

D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands mánudaginn 7. maí 2012 í máli nr. E-25/2011:

Valgerður Leifsdóttir

(Garðar Þ. Garðarsson hrl.)

gegn

Hvítingi ehf.,

Róshildi Jónsdóttur,

Ingunni Jónsdóttur,

Þorvaldi Jónssyni,

(Þorsteinn Magnússon hdl.)

Ingimari Bjarnasyni og

Þorbergi Bjarnasyni,

(enginn)

og

Hvítingur ehf.,

Róshildur Jónsdóttir,

Ingunn Jónsdóttir,

Þorvaldur Jónsson,

(Þorsteinn Magnússon hdl.)

gegn

Valgerði Leifsdóttur,

(Garðar Þ. Garðarsson hrl.)

Ingimari Bjarnasyni og

Þorbergi Bjarnasyni.

(enginn)

Mál þetta, sem dómtekið var 14. mars 2012, er höfðað með stefnum birtum 29. desember 2010 og 10. og 14. janúar 2011, af Valgerði Leifsdóttur, Sunnuhlíð í Suðursveit, sveitarfélaginu Hornafirði, á hendur Hvítingi ehf., Uppsálavegi 8, Sandgerði, Róshildi Jónsdóttur, Kársnesbraut 101, Kópavogi, Ingunni Jónsdóttur, Daltúni 36, Kópavogi, Þorvaldi Jónssyni, Rjúpufelli 16, Reykjavík, Ingimari Bjarnasyni, Jaðri, Suðursveit, sveitarfélaginu Hornafirði og Þorbergi Bjarnasyni, Breiðabólstað II, Gerði, Suðursveit, sveitarfélaginu Hornafirði.

Með gagnstefnu birtri 28. febrúar, 1. og 7. mars 2011 höfðu Hvítingur ehf., Róshildur Jónsdóttir, Ingunn Jónsdóttir og Þorvaldur Jónsson gagnsakarmál á hendur Valgerði Leifsdóttur, Ingimari Bjarnasyni og Þorbergi Bjarnasyni.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru þessar:

a. Að staðfestur verði eignarréttur hennar að húsi á Uppsalaajörðinni í Suðursveit sem í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands ber fastanúmerið 218-2061, ásamt því landi sem það stendur á. Til vara er í þessum lið gerð krafa um staðfestingu á afnotarétti í nefndu húsi og til þrautavara er gerð krafa um staðfestingu á ítaksrétti í því.

b. Að staðfestur verði með dómi eignarréttur hennar að 50% af jörðinni Uppsalar í Suðursveit í Hornafirði, landnúmer 160150 og 160152.

Í gagnsök krefst stefnandi sýknu.

Þá er krafist málskostnaðar bæði í aðalsök og gagnsök, að teknu tilliti til virðisaukaskatts. Ekki eru þó gerðar kröfur um málskostnað á hendur stefnda Þorbergi Bjarnasyni.

Af hálfu gagnstefnenda er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda í aðalsök.

Í gagnsök gera gagnstefnendur þær dómkröfur að viðurkennt verði að eignarhlutdeild eigenda Uppsala II, landnr. 160152, í Suðursveit í óskiptu landi jarðanna Uppsalar I, landnr. 160150 og Uppsalar II, landnr. 160152, sé 13/21.

Þá er krafist málskostnaðar.

Þeir Ingimar og Þorbergur Bjarnasynir, sem stefnt er bæði í aðalsök og gagnsök, hafa ekki látið málið til sín taka og gera engar kröfur. Áður en þingsókn stefnda Þorbergs féll niður lagði hann fram bókun þar sem því var lýst yfir að hann teldi kröfur stefnanda réttmætar og féllist á báða liði kröfu hennar.

Með úrskurði uppkveðnum 11. nóvember 2011 var hafnað kröfu stefnanda um frávisun gagnsakarmálsins.

Við aðalmeðferð málsins var gengið á vettvang.

I

Í máli þessu er í annars vegar deilt um eignarhlutdeild eigenda Uppsala I og Uppsala II í Suðursveit í óskiptu landi þessara fasteigna og hins vegar um eignarrétt að húsi sem á landinu stendur og ber fastanúmerið 218-2061 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Um árabíl hefur verið tvíbýli á Uppsalajörðinni og þá greint á milli Uppsala I (austurbýli) og Uppsala II (vesturbýli). Samkvæmt þinglýsingarvottorði er stefnandi eigandi Uppsala I (landnr. 160150) samkvæmt búsetuleyfi, en hún situr í óskiptu búi látins eiginmanns síns. Gagnstefnendur, auk stefndu Ingimars Bjarnarsonar og Þorbergs Bjarnasonar, eru þinglýstir eigendur Uppsala II (landnr. 160152).

Aðdraganda máls þessa er lýst svo í stefnu að á árinu 2008 hafi eigendur jarðarinnar farið að ræða skiptingu hennar og átt í bréfaskiptum vegna þess. Ekki hafi náðst samkomulag um landskiptin og hafi því farið svo að sýslumaðurinn á Höfn hafi skipað landskiptanefnd til að skipta landi jarðarinnar. Við meðferð landskiptanefndar á málinu á árinu 2009 hafi fyrst komið í ljós að ágreiningur væri með aðilum um eignarhlutföll þeirra í jörðinni og hafi eigendur Uppsala II haldið því fram að þeim bæri 13/21 hlutar eða 62% hlutdeild í Uppsalajörðinni óskiptri en eigenda Uppsala I einungis 38% hlutdeild. Fram að því hafi stefnandi talið ágreiningslaust að jörðin skiptist til helminga milli eigenda Uppsala I og II. Ekki hafi tekist að jafna þennan ágreining fyrir landskiptanefnd. Hafi nefndin lýst því yfir að hún gæti ekki framkvæmt umbeðin skipti þar sem ágreiningur væri um eignarhlutföllin og úr honum yrði ekki skorið nema með dómi, sbr. 3. mgr. 3. gr. landskiptalaga nr. 46/1941.

Um svipað leyti hafi komið upp ágreiningur milli aðila um eignarhald að húsi sem á jörðinni stendur. Húsið mun hafa verið byggt á árinu 1937 sem íbúðarhús af þáverandi eigendum og ábúendum Uppsala II. Stefnandi kveður tengdaföður sinn hafa keypt húsið á árinu 1957, en um það atriði stendur m.a. ágreiningur aðila. Óumdeilt er að tengdafadir stefnanda fór um það leyti að nytja húsið sem hlöðu og byggði auk þess við það fjárhús. Þá er óumdeilt að um sama hús er að ræða og skráð hefur verið um árabíl á Uppsali I í fasteignaskrá sem hlaða, en með úrskurði Fasteignaskrár Íslands á árinu 2010 var skráning hússins færð yfir á Uppsali II.

1.

Bæði í stefnu og greinargerð í aðalsök er ítarlega rakin saga Uppsalajarðarinnar, einkum hvað varðar eignarhald og ábúð, sem og jarða- og fasteignamöt fyrir jörðina Uppsali og síðar Uppsali I og II. Þar sem lýsingar þessar eru að mörgu leyti sama efnis en þó ekki samhljóða verður málavöxtum að þessu

leyti einkum lýst samkvæmt stefnu málsins, en samkvæmt greinargerðinni og fyrirleggjandi gögnum eftir því sem þörf krefur.

Í stefnu greinir að ekki njóti við gagna um það hver hafi keypt jörðina af kónginum þann 16. mars 1836, en vitað sé að árið 1840 hafi búið að Uppsölum þau Jón Þorsteinsson frá Felli og kona hans Sigríður Þorvarðardóttir. Ennfremur hafi verið talin ábúendur þar þau Lúsía Jónsdóttir, dóttir þeirra, og maður hennar, Þorsteinn Sigurðsson. Megi ráða af þessu að þau hafi haft með sér félagsbú.

Árið 1850 hafi búið að Uppsölum bróðir Jóns, Gísli Þorsteinsson frá Felli og Guðrún Bjarnadóttir.

Árið 1867 hafi tekið við búi þau Bjarni Gíslason Þorsteinsonar og Þóra Jónsdóttir, kona hans. Bjarni hafi druknað árið 1887 en Þóra búið þá áfram félagsbúi með sonum sínum, þeim Gísla og Jóni Bjarnasonum til ársins 1911 eða 1915, en heimildum beri ekki saman um ártalið. Þá hafi þeir Jón og Gísli alfarið tekið við búi móður sinnar.

Einhvern tímann síðar, að líkindum einu til tveimur árum eftir andlát Þóru árið 1927 hafi þeir Gísli og Jón stofnað tvö lögbýli á Uppsalajörðinni, þ.e. Uppsali I þar sem Jón hafi búið, síðar með Bjarna syni sínum, og Uppsali II, þar sem Gísli hafi búið, hin síðari ár með sonum sínum, þeim Jóni og Bjarna.

Í stefnu er til nánari skýringar rakin búseta og breytingar á búskaparháttum á þessum tveimur bæjum frá árinu 1911 (eða 1915) með eftirfarandi töflu:

| | | | |
|---|--|--|---|
| Uppsalir II – „Vesturbærinn“ 1911(svo samkvæmt hreppsþóku, 1915 skv. öðrum heimildum) Gísli Bjarnason og Ingunn Jónsdóttir | | Uppsalir I – „Austurbærinn“ 1911(svo samkvæmt hreppsþóku, 1915 skv. öðrum heimildum) Jón Bjarnason og Guðný Eyjólfsdóttir | |
| | | | |
| 1935 | 1935 | | 1939 |
| Jón Gíslason og Pálína Gísladóttir. Þau búa í austurstafni tvíbýlishússins | Bjarni Gíslason og Þóra Sigfúsdóttir. Þau búa í vesturstafni tvíbýlishússins (fastanúmer 218 – | | Bjarni Jónsson og Ingibjörg Valgeirsdóttir. |

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>(fastanúmer 218 – 2061), sem Bjarni er talinn hafa byggt árið 1937.</p> | <p>2061), sem Bjarni er talinn hafa byggt árið 1937 sbr. hér neðar um hreppstjórávottorð dags. 14.1.1939.</p> | | <p>Einnig var þar til heimilis Ingvar, bróðir Bjarna, sem dó barnlaus en hann var aldrei skrifaður fyrir eigninni. Bjarni kaupir tvíbýlishúsið sem tilheyrði Uppsölum II einhvern tímann á árunum 1957 – 1960 og breytir því í hlöðu og byggir svo (árið 1960) fjárhús sunnan (sjávarmegin) við húsið. Uppsali I hafa haft óslitin afnot af húsunum síðan þá þar til nú að stefnandi hefur verið hrakin úr húsinu.</p> |
| <p>1942</p> | <p>1944</p> | | <p>1965</p> |
| <p>Flytja að Skálafelli í Suðursveit. Nytja Uppsali II til sláttar í einhver ár eftir að þau fluttu.</p> | <p>Flytja á Kálfafells stað í Suðursveit og síðar að Jaðri. Nytja Uppsali I til sláttar í einhver ár eftir að þau fluttu.</p> | | <p>Geir Bjarnason (†) og Valgerður Leifsdóttir.</p> <p>Þau byggja sér nýtt íbúðarhús „Sunnuhlíð“ og gripahús <u>vestan</u> við byggðatorfuna. Þegar það er gert taka þau allstóra spildu til ræktunnar vestan</p> |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | | | <p>við gömlu byggðina (í kringum Sunnuhlíð og norðan Þjóðveggar) en samtímis er mæld út jafnstór spilda sunnan Þjóðveggar og vestast í landinu sem er ætluð eigendum Uppsala II. Sú spilda hefur ekki verið ræktuð.</p> <p>Gamla íbúðarhúsið, sem tilheyrði Uppsölum I og er austast á torfunni stendur autt. Sama er um útihúsin norðan við það íbúðarhús.</p> |
| <p>Erfingjar Pálinu (og Jóns) sem taka hluta að Uppsölum II í arf eru:</p> <p>Sigurgeir Jónsson (nú Hvítingur ehf.)</p> <p>Róshildur Jónsdóttir, Þorvaldur Jónsson, og Ingunn Jónsdóttir. Þóra V. Jónsdóttir afsalaði Sigurgeiri sínum hlut og er því ekki aðili málsins.</p> | <p>Erfingjar Bjarna eru:</p> <p>Ingimar Bjarnason á Jaðri, Þorbergur Bjarnason, Breiðabólstað II, Gerði og Pétur, en hann féll frá arfi og er ekki aðili málsins.</p> | | <p>2010</p> <p>Geir lést 25. maí 2010 og situr stefnandi, Valgerður, í óskiptu búi eftir hann samkvæmt búsetuleyfi dags. 3. júní 2010, þinglýst sem skjal nr. H190/2010</p> |

Í greinargerð er saga eignarhalds og ábúðar á Uppsölum rakin með svipuðum hætti, en til viðbótar er þar vísað til landamerkjaskrár fyrir Uppsali, dags. 1. maí 1922 og þinglýst 13. júlí sama ár, sem sé undirrituð af Jóni og Gísla Bjarnasonum, sem báðir séu þar sagðir eigendur og ábúendur. Þar sé merkjum Uppsala gagnvart aðliggjandi jörðum lýst, en ekki getið um merki milli eignarhluta

Jóns og Gísla.

Þóra Jónsdóttir hafi látist 30. júní 1927. Erfingjar hennar auk Jóns og Gísla hafi verið Gunnar Bjarnason, en hann hafi flutt frá Uppsölum um aldamótin 1900, fallið frá arfi og hlutur hans fallið til Gísla. Jón og Gísli hafi verið skráðir eigendur Uppsala í landamerkjaskránni 1922 og Þóra hafi verið skráð eignalaus við andlátið. Þannig virðist í reynd hafa verið búið að ganga frá eigendaskiptum að jörðinni fyrir andát hennar.

Í greinargerð er saga ábúðar á Uppsölum II rakin svo samkvæmt ábúendaskýrslum hreppstjóra Borgarhafnarhrepps:

| Ár | Ábúendur |
|------------------|--|
| 1930–1939 | Gísli Bjarnason |
| Jón 1939–1940 | Gísli Bjarnason, Bjarni Gíslason og Jón Gíslason. Bjarni og ekki skráðir ábúendur á neinu landi þetta ár, heldur aðeins skráðir fyrir húsum. |
| 1940–1941 | Gísli Bjarnason |
| 1941–1943 | Ingunn Jónsdóttir og Ingólfur Guðmundsson |
| 1943–1944 | Ingólfur Guðmundsson |
| 1944–1945 | Skýrslur finnast ekki |
| 1945–1946 | Jón Gíslason (nýtt frá Skálafelli) og Ingólfur Guðmundsson |
| 1946 | Uppsalar II leggjast í eyði |
| 1946–1953 | Jón Gíslason nýtir jörðina frá Skálafelli |
| 1953–1965 | Bjarni Gíslason nýtir jörðina frá Jaðri og Jón Gíslason frá Skálafelli |

Í stefnu er þinglýstum heimildum og eignarhaldi lýst með eftirfarandi töflu:

Fyrir liggur ljósrit af registri úr veðmálabók frá Sýslumanninum í Vík, sem sagt er vera frá því eftir 1931 og varða Uppsali. Þar er jörðinni ekki skipt, bara nefnd „Uppsalar“ og engra eigenda getið né veðbanda. Þrátt fyrir

| | | | | | | | | |
|---|---|--|------|---|-------|---------|--|--|
| <p>Ítarlega leit í skjölum allt til ársins 1904 hafa ekki fundist eldri þinglýstar heimildir.</p> | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| <p>Þá liggur fyrir ljósrit af registri úr veðmálabók, sem sagt er vera úr bók frá 1931 – 1976 og varða Uppsali.</p> <p>Þar segir í fyrirsögn: „Uppsali I og II“</p> | | | | | | | | |
| <p>Ritað er með smáu lettri, efst á síðuna, svohljóðandi aths:</p> | | <p>Mat</p> <p>1921 (1918) kr. 1.000</p> <table border="1" data-bbox="926 916 1313 1084"> <tr> <td data-bbox="926 916 1072 999">1932</td> <td data-bbox="1072 916 1182 999">{</td> <td data-bbox="1182 916 1313 999">800 I</td> </tr> <tr> <td data-bbox="926 999 1072 1084">1300 II</td> <td colspan="2" data-bbox="1072 999 1313 1084"></td> </tr> </table> | 1932 | { | 800 I | 1300 II | | |
| 1932 | { | 800 I | | | | | | |
| 1300 II | | | | | | | | |
| <p>Í registrið, sem er fyrir bæði býlin, hafa eftirfarandi færslur verið skráðar sem máli skipta hér</p> <p>(umboðum sleppt):</p> | | | | | | | | |
| <p>Uppsali II – Vesturbærinn</p> | | <p>Uppsali I – Austurbærinn</p> | | | | | | |
| <p>20.1.39, útg. Bjarni Gíslason, trygg.br.</p> | | <p>22.12. 37, útg. Bjarni G. Jónsson, trygg.br.</p> | | | | | | |
| <p>17.12.38, Gísli gefur Bjarna veðleyfi</p> | | <p>25.11.37, Jón gefur Bjarna veðleyfi</p> | | | | | | |

| | | |
|--|--|---|
| <p>14.1.39 Hreppstjórávottorð [símskeyti] þar sem segir: „Jörðin Uppsali 2 Vesturbær er vitanleg eign Gísla Bjarnasonar, Uppsölum og nýbyggt steinsteypt íbúðarhús sömu jörð er vitanleg eign Bjarna Gíslasonar, Uppsölum“</p> | | <p>18.12.37, Hreppstjórávottorð [símskeyti] þar sem „Uppsali eystripartur“ er sögð eign Jóns Bjarnasonar.</p> |
| | | <p>17.12.52, útg. Bjarni, veðsk.br</p> |
| <p>Engar frekari færslur sem máli skipta virðast vera varðandi Uppsali II í þessu registri, en það var haldið í Vík.</p> | | <p>16.12.52, Hreppstjórávottorð, svohljóðandi: Jörðin Uppsali í Borgarhafnarhreppi er eign Bjarna Jónssonar Uppsölum. Hefur eignast hana vegna framfærslu foreldra sinna“</p> |
| | | <p>Eftir þetta eru bara gefin út lánskjöl, gjarnan með veðleyfum útg. af Bjarna</p> |
| <p>31. 01.1982, hreppstjórávottorð þess efnis að Bjarni Gíslason, Jaðri, og Jón Gíslason, Skálafelli 1, hafi að jöfnu erfð jarðeignina Uppsali II (sic), sem sé eyðibýli í Borgarhafnarhreppi eftir Ingunni móður þeirra. Sýslumaður á Höfn hefur ritað athugasemd á skjalið um að fasteignamat þann 29.11.1983 (en þá er skjalið móttakið til þinglýsingar) sé kr. 32.000</p> | | <p>8. 3. 1984, skiptayfirlýsing um að Geir Bjarnason hafi tekið Uppsali [I] í fyrirframgreiddan arf eftir Bjarna Jónsson, föður hans.</p> |
| <p>4. 6. 1992, yfirlýsing skiptaráðanda um að við skipti á dánarbúi Bjarna Gíslasonar og Þóru Sigfúsdóttur hafi þeir bræður Ingimar og Þorbergur m.a. tekið í arf Uppsali II í Borgarhafnarhreppi að hálfu á móti Jóni Gíslasyni</p> | | <p>3. 6. 2010. búsetuleyfi stefnanda eftir Geir Bjarnason</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>3. 6. 2009 einkaskiptagerð eftir Jón Gíslason og Pálinu Gísladóttir, þar sem segir að <u>50%</u> eignarhlutur í Uppsölum II skiptist á Ingunni, Róshildi, Þorvald og Sigurgeir Jónsbjörn, sbr. nánari skýringar hér neðar.</p> | | |
| <p>8.9.2009, Sigurgeir afsalar eignarhluta sínum til Hvítungs ehf.</p> | | |
| <p>4. 9. 2010. Tvær yfirlýsingar frá Þorbergi Bjarnasyni, þar sem hann viðurkennir að stefnukröfurnar í máli þessu séu réttmætar.</p> | | |

Í stefnu greinir að við skipti á dánarbúum Bjarna Gíslasonar og Þóru Sigfúsdóttur hafi synir þeirra, Ingimar og Þorbergur, erft 50% í Uppsölum II að jöfnu, þ.e. þeir hafi eignast 25% hvor í Uppsölum II eða 12,5% hvor í Uppsalajörðinni óskiptri, en Pétur bróðir þeirra hafi fallið frá arfi eftir foreldra sína.

Árið 2009 hafi látist Pálína Gísladóttir, ekkja Jóns Gíslasonar á Skálafelli. Börn þeirra og erfingjar séu Sigurgeir, Róshildur, Þorvaldur, Ingunn og Þóra Jónsbörn. Við skipti á búi þeirra Pálinu og Jóns hafi 50% í Uppsölum II komið í hlut þeirra aðalstefndu Ingunnar (10%), Róshildar (10%), Þorvaldar (10%) en 20% til Sigurgeirs, því Þóra hafi fallið frá arfi varðandi eignarhlutann í Uppsalajörðinni til hagsbóta fyrir Sigurgeir, sem aftur hafi framselt eignarhluta sinn, sem þannig hafi verið orðinn 20% af Uppsölum II, þ.e. 10% af Uppsalajörðinni óskiptri, til aðalstefnda Hvítungs ehf.

Eignarhlutar í Uppsölum II skiptist nú því þannig milli gagnstefnenda að Ingimar og Þorbergur Bjarnasynir eigi 25% hvor, Hvítungur ehf. 20%, Róshildur 10%, Þorvaldur 10% og Ingunn 10%. Stefnandi sé hins vegar ein eigandi Uppsala I, en hún sitji í óskiptu búi eftir Geir Bjarnason, eins og áður hafi verið getið.

2.

Í stefnu er opinberum mötum um jörðina Uppsali lýst með eftirfarandi hætti:

Í Jarðamati fyrir A-Skaftafellssýslu frá 1804-1805 segi um jörðina Uppsali í Borgarhafnarhreppi (nú Suðursveit í Hornafirði), að hún sé metin 6 hndr. að dýrleika. Ekki sé getið um húsakynni. Á jörðinni sé talið hálf tannað kúgildi og 36 ær. Hvað best verði skilið af þessum gögnum sé jörðin þá einkaeign Jóns Þórarinssonar (John Thorarensen), þ.e. ekki konungsjörð.

Í bókinni „Jarðatal á Íslandi“, útg. af J. Johnsen í Kaupmannahöfn árið 1847 segi um jörðina Uppsali:

| | dýrl. | landsk. | Kúg. | Ábúendur |
|---------|-------|---------|------|----------|
| Uppsali | 6 | 0,96 | 1 | 1 eig |

Í neðanmálgrein og viðauka komi fram að jörðin hafi verið seld úr konungseigu þann 16. mars 1836, ásamt með fleiri jörðum, þ.á m. Smyrlabjörgum, sem sé næsta jörð fyrir austan. Söluverð Uppsala hafi verið 300 ríkisdalir. Ekki sé getið eigenda né ábúenda. Bendi salan til þess að Jarðamatið 1804-1805 sé ekki rétt hvað varði eignarhald á jörðinni, þótt hún gæti hafa fallið til konungs einhvern tímann á þessum 30 árum.

Í gjörðarbók jarðarmatsmanna í Skaptafellssýslum (löggilt 5. apríl 1849 í samræmi við tilskipun 21 maí 1848) segi um jörðina Uppsali í annars ódagsettri og óársettri virðingargjörð: „F. árs virðing ekki [áfríuð?]; en af því jörðin er sérdeilislega hæg og áfallalaus og svo virðist sem hún beri vel þann fénað sem í f. árs lýsingu er ákveðin, þá álízt að bæta eigi við f. árs virðingu 40hndr. Því úrskurðast: Jörðin Uppsali er rétt virt á 240hndr.“ Ekki sé hér getið eigenda né húsakynna.

Síðar í sömu gjörðarbók, varðandi aðra og síðari úttekt, komi fram að eigandi og ábúandi heiti Gísli Þorsteinsson og komi það heim og saman við það sem fyrir er rakið um ábúendur. Úttektin sé ekki dagsett.

Í „Ný jarðabók fyrir Ísland“ sem hafi verið „allra mildilegast staðfest með tilskipun 1. aprílmánaðar 1861“, segi að jörðin sé 6 hundruð forn eða 7,3 hundruð ný. Ekki sé þar minnst á húsakynni fremur en í matinu frá 1805 og ekki sé þar getið eiganda.

Í gjörðarbók fasteignamatnefndar í Austur-Skaftafellssýslu, sem löggilt sé þann 10. mars 1916 segi m.a. í ódagsettri úttekt: „Uppsali, bændaeygn 7,3 n. hndr.. Eigendur og ábúendur: Gísli Bjarnason að 5 hndr. og Jón Bjarnason að 2,3 hndr.“ Síðan sé kostum jarðarinnar lýst og segi þar: „Helstu umbætur síðustu ára er nátthagi, túnsléttur litlar og tún og engjagirðing sem nýbyrjað er á“.

Þá sé í gjörðarbókinni gerð svofelld grein fyrir mati á jörðinni og fyrir húsum á henni sem skiptist þannig milli eigenda/ábúenda:

| | | |
|--|-----|------|
| „Hús Gísla Bjarnarsonar metast á | kr. | 800 |
| Hús Jóns Bjarnasonar metast á | kr. | 150 |
| Umbætur síðustu ára eru metnar á | kr. | 200 |
| Jörðin sjálf með framantöldum umbótum er metin | kr. | 900“ |

Sundurbrotið sé skiptingin því þannig:

| | Mat í krónum: | | | | |
|-------|---------------|-----------------------|---------|--|--|
| | Hús | Jörðin með endurbótum | Samtals | | |
| Gísli | 800 | 450 | 1250 | | |
| Jón | 150 | 450 | 600 | | |
| | 950 | 900 | 1850 | | |

Þarna sé þeirra bræðra, Gísla og Jóns, fyrst getið. Af sundurliðuninni sjáist að húsin séu talin eign þeirra, hvors fyrir sig og á misháu mati, en jörðin eign þeirra að jöfnu. Þó sé móðir þeirra enn á lífi.

Í fasteignabók sem öðlast hafi gildi 1. apríl 1922 sé gerð grein fyrir jörðinni í einu lagi. Matsverð lands sé 10 hndr., húsa 10 hndr. og „umbætur“ 2 hndr. Hér sé væntanlega vísað til umbóta á jörðinni sjálfri, s.s. nýrækt o.þ.h. Ekki sé þar gerð grein fyrir ábúendum/eigendum.

Í fasteignabók sem öðlast hafi gildi 1. apríl 1932 sé í fyrsta skipti greint á milli Uppsala I (austurbýli) og Uppsala II (vesturbýli), enda hafi þeir Jón og Gísli Bjarnasynir þá að líkindum stofnað sitt hvort lögbýlið nokkru áður og hafi þannig verið orðið tvíbýli á jörðinni. Skiptingin í fasteignabókinni sé þannig:

| | Fasteignamat alls í 100 kr. | Land í 100 kr. | Hús í 100 kr. |
|------------------------|-----------------------------|----------------|---------------|
| Uppsalar I, austurbær | 18 | 8 | 10 |
| Uppsalar II, vesturbær | 23 | 13 | 10 |
| | 41 | 21 | 20 |

Ekki sé þarna getið um eigendur eða ábúendur, en eins og áður er rakið hafi á þessum tíma búið Gísli Bjarnason félagsbúi að Uppsölum II með sonum sínum, þeim Jóni og Bjarna Gíslasonum og þeirra fjölskyldum og hafi þeir haldið fleira sauðfé en Jón Bjarnason sem búið hafi að Uppsölum I með sonum sínum þeim Bjarna og Ingvari.

Næsta fasteignamatsbók sé frá árinu 1942. Sé jörðin þá tveir matshlutar, Uppsalar I (austurbær) og Uppsalar II (vesturbær) og sé sagt um þann matshluta (Uppsali II) að þar sé tvíbýli. Matið skiptist þannig:

| | | | | Fylgife | | |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--|
| | Fasteignamat alls í 100 kr. | Land í 100 kr. | Hús í 100 kr. | Land í 100 kr. | Hús í 100 kr. | |
| Uppsalar I, austurbær | 25 | 8 | 11 | 2 | 4 | |
| Uppsalar II, vesturbær, tvíbýli | 33 | 11 | 12 | 2 | 8 | |
| | 58 | 19 | 23 | 4 | 12 | |

Þá komi það fram í matinu að mun fleira sauðfé sé haldið að Uppsölum II en að Uppsölum I, enda hafi verið tvíbýli að Uppsölum II sem áður sagði.

Í fasteignamatbók frá árinu 1957 (en fasteignamöt hafi verið stopul á árum áður) sé fasteignamat Uppsala I (austurbær) samtals 14.400 krónur, sem skiptist þannig að landverð sé 4.000 krónur og húsverð 10.400 krónur. Tekið sé fram að ábúandi sé Bjarni G. Jónsson. Fasteignamat Uppsala II (vesturbær) sé einungis 1.400 krónur og sé það allt talið vera landverð og húskostur enginn. Uppsalir I sé þarna orðnir rúmlega tífalt hærri að fasteignamati en Uppsalir II.

Árið 1969 hafi verið gert vandað fasteignamat þar sem óháðir úttektarmenn hafi metið Uppsali I og byggingar þar sundurgreindu mati. Það sem hér skipti máli sé að undir liðnum „Önnur úthús og mannvirki“ meti þeir þurrheyslöðu sem talin sé byggð árið 1937, 225 m³ að stærð, og sé þar komið húsið sem deilt sé um í málinu (talið 67,1m²). Heildarfasteignamat Uppsala I sé þarna talið samtals 1.312.000 krónur. Einnig sé á sama tíma framkvæmt samskonar mat á Uppsölum II og matsverðið einungis 50.000 krónur. Engin hús séu talin upp í matsgerðinni. Fasteignamat Uppsala I sé þannig rúmlega tuttugu og sexfalt fasteignamat Uppsala II.

Árið 1972 hafi enn verið framkvæmt fasteignamat. Þá hafi stefnandi og Geir Bjarnason, eiginmaður hennar, byggt sér nýtt íbúðarhús að Uppsölum I og nefnt það Sunnuhlíð. Heildarfasteignarmat Uppsala I sé þá orðið 1.786.000 krónur en fasteignamat Uppsala II sé einungis 57.000 krónur og enn sem fyrr séu engin hús talin tilheyrja Uppsölum II.

Eftir þetta hafi fasteignamöt gerst tíðari og sé ástæðulaust að rekja þau öll, en þó megi sem dæmi benda á matsvottorð frá 31. desember 2005, en þar sé fasteignamat Uppsala I með Sunnuhlíð (þ.e. jörð og hús) samtals 14.980.000 krónur en fasteignamat Uppsala II sé 308.000 krónur og séu þar engin hús metin.

Í greinargerð eru heimildir um jarða- og fasteignamöt fyrir Uppsali, Uppsali I og Uppsali II raktar með svipuðum hætti og í stefnu en til viðbótar kemur þar eftirfarandi fram:

Í matsgögnunum sem legið hafi til grundvallar fasteignamatinu 1932 sé að finna svör við spurningum um „ýms atriði, sem komið geta til greina við fasteignamatið 1930 og ætlast er til að eigendur jarða eða umráðendur, eða leiguliðar fyrir þeirra hönd, svari, áður en matið fer fram“. Spurningunum sé svarað með aðgreindum hætti fyrir annars vegar Uppsali Jóns Bjarnasonar og hins vegar Uppsali Gísla Bjarnasonar og séu undirritanir hvors um sig dagsettar 29. júní 1929. Tún Jóns Bjarnasonar séu sögð í góðri rækt, 2/3 hlutar slétt, 1/3 þýft og töðufallið 30 hestar að meðaltali. Tún Gísla Bjarnasonar séu sögð í góðri rækt og fremur grasgefin, slétt að mestu leyti, töðufallið 50 hestar og stærðin 1½ hektari. Engjar Jóns séu sagðar snögglandar og dreifðar en heyið af þeim fremur gott, að meðaltali 60 hestar á ári. Engjar Gísla eru einnig sagðar snögglandar og dreifðar og heyið fremur gott en heyfengur að meðaltali 120 hestar á ári. Tekið sé fram að stærð engja hans sé 60 hektarar.

Í svörum við spurningunni: „Er tún girt eða engjar eða jörðin öll?“, segi Jón: „Ekkert girt“ en Gísli segi: „Túnið er girt með gaddavír og torfi og grjóti“. Spurningunni: „Hve mikill búpeningur hefir framfleyst á jörðinni síðustu árin og með hverjum mannafla?“ svari Jón svo: „2 kúm 30 ám 5 lömb 1 [óskýrt – líklega

„vetrung“] 6 hross með 3 mönnum“ en Gísli svari sömu spurningu „2 kýr 2 vetrung 80 ær 10 sauðir 10 lömb 8 hross, 7 menn“. Þá komi fram í svörum við spurningunni hvaða mannvirki og umbætur hafi verið gerðar á jörðinni síðustu 10 árin, að umbætur á jörð Gísla nemi 190 dagsverkum en ekki sé getið um umbætur á jörð Jóns. Aðalstefndu telji augljóst af þessum gögnum að á þessum tíma (1929) hafi verið komin á skýr aðgreining milli jarða Jóns og Gísla Bjarnasona á Uppsölum. A.m.k. frá því fasteignabókin hafi verið birt 1932 séu jarðirnar nefndar Uppsalar I og Uppsalar II í heimildum og hafi æ síðan verið metnar hvor í sínu lagi í fasteignamötum.

Þær breytingar sem sjá megi í fasteignamatsbók 1957 á innbyrðis hlutföllum milli landverðs Uppsala I og II, frá því sem verið hafi árið 1932, séu væntanlega til komnar vegna landbóta á Uppsölum I en Uppsalar II hafi lagst í eyði árið 1946. Sýni gögnin ótvírætt að sérgreind landsvæði hafi tilheyrt hvorri jörð fyrir sig.

Í skýrslum hreppstjóra Borgarhafnarhrepps um ábúendur jarðeigna í hreppnum allt frá árinu 1930 séu jarðirnar tilgreindar hvor í sínu lagi. Ábúendur séu ekki hinir sömu og hið sama gildi um landverð og húsaverð.

Í símskeyti sem stefnandi hafi lagt fram, sem beri yfirskriftina „vottorð“ og hafi verið þinglýst 22. janúar 1938, segi: „Uppsalar eystripartur Borgarhafnarhreppi er kvaðalaus og full eign Jóns Bjarnasonar núverandi bónda þar. Stefán Jónsson hreppstjóri Borgarhafnarhrepps.“ Skjalið sé ekki undirritað.

Í óundirrituðu skjali sem beri yfirskriftina: „Afrit af símskeyti til Búnaðarbankans“ og hafi verið þinglýst 28. janúar 1939 segi: „Jörðin Uppsalar 2 Vesturbær er vitanleg eign Gísla Bjarnasonar Uppsölum og nýbyggt steinsteyppt íbúðarhús á sömu jörð er vitanleg eign Bjarna Gíslasonar á Uppsölum. Stefán Jónsson hreppstjóri [svo] Borgarhafnarhrepps“.

Í skjali sem beri yfirskriftina „hreppstjóravottorð“ og sé dagsett 16. desember 1952 segi: „Jörðin Uppsalar í Borgarhafnarhreppi er eign Bjarna Jónssonar Uppsölum. Hefir eignast hana vegna framfærslu foreldra sinna.“ Skjalið sé óundirritað en sagt stafa frá Hreppstjóra Borgarhafnarhrepps. Í þessu sambandi sé rétt að geta þess að jörðin „Uppsalar“ hafi ekki verið í veðmálabókinni í Vík eftir 1932 en skjalið hafi verið fært í þá veðmálabók á Uppsali I og Uppsali II. Þá sé rétt að benda á að bæði Jón Bjarnason, eigandi Uppsala I, og Ingunn Jónsdóttir, eigandi Uppsala II, hafi verið lifandi á þeim tíma sem skjalið sé dagsett, en Ingunn hafi látist 26. mars 1980. Hvorugt þeirra hafi skrifaði undir skjalið. Það feli því ekki í sér neina haldbæra sönnun um hvernig eignarhaldi á landi eða mannvirkjum á Uppsölum hafi verið háttað. Einnig stangist það á við eldri „vottorð“ hreppstjóra Borgarhafnarhrepps að því leyti að hin eldri skjöl bendi ótvírætt til þess að um hafi verið að ræða tvær aðgreindar jarðir á Uppsölum. Ennfremur stangist umrætt skjal á við yngri heimildir sem hér verði raktar.

Í skjali sem beri yfirskriftina „Yfirlýsing frá hreppstjóra Borgarhafnarhrepps“, dags. 31. janúar 1982 og þinglýst 29. nóvember 1983, segi „Bræðurnir, Bjarni Gíslason Jaðri og Jón Gíslason Skálafelli 1, hafa tjáð mér, að jarðeignin Uppsalar 2, sem er eyðibýli í Borgarhafnarhreppi, og þeir erfðu eftir móður sína, Ingunni Jónsdóttur Skálafelli 1, sem andaðist 26. mars 1980, skuli hér

með teljast að jöfnu eign þeirra bræðra.“ Undir skjalið riti hreppstjórinn Torfi Steinþórsson og bræðurnir Jón og Bjarni Gíslasynir undirriti það einnig um samþykki sitt.

Í málinu liggi fyrir skiptayfirlýsing, dags. 8. mars 1984 og þinglýst degi síðar. Þar segi: „Þann 30. nóv. 1983 var lögð fram erfðafjárskýrsla og greiddur erfðafjárskattur, allt varðandi þá eignaryfirfærslu er Geir Bjarnason, Sunnuhlíð, Borgarhafnarhreppi, varð löglegur eigandi jarðarinnar Uppsali í Suðursveit, þ.e. land, ræktun og hús, samtals að fasteignamati kr. 242.500.–. Um var að ræða fyrirfram greiddan arf frá föður Geirs, Bjarna Jónssyni, Uppsölum. Lögerfingjar samþykktu ráðstöfunina með undirritun á greinda skýrslu, en þeir eru: Eiginkona arfleiðanda Ingibjörg Valgeirsdóttir og sonur þeirra Jón Bjarnason, Hlíðartúni 6, Höfn.“ Skjalið sé undirritað af Friðjóni Guðröðarsyni, sýslumanni Austur-Skaftafellssýslu. Gagnstefnendur telji augljóst að skiptayfirlýsingin eigi einungis við Uppsali I þótt þar standi að Geir Bjarnason hafi verið „eigandi jarðarinnar Uppsali í Suðursveit“. Eins og önnur gögn málsins beri ótvírætt með sér hafi Geir aldrei verið eigandi Uppsala II heldur einungis Uppsala I. Rétt sé að benda á í þessu samhengi að sami sýslumaður hafi rúmum þremur mánuðum fyrr áritað um þinglýsingu fyrrgreinda yfirlýsingu frá hreppstjóra Borgarhafnarhrepps þar sem fram komi að það séu bræðurnir Jón og Bjarni Gíslasynir sem eigi Uppsali II.

Í skiptayfirlýsingu sýslumanns, dags. 4. júní 1992, vegna skipta á dánarbúi Bjarna Gíslasonar og Þóru Sigfúsdóttur, komi fram að Þorbergur og Ingimar, synir þeirra hjóna, hafi m.a. tekið í arf Uppsali II í Borgarhafnarhreppi „að hálfu á móti Jóni Gíslasyni“

Í málinu liggi fyrir ljósrit úr veðmálabók sýslumannsins í Vík, sem sagt sé vera frá árunum 1931–1976 og beri yfirskriftina „Uppsali I og II“. Elsta færslan sem þar komi fram sé frá 22. janúar 1938 og sú yngsta frá 16. janúar 1973. Þar sem um veðsetningar sé að ræða sé iðulega greint á milli þess hvor eignin það sé sem sé veðsett, þótt í sumum tilvikum hafi orðið misbrestur þar á. Þá sé ekki að finna neinar færslur frá sýslumanninum í Vík á eignina Uppsali eftir 1930 heldur aðeins á Uppsali I og Uppsali II. Árið 1976 hafi umsýsla með þinglýsingum fasteigna í Austur-Skaftafellssýslu flust frá sýslumannsembættinu í Vík til embættisins á Höfn. Eins og sjá megi af ljósriti úr veðmálabók síðarnefnda embættisins vegna Uppsala sé þar ekki greint á milli Uppsala I og II við skráningu veðbanda eins og gert hafi verið í Vík. Þó hafi engar breytingar orðið á innbyrðis stöðu jarðanna sem gefið hafi tilefni til að leggja af þá aðgreiningu. Augljóst sé að þarna sé um mistök að ræða af hálfu sýslumannsembættisins á Höfn. Gagnstefnendur hafi ekki haft hugmynd um það fyrr en í apríl 2008 að fært hafi verið á annan hátt í veðmálabók á Höfn en gert hafi verið hjá sýslumanninum í Vík allt til 1976.

3.

Málsatvik sem lúta sérstaklega að umþrættu húsi eru umdeild og verður því fyrst rakin atvikalýsing stefnu og síðan úr greinargerð.

Í stefnu er húsinu lýst svo að það sé steinsteypt, tvístafna hús, byggt árið 1937, þar sem búið hafi þeir bræður Jón og Bjarni Gíslasynir með fjölskyldum

sínum. Húsið hafi verið kallað Uppsafir II og beri nú fastanúmerið 218-2061 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt hreppstjórávottorði, dags. 14. janúar 1939, sem þinglýst hafi verið sem eignarheimildarskjali fyrir jörðinni Uppsafir 2 [II] „Vesturbæ“, hafi jörðin verið talin „vitanleg eign Gísla Bjarnasonar, Uppsölum“ en „nýbyggt steinsteyp t íbúðarhús sömu jörð er [talin] vitanleg eign Bjarna Gíslasonar, Uppsölum“. Samkvæmt þessu eignarheimildarskjali hafi Bjarni einn því verið eigandi umrædds húss en ekki Jón. Hvernig sem eignarhaldinu hafi nú verið varið, þá hafi þeir bræður báðir flutt af jörðinni, Jón árið 1942 og Bjarni árið 1944. Hafi þá húsið staðið að mestu autt, en það muni hafa verið leigt um einhvern tíma. Þeir bræður eða einhverjir sem þeir hafi veitt til þess heimildir hafi síðan rifið allt innan úr húsinu og nýtt annars staðar en eftir hafi staðið berir steypuveggir. Árið 1957 hafi Bjarni Jónsson, tengdafaðir stefnanda og eigandinn að Uppsölum I, keypt umrætt hús og breytt því í hlöðu. Meðal annars hafi hann brotið op á húsið að ofanverðu, til að auðvelda að setja þar inn hey, og eins hafi hann brotið göt á vegg sem aðskildi austur- og vesturhluta hússins. En hann hafi ekki látið þar við sitja, heldur hafi hann byggt fjárhús upp að húsinu sunnanverðu og hafi hann og síðar afkomendur hans nytjað eignirnar saman allar götur síðan og borgað af þeim skatta og skyldur. Hafi húsin, þ.e. hlaðan (hús 218-2061) og fjárhúsið verið skráð eign hans og síðar Geirs sonar hans hjá Fasteignamatí ríkisins (forvera fasteignaskrár Þjóðskrár).

Hvorki virðist hafa verið gengið frá skriflegum samningi um þessi kaup milli þeirra bræðunga, né virðist hafa verið gengið frá afsali. Að minnsta kosti hafi slík skjöl ekki fundist. Hins vegar megi sjá það í skýrslum um ábúendur jarðeigna í Borgarhafnarhreppi að jörðin Uppsafir II og húsið sé talið eign þeirra bræðra Bjarna og Jóns að jöfnu allt til fardagaársins 1955-1956, en í skýrslu fyrir fardagaárið 1956-1957 sé húsið sem slíkt fallið út en húsaeygn Bjarna Jónssonar að Uppsölum I hafi vaxið að sama skapi. Skýrslur fyrir árin þar á eftir séu sama efnis, þ.e. þeir bræður Jón og Bjarni Gíslasyni séu taldir eigendur jarðarinnar Uppsala II (landsins) en ekki eigendur hússins sem við Uppsali II hafi verið kennt og um sé nú deilt.

Í greinargerð kemur fram að umrætt hús sé hið sama og nefnt sé í símskeyti hreppstjórans til Búnaðarbankans frá 1939 og að framan var lýst. Húsið sé tvískipt þannig að í raun sé um að ræða tvö hús. Foreldrar þeirra bræðra, þau Gísli Bjarnason og Ingunn Jónsdóttir, hafi flutt inn í eystri hluta hússins og búið þar ásamt Jóni, sem þá hafi verið ókvæntur. Bjarni Gíslason og Þóra Sigfúsdóttir hafi sest að í vesturhluta hússins ásamt börnum sínum. Gagnstefnendur geri athugasemd við þá staðhæfingu stefnanda að húsið hafi verið kallað Uppsafir II. Gagnstefnendur telji það rangt. Húsið sjálft hafi aldrei haft neitt nafn þeim vitanlega. Það hafi hins vegar verið byggt á jörðinni Uppsafir II. Notkun nafnsins „Uppsafir II“ í tengslum við húsið feli því í sér tilvísun til jarðarinnar sem það standi á en ekki hússins sjálfs. Þá sé í stefnu rætt um að húsið beri fastanúmerið 218-2061. Rétt sé að benda á að það fastanúmer eigi við alla jörðina Uppsafir II og þau mannvirki sem á henni standi. Í fasteignaskrá hafi umrætt hús merkinguna 020101 ásamt fastanúmerinu.

Í matsgerð Fasteignamatsnefndar Austur-Skaftafellssýslu fyrir Uppsali II, dags. 15. apríl 1940, komi fram að eigandi sé Gísli Bjarnason en Jón Gíslason og Bjarni Gíslason (synir hans) séu ábúendur. Meðal þess sem tiltekið sé í matsgerðinni sé umrætt íbúðarhús. Skjalið sé undirritað af þremur matsmönnum.

Jón hafi flutt frá Uppsölum II árið 1942 að Skálafelli ásamt Ingunni móður sinni og Bjarni hafi flutt árið 1944 að Jaðri. Þeir hafi rifið innréttingarnar úr íbúðarhúsinu á Uppsölum II og nýtt efnið í framkvæmdir á Skálafelli og Jaðri.

Í sérgreindu fasteignamati frá 1969 sé ekki getið um útihús á Uppsölum II en hins vegar sjö útihús á Uppsölum I, þar á meðal „þurrheyshl[öðu]“, byggða árið 1937. Gagnstefnendur telji að húsið sé þar ranglega skráð á Uppsali I. Sem fyrir segi hafi Ingunn Jónsdóttir verið eigandi Uppsala II á þessum tíma.

Í fasteignamatsvottorði Þjóðskrár Íslands frá 31. desember 2005 komi m.a. fram að á Uppsölum I standi hlaða sem hafi verið byggð árið 1937. Hins vegar sé ekki getið um hús á Uppsölum II.

Yfirlýsing stefndu Þorbergs Bjarnasonar og Ingimars Bjarnasonar, dags. 4. janúar 2008, sem þinglýst hafi verið á Uppsali II þann 6. sama mánaðar, varði húsið sem deilt sé um í máli þessu. Þar segi m.a.: „Þrátt fyrir að Bjarni Gíslason sé sagður eigandi að fyrrnefndu íbúðarhúsi í [þinglýstri yfirlýsingu Stefáns Jónssonar, hreppstjóra Borgarhafnarhrepps] og við höfum tekið við hans hlut, þá hefur Jón Gíslason verið skráður eigandi hússins að hálfu í öllum matsgerðum meðan húsið var á skrá sem íbúðarhús og er það þá alltaf skráð á Uppsali 2. Þar sem Pálína Gísladóttir [...] hefur tekið við hlut Jóns Gíslasonar, 50% í Uppsölum 2, lýsum við hana eiganda að 50 prósentum í fyrrnefndu íbúðarhