunnleifar Kr. Sveinsdóttur, eiginkonu hans, tekið til opinberra skipta 9. febrúar 1990. Guðbjartur sat í óskiptu búi eftir eiginkonu sína, sem andaðist í janúarmánuði 1973. Skiptaráðandinn í Gullbringusýslu fór upphaflega með búskiptin, en árið 1992 var Jóhann H. Níelsson hrl. skipaður skiptastjóri dánarbúanna.

Erfingjar dánarbúanna eru þessir: Gunnar Hólm Guðbjartsson, Ágústa Ingibjörg Hólm Guðbjartsdóttir, Ólafur Sigurgeir Hólm Guðbjartsson, Guðjón Hólm Guðbjartsson, Anna Margrét Guðbjartsdóttir, Hólmfríður Guðbjartsdóttir, Guðbjartur Hólm Guðbjartsson og Steinunn H. Guðbjartsdóttir.

Frumvarp að skiptagerð var gefið út 21. ágúst 1993.

Samkvæmt frumvarpinu skyldu eignir búanna skiptast þannig, að gerðarbeiðandi, Gunnar Hólm Guðbjartsson, og Ágústa Ingibjörg Hólm Guðbjartsdóttir fengu hvort 4,1667% af eignum búans í sinn hlut, en í hlut hvers hinna kæmu 15,2778% eignanna.

Í frumvarpinu kemur fram, að dánarbúið sé eigandi að helmingi jarðarinnar Króks, Kjalarnesi, í óskiptri sameign með gerðarbeiðanda. Þar er þess og getið, að skiptaráðandinn í Gullbringusýslu hafi ákveðið í samráði við erfingjana að halda áfram búrekstri og fengið Ólaf S. Guðbjartsson til að sjá um reksturinn fyrir dánarbúið gegn umsaminni greiðslu.

Ágreiningur varð um nokkra þætti frumvarpsins, sem borinn var undir Héraðsdóm Reykjavíkur, sem staðfesti niðurstöðu frumvarpsins með úrskurði, upp kveðnum 3. febrúar 1995, að því er varðaði eignarhlutföll í jörð, húsum, ræktun, girðingum og vegum að öðru leyti en því, að votheysturn var talinn í sameign gerðarbeiðanda og dánarbúsins. Úrskurður þessi var ekki kærður til Hæstaréttar.

Skiptastjóri gaf út skiptayfirlýsingu 16. maí 1995 í samræmi við frumvarp sitt og úrskurð Héraðsdóms Reykjavíkur.

Eftir búskiptin var eignarhluti gerðarbeiðanda í jörðinni Króki og húsum þar sem hér segir:

1. 52,083% í jörðinni Króki ásamt því, sem fylgir og fylgja ber, þ. m. t. ræktun, greiðslumark, girðingar og vegir.
2. 52,083% í íbúðarhúsi, fjósi, hlöðu og haughúsi.
3. 54,166% í fjárhúsi, votheysturni og skúrbyggingu.
4. 54,166% í Litla-Króki.

Eignarhluti gerðarpola er 7,6389% í eignum þeim, sem tilgreindar eru undir 1. og 2. tölulið hér að framan, en 15,2778% í eignum samkvæmt 3. og 4. tölulið.

Um er að ræða óskipta sameign allra ofangreindra erfingja.

Bústofn dánarbúsins, sem var 76 fullorðnar ær, 19 lömb og gemlingar og 1 hrútur, kom í hlut gerðarpola og annarra erfingja að undanskildum gerðarbeiðanda og Ágústu Ingibjörgu með úthlutun, sem fram fór 29. desember 1995. Gerðarpoli er nú eigandi bústofnsins.

Auk framangreindra eigna eru eftirtalin mannvirki á jörðinni Króki: Tvö

einbýlishús, annað í eigu Guðjóns Hólm Guðbjartssonar, en hitt í eigu gerðarbeiðanda. Auk þess er þar bílskúr í eigu Guðjóns Hólm Guðbjartssonar. Þessar eignir eru án lóðarréttinda.

Lögmaður gerðarbeiðanda ritaði lögmanni gerðarþola bréf, dags. 12. febrúar 1996. Þar segir m. a.: „Umbjóðandi minn telur, að notkun sú, er fram fer á sameigninni að Króki, fari í bága við réttindi hans og hún sé án heimildar og án þess að nokkurt endurgjald komi fyrir eða hafi verið boðið fyrir. Þá hefur umbjóðandi minn ekki heimilað notkun umbjóðenda yðar á sínum hluta af greiðslumarki jarðarinnar. Þess er því krafist, að umbjóðendur yðar hætti búrekstri á jörðinni og að jörð og húsakostur að Króki verði rýmdur innan fjögurra vikna frá dagsetningu bréfs þessa ellegar geri með fullnægjandi hætti grein fyrir heimildum sínum til notkunar sameignarinnar með þeim hætti, sem nú er.“

Málsástæður og lagarök gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi reisir kröfur sínar á því, að gerðarþoli hafi hvorki heimild samkvæmt samningi né eftir almennum reglum um sameign til að nýta jörðina Krók með þeim hætti, sem hann geri nú. Hann eigi því skýran og ótvíræðan rétt á því, að afnotum gerðarþola ljúki með útburði af jörðinni, eins og krafist sé. Gerðarbeiðandi vísar jafnframt til þess, að sér sé verulegt óhagræði af afnotum gerðarþola af sameigninni, enda sé hann (gerðarbeiðandi) eigandi að meira en helmingi hennar, en hafi af henni mjög takmörkuð afnot, meðan gerðarþoli sitji jörðina. Þá hafi gerðarbeiðandi ekki heimild til nýtingar á greiðslumarki jarðarinnar, og hann sé ekki skráður ábúandi hennar eða handhafi beingreiðslu.

Gerðarþola hafi verið sagt upp afnotum sameignarinnar með bréfi, dags. 12. febrúar sl., en hann ekki sinnt þeirri kröfu. Gerðarbeiðandi eigi því einskis annars úrkosti en krefjast útburðar gerðarþola, enda eigi hann ekki að þurfa að þola endurgjaldslausu og heimildarlausu notkun gerðarþola á eign sinni. Gerðarbeiðandi bendir á, að gerðarþoli sé eigandi að jörðinni Sjávarhólum í Kjalarneshreppi ásamt byggingum.

Gerðarþoli styður kröfur sínar með vísan til almennra reglna fjármunaréttar um heimildir sameigenda til nýtingar sameignar og laga nr. 99/1993, sbr. og 78. gr. laga nr. 90/1989.

Málsástæður og lagarök gerðarþola.

Gerðarþoli skírskotar til þess, að hann sé einn af sjö eigendum jarðarinnar Króks og hafi búið þar alla ævi, fyrst með föður sínum og nú með fjölskyldu sinni. Hann hafi nú sem fyrr afnot af hinum gömlu húsum jarðarinnar og búi við sauðfé á jörðinni, en þó einungis að litlum hluta.

Málsaðilar séu sameigendur að jörðinni ásamt systkinum sínum. Gerðar-

beiðandi sé eigandi að rúmlega 50% í sumum þáttum jarðarinnar, en aðeins u. þ. b. 2% í öðrum þáttum hennar. Engu að síður geri hann kröfu til útburðar, þótt fyrir liggi, að hann eigi engan rétt á vörslum jarðarinnar umfram aðra eigendur hennar, þ. m. t. gerðarþola.

Gerðarþoli hafi enga formlega uppsögn fengið á þeim afnotum, sem hann hafi haft undanfarna áratugi, hvorki frá föður sínum, dánarbúi hans né erfingjum föður síns, en slík uppsögn sé skilyrði þess, að hann þurfi að víkja af jörðinni. Í útburðarbeiðni felist það, að gerðarbeiðandi eigi ótvíræðan rétt til að taka við vörslum þess, sem aðför beinist að, en því sé ekki til að dreifa. Gerðarbeiðandi geti ekki tekið við vörslum jarðarinnar einn, þar sem hann fari ekki með óskert eignarráð hennar. Engu breyti, þótt hann eigi meiri hluta í sumum þáttum hennar. Gerðarbeiðandi verði því fyrst að fá eignarumráð jarðarinnar allrar til að geta hafist handa um útburð gerðarþola. Þennan rétt hafi hann ekki og ekki leitað eftir honum.

Þá vísar gerðarþoli til þess, að hann sitji jörðina með leyfi allra meðeigenda að gerðarbeiðanda undanskildum. Nauðsynlegt sé, að jarðarinnar sé gætt og mannvirkja þar, svo að þessar eignir spillist ekki eða verði fyrir ágangi. Með búsetu sinni telur gerðarþoli tryggt, að hús séu kynt og þeim við haldið án kostnaðar fyrir meðeigendur. Gerðarbeiðandi hafi hins vegar enga hagsmuni af því að fá gerðarþola borinn út af jörðinni aðra en þá að valda honum og öðrum óþægindum, ófriði og spjöllum.

Fyrir liggi, að Steinunn Guðbjartsdóttir, einn eigenda jarðarinnar, hafi beðið um opinbert uppboð til slita á sameign og þess sé skammt að bíða, að jörðinni verði ráðstafað með þeim hætti.

Gerðarþoli heldur því enn fremur fram, að 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, sem gerðarbeiðandi vísi til útburðarkröfu sinni til framdráttar, eigi ekki við í því tilviki, sem hér sé til umfjöllunar. Lagaákvæðið kveði skýrt á um það, að það skilyrði verði að vera til, svo að útburður nái fram að ganga, að gerðarþoli aftri gerðarbeiðanda frá því að neyta ótvíræðra réttinda, sem enginn vafi sé á, að hann hafi. Gerðarbeiðandi þurfi því að sýna fram á, að hann hafi beina og ótvíræða hagsmuni af því að ná fram útburði í því skyni að taka vörslur réttindanna í sínar hendur. Í því sambandi verði hann að færa sönnur á, að réttur hans til varslna og beitingar réttindanna sé vafalaus og óumdeildur. Síðastgreindu lagaskilyrði sé ekki fullnægt. Gerðarbeiðandi hafi enga hagsmuni af því, að gerðarþoli verði borinn út, og réttur hans sé hvorki ótvíræður né óumdeildur. Réttur gerðarbeiðanda sé mismikill eftir því, um hvaða hluta jarðarinnar sé að tefla. Hann sé ekki óskertur, þar sem hann sé einn margra meðeigenda. Rétturinn sé ekki óumdeildur, enda hafi engin uppsögn komið fram, og meiri hluti jarðareigenda leyfi gerðarþola

afnotin. Gerðarbeiðandi hafi enga hagsmuni, þar sem hann geti ekki tekið réttindin í sínar vörslur, ef til útburðar kæmi. Hann sé aðeins einn meðeigenda og hafi ekki umboð hinna eigendanna og muni ekki fá það.

Með vísan til þessara sjónarmiða svo og til ákvæða 78. gr. og 83. gr. aðfararlaga sé þess krafist af hálfu gerðarþola, að synjað verði um framgang hinnar umbeðnu gerðar.

Forsendur og niðurstaða.

Lögð hefur verið fram í málinu yfirlýsing, dagsett 13. júní sl., undirrituð af sameigendum málsaðila að undanskilinni Ágústu Ingibjörgu Hólm Guðbjartsdóttur. Hún er svohljóðandi: „Við undirrituð, sameigendur að jörðinni Króki, Kjalarnesi, lýsum því yfir, að við heimilum Ólafi Guðbjartssyni full og óskert afnot af eignarhlutum okkar í jörðinni. Hvert okkar á 7.6389% í jörðinni og íbúðarhúsi, sem á henni er. Við eigum þannig með Ólafi 45,8280% jarðarinnar. Þá telst eignarhluti okkar í fjárhúsi og sambygðum húsum 97,9170%. Ólafi er heimilt að nýta eignarhluta okkar eftir þörfum. Við lýsum yfir furðu okkar á þeirri tilgangslausu aðför, sem Gunnar Guðbjartsson gerir að albróður sínum. Ljóst er, að Gunnar hefur enga þörf fyrir íbúðarhúsið í Króki, og hingað til hefur hann engan kostnað borið af því. Ólafur hefur búið í húsinu allt sitt líf, fyrst með föður okkar, en nú undanfarin ár ásamt sambýliskonu sinni og fimm ára syni þeirra. Krafa þessi er sett fram í þeim eina tilgangi að svipta Ólaf og fjölskyldu hans heimili sínu, og sýnir það innræti þessa svokallaða bróður okkar. Það er greinilegt, að vansæmd sumra á sér engin mörk. Við lýsum því jafnframt yfir, að við heimilum Gunnari Guðbjartssyni engin afnot af eignum okkar í Króki, Kjalarnesi.“

Lagaákvæði þau, sem reynir á í þessu máli, eru 72. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, sem kveður á um skyldu gerðarþola til að víkja af fasteign eða láta gerðarbeiðanda af hendi umráð hennar að einhverju leyti eða öllu, svo og 78. gr., sbr. 83. gr. sömu laga. Samkvæmt 78. gr. aðfararlaga eru þau skilyrði sett fyrir því, að útburði eða innsetningu í réttindi verði beitt: að manni sé með ólögmætum hætti aftrað að neyta réttinda sinna, að réttindin séu svo ljós, að sönnur verði færðar með fram lögðum sýnilegum gögnum (83. gr. laganna).

Eins og að framan greinir, situr gerðarþoli jörðina Krók með samþykki systkina sinna að gerðarbeiðanda undanskildum. Áður hafði hann heimild skiptaráðandans í Gullbringusýslu og síðar skipaðs skiptastjóra til að hagnýta eignina í þágu meðerfingja sinna. Þessum umráðum hefur ekki verið sagt upp með réttum hætti, enda verður ekki talið, að gerðarbeiðandi

einn hafi heimild til að segja gerðarpola upp afnotum jarðarinnar og mannvirkjum, sem þar eru, án samráðs við meðeigendur sína.

Með vísan til þessa verður ekki talið, að gerðarþoli hafi komið í veg fyrir það með ólögmætum hætti, að gerðarbeiðandi geti nýtt réttindi sín, eins og 78. gr. aðfararlaga áskilur.

Jörðin Krókur í Kjalarneshreppi er í óskiptri sameign erfingja Guðbjarts Hólm Guðbjartssonar og Gunnleifar Kr. Sveinsdóttur, eiginkonu hans. Í óskiptri sameign felst m. a. það, að enginn einn eigandi á meiri rétt til að ráðstafa sameigninni en annar, nema sérstaklega hafi verið um það samið. Það úrræði eitt er sameigendum tiltækt, ef ósamkomulag er um meðferð sameignar, að krefjast slita á henni með uppboði. sbr. 8. gr. uppboðslaga nr. 90/1991. Einn sameigenda hefur þegar sett fram kröfu í þá veru, eins og áður greinir.

Þess er og að gæta, að í útburðargerð felst að jafnaði það, að annar aðili tekur við þeim umráðum og meðferð þeirra réttinda, sem gerðarþoli er sviptur. Í tilviki því, sem hér um ræðir, verður ekki séð, að gerðarbeiðandi eigi ríkari rétt til umráðanna en aðrir sameigendur hans, jafnvel þótt hann sé eigandi að meiri hluta jarðarinnar Króks.

Með vísan til þess, sem að framan er rakið, þykir verða að hafna kröfu gerðarbeiðanda um útburð gerðarpola af jörðinni Króki, Kjalarnesi, ásamt öllu, er honum tilheyrir, þ. m. t. bústofni og öðru lausafé.

Samkvæmt þessum úrslitum og með vísan til 1. tl. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir rétt, að gerðarbeiðandi greiði gerðarpola málskostnað, sem ákveðst 55.000 kr., að viðbættum lögmaletum virðisaukaskatti.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp þennan úrskurð.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Synjað er kröfu gerðarbeiðanda, Gunnars Guðbjartssonar, um útburð gerðarpola, Ólafs M. Guðbjartssonar, af jörðinni Króki, Kjalarnesi, ásamt öllu, er honum tilheyrir, þ. m. t. bústofni og öðru lausafé.

Gerðarbeiðandi greiði gerðarpola 55.000 kr. í málskostnað auk lögmalets virðisaukaskatts.