Fimmtudaginn 7. maí 1998.

Nr. 291/1997. **Sigurlaug Pétursdóttir Þormar**
(Kristján Stefánsson hrl.)
gegn
Jakobi Gunnari Péturssyni
(Agnar Gústafsson hrl.)

Eignarréttur. Viðskeyting. Hefð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 4. júlí 1997 að fengnu áfrýjunarleyfi. Hún krefst sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt gögnum málsins fengu aðilar ásamt öðrum erfingjum eftir föður þeirra, Pétur Pétursson, þinglýsta 26. júlí 1985 skiptayfirlýsingu frá 21. mars sama árs vegna jarðarinnar Galtarár ásamt húsum og öðrum mannvirkjum. Með þessu fékk áfrýjandi þinglýsta heimild að eigninni, en ekki árið 1995, svo sem hermt er í hinum áfrýjaða dómi. Að þessu gættu verður héraðsdómur staðfestur með vísan til forsendna hans um annað en málskostnað.

Áfrýjanda verður gert að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðinn er í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjandi, Sigurlaug Pétursdóttir Þormar, greiði stefnda, Jakobi Gunnari Péturssyni, samtals 200.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 6. febrúar 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var 23. janúar síðastliðinn, er höfðað með stefnu, þingfestri 24. október 1996.

Stefnandi er Jakob Gunnar Pétursson, kt. 180119-4349, Skólastíg 16, Stykkishólmi.

Stefnt er Sigurlaugu Pétursdóttur Þormar, kt. 181223-3169, Granaskjóli 74, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur hans að þeim 1/6 hluta sumarhúss á jörðinni Galtará, Reykhólahreppi, Austur-Barðastrandarsýslu, sem nú er skráður á nafn stefndu. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að mati dómsins úr hendi stefndu að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefndu er krafist sýknu af kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða henni málskostnað að mati dómsins auk virðisaukaskatts.

I.

Við andlát Péturs Pétursonar, nnr. 7108–2695, 9. október 1981 kom jörðin Galtará í Gufudalshreppi, nú Reykhólahreppi, Austur-Barðastrandarsýslu, í hlut barna hans, Kristínar, Péturs, Sigríðar og aðila máls þessa, auk barna Sigurðar, bróður þeirra, sem þá var látinn, Haralds og Önnu Kristínar. Fékk hvert barnanna 1/6 hluta jarðarinnar í sinn hlut og barnabörnin 1/12 hluta hvort samkvæmt eignarskiptasamningi, dagsettum 21. mars 1985. Í samningnum er jafnframt tekið fram, að með jörðinni fylgi hús og mannvirki.

Á jörðinni var gamall torfbær, sem stefnandi, er þá var kennari á Reykhólum, hófst handa við að gera upp árið 1973. Gerði stefnandi húsið fokhelt á því ári og lauk byggingunni á næstu þremur árum. Stefnandi kostaði einn allar framkvæmdir við húsið og sá jafnframt um þær.

Ofangreindri eignarskiptayfirlýsingu var þinglýst 26. júlí 1985. Heldur stefnandi því fram, að vegna mistaka hafi húsinu ekki verið þinglýst sérstaklega á nafn sitt.

Eftir að eiginmaður stefndu hafi með bréfum 27. febrúar og 16. maí árið 1995 óskað eftir því, að stefnda yrði skráð eigandi að 1/6 hluta húsa á Galtará, og að undangenginni lögfræðilegri álitsgerð féllst Fasteignamat ríkisins á beiðnina og tilkynnti stefndu þar um 21. september sama ár. Lét stefnda þinglýsa eignarheimild sinni í framhaldi af því.

Að tilhlutan stefnanda rituðu allir samerfingjar hans að stefndu undanskilinni undir yfirlýsingar þess efnis, að stefnandi væri eigandi hússins. Eru yfirlýsingar þessar dagsettar 20. nóvember og 27. nóvember árið 1995 og 31. janúar og 25. apríl árið 1996.

II.

Stefnandi staðhæfir, að faðir sinn hafi afsalað sér torfbænum gamla í því skyni, að stefnandi endurbyggði hann. Stefnandi hafi einn kostað endurbygginguna, og sé hann eigandi þess húss, sem nú er á jörðinni.

Samkvæmt erfðafjárskýrslu, dagsettri 30. nóvember 1982, sem allir erfingjar hafi undirritað, sé fasteignarmat jarðarinnar talið 14.000 kr., sem komi heim og saman við fasteignarmat lands, 2.000 kr., ræktaðs lands, 2.000 kr., og hlunnindi, 10.000 kr. Hafi erfðafjárskattur verið greiddur í samræmi við það. Þegar eignarskiptasamningnum hafi verið þinglýst árið 1985, hafi fasteignarmatið á jörðinni verið talið 43.000 kr., sem þá hafi verið mat á landi, ræktuðu landi og hlunnindum. Bendi þetta hvort tveggja til þess, að allir erfingjar hafi talið sumarhúsið eign stefnanda, enda hafi öll systkini stefnanda nema stefnda sem og börn bróður hans viðurkennt eignarrétt stefnanda.

Þá bendir stefnandi á, að hann hafi allt frá árinu 1973 greitt alla skatta og skyldur af húsinu og kostað allt viðhald þess. Þá hafi hann notað húsið sem sína eign fullan hefðartíma fasteignar, þ. e. frá árinu 1973, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð. Hafi hann því orðið eigandi að gamla húsinu fyrir hefð, ef ósannað yrði talið, að faðir sinn hefði afsalað sér því. Sé nýja húsið eða allar endurbætur á gamla húsinu eign stefnanda, þar sem hann hafi greitt allan kostnað samkvæmt reglum um stofnun eignarréttar og reglum um viðskeytingu.

III.

Af hálfu stefndu er til þess vísað, að eignarréttur sé friðhelgur samkvæmt stjórnarskrá Íslands og megi engan skylda til að láta af hendi eign sína, nema almenningsþörf krefji. Komi þessi grunnregla eignarréttarins fram í 72. gr. stjórnarskrárinnar.

Eignarréttur stefndu að mannvirkjum á Galtará er reistur á skiptayfirlýsingunni frá 21. mars 1985, og standi sá löggerningur óhaggaður sem heimildarbréf fyrir 1/6 hluta í jörðinni ásamt húsum og öðrum mannvirkjum. Um sé að ræða óskipta sameign, og verði annarri skipan á eignarrétti yfir jörðinni ekki komið á nema með samþykki allra sameigenda samkvæmt almennum reglum eignarréttar.

Mótmælt er þeirri staðhæfingu stefnanda, að samkomulag hafi verið með honum og föður hans um byggingarframkvæmdir. Þá er því og mótmælt, að stefnandi hafi öðlast einhvern eignarrétt yfir mannvirkjum á umræddri jörð þrátt fyrir lagfæringar á þeim. Hljóti vinnuframlag stefnanda vegna slíkra framkvæmda að skoðast sem endurgjald fyrir þau afnot, sem hann hafi haft af mannvirkjum, en ljóst sé, að þau hafi verið verulega meiri en annarra

sameigenda. Þær framkvæmdir, sem stefnandi hafi staðið að, séu þó ekki jafnviðamiklar og hann haldi fram.

Enn fremur er því mótmælt, að skráning fasteignar hjá Fasteignamati ríkisins eða fjárhæð fasteignarmats geti stofnað stefnanda einhvern þann rétt í þessu máli, að jafngildi eignarrétti.

Um þá málsástæðu stefnanda, að um hefð geti verið að ræða, er á það bent, að hefðartími sé tuttugu ár, og þar sem faðir stefnanda hafi látist 9. október 1981, geti eignarhald stefnanda aldrei talist óslitið í svo langan tíma, að fullnægi reglum um hefð. Sérstaklega er mótmælt, að árið 1973 geti talist upphafsár eignarhaldstíma í þessu sambandi.

Um lagarök vísar stefnda um friðhelgi eignarréttarins til 72. gr. stjórnarskrárinnar. Um fasteignarskráningu og fasteignarmat er vísað til III. kafla laga nr. 94/1976 og reglugerðar nr. 406/1978. Um þinglýsingu eignarheimilda vísar stefnda til 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, og um ráðstöfun á sameign er vísað til almennra reglna eignarréttar.

Við aðalmeðferð komu fyrir dóm og gáfu skýrslu stefnandi, bróðir hans, Pétur Jón, Reynir Bergsveinsson, Elín Jónasdóttir, fyrrverandi eiginkona stefnanda, Elías Ólafur Guðmundsson og Valgeir Sigmarsson, eiginmaður stefndu.

IV.

Gegn andmælum stefndu er ósannað, að faðir málsaðila, Pétur Pétursson, hafi afsalað stefnanda gamla torfbænum á Galtará, áður en stefnandi hófst handa við endurbyggingu hans.

Þá þykir jafnframt verða að miða við, að eignarhald föðurins að jörðinni og mannvirkjum öllum hafi ekki rofnað fyrr en við andlát hans 9. október 1981. Verður því ekki talið, að stefnandi hafi unnið eignarrétt að húsi því, sem mál þetta snýst um, fyrir hefð, sbr. 1. mgr. 2. gr. hefðarlaga nr. 46/1905.

Reynir Bergsveinsson, sem var til heimilis í Fremri-Gufudal, nú Reykhólahreppi, á þeim tíma, er hér um ræðir, og jafnframt í hreppsnefnd, hefur skýrt svo frá hér fyrir dómi, að Galtará hafi farið í eyði árið 1955, og er stefnandi hóf framkvæmdir við gamla bæjarhúsið, hafi flestir hlaðnir moldarveggir verið meira og minna hrundir. Skriða hafi verið fallin úr bæjarhólnum fyrir ofan, sem sett hafi gafl hússins og þekjuna á skúrbyggingu alveg niður, og aur og vatn runnið í gegnum tóftirnar. Hafi húsið verið ónýtt í alla staði og þurft að endurnýja allt í því, nema vera skyldi baðstofuloft. Hafi mikið byggingarefni farið í húsið úr samkomuhúsi Reykhólahrepps í Berufirði, sem stefnandi hafi keypt til verksins og rifið.

Pétur Jón Pétursson, bróðir málsaðila, kveðst ekki hafa séð annað fyrir,

áður en stefnandi hóf framkvæmdir á Galtará, en bæjarhúsið myndi ekki eiga annað eftir en falla niður sem fúabrak ofan í tóftina innan skamms tíma, ef ekkert yrði að gert, og verða þar að kássu. Kveður hann húsið hafa verið alveg ónýtt og í raun furðulegt, að stefnandi skyldi „leggja út í þetta".

Elín Jónasdóttir var í hjónabandi með stefnanda árin 1965–1982. Kveður vitnið framkvæmdir við torfbæinn gamla hafa verið kostaðar af þeim hjónum. Hafi bæjarhúsin verið farin að skekkjast og hallast í þessa og hina áttina, en þau hvergi fallin niður. Hafi allt verið endurnotað úr gamla húsinu, bætt verið inn í hér og þar, en húsið styrkt og settar í nýjar þiljur. Húsið hafi ekki haft neitt notagildi, er hafist var handa við framkvæmdir á því, að öðru leyti en því, að þar hafi verið eitt herbergi, sem gist hafi verið í.

Elías Ólafur Guðmundsson kveðst hafa verið nokkuð tíður gestur á Galtará, áður en umræddar framkvæmdir hófust, og þekkt gamla íbúðarhúsið þar. Kveður vitnið stefnanda munu hafa rifið niður grjótveggi í kringum húsið til að komast að máttarviðum og kanna ástand þeirra og lagfært þá, sem þurfti. Þá hafi hann gert ris á skúrbyggingu við hliðina á bænum og klætt gaflinn að framan á báðum húsunum og tyrft þakið upp á nýtt. Þá hafi hann tekið niður veggi úr torfi og grjóti og hlaðið þá upp að nýju og sett glugga í húsið.

Í málinu liggja bæði fyrir ljósmyndir af bænum, eins og hann var, áður en framkvæmdir stefnanda hófust, og myndir af húsinu, eins og það lítur nú út.

Af ofangreindu vætti þykir mega ráða, að gamla bæjarhúsið á Galtará hafi nánast verið að hruni komið og því ónothæft, er stefnandi réðst í þær framkvæmdir, sem að framan greinir. Þá verður sú ályktun jafnframt dregin af framansögðu og samanburði á ljósmyndum af húsinu, eins og það var fyrir endurbygginguna, og útliti þess í dag, að þar hafi verið um gífurlegt verk að ræða. Einnig er fram komið í málinu og óumdeilt, að stefnandi hafi kostað einn allar framkvæmdir við húsið og annast allt viðhald þess og greitt af því alla skatta og skyldur frá árinu 1973 og fram til ársins 1995, er stefnda fékk húsinu þinglýst að 1/6 hluta á sitt nafn.

Í erfðafjárskýrslu, dagsettri 30. nóvember 1982, sem allir erfingjar Péturs heitins Péturssonar undirrita, þ. á m. stefnda, er eina eign dánarbús Péturs talin vera jörðin Galtará, að fasteignamati 14.000 kr. Samkvæmt fasteignarmatsskrá, sem þá var í gildi, skiptist sú fjárhæð svo: land 2.000 kr., ræktað land 2.000 kr. og selveiðihlunnindi 10.000 kr., samtals 14.000 kr. Var erfðafjárskattur greiddur samkvæmt því af hverjum arfshluta fyrir sig. Í sömu fasteignarmatsskrá kemur fram, að sumarhús að Galtará er talið vera að verðmæti 73.000 kr. Í skýrslunni segir m. a., að undirritaðir erfingjar lýsi yfir því og leggi við drengskap sinn, að „allar eignir búsins" séu þar fram taldar samkvæmt bestu vitund.

Þegar allt framangreint er virt, verður að telja nægilega sannað, að stefnandi hafi með hinum miklu framkvæmdum sínum við gamla bæjarhúsið á Galtará, sem að öllu leyti voru kostaðar af honum sjálfum, í raun reist þar nýtt hús, sem nothæft hafi verið sem mannabústaður. Þá verður jafnframt að telja, að systkini stefnanda og barnabörn látins bróður hans hafi litið svo á, að stefnandi ætti húsið, enda er ósannað, að nokkrar athugasemdir hafi verið gerðar af þeirra hálfu við umráð hans yfir því, allt þar til eiginmaður stefndu hófst handa árið 1995 við að fá skráningu á eignarhaldi þess breytt hjá Fasteignamati ríkisins. Fær sú niðurstaða jafnframt ótvíræða stoð í umræddri erfðafjárskýrslu, en samkvæmt henni var húsið ekki talið til eigna dánarbús föður málsaðila, sem og yfirlýsingum þriggja systkina stefnanda og barnabarna látins bróður hans, þar sem eignarréttur stefnanda er afdráttarlaust viðurkenndur.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins, að viðurkenna beri eignarrétt stefnanda yfir 1/6 hluta sumarhúss á jörðinni Galtará í Reykhólahreppi, Austur-Barðastrandarsýslu, sem nú er skráður á nafn stefndu.

Eftir þessum úrslitum verður stefnda dæmd til greiðslu málskostnaðar, er telst hæfilega ákveðinn 125.000 kr. án virðisaukaskatts.

Dóminn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

Dómsorð:

Viðurkenndur er eignarréttur stefnanda, Jakobs Gunnars Péturssonar, yfir 1/6 hluta sumarhúss á jörðinni Galtará í Reykhólahreppi, Austur-Barðastrandarsýslu, sem nú er skráður á nafn stefndu, Sigurlaugar Pétursdóttur Þormar.

Stefnda greiði stefnanda 125.000 kr. í málskostnað.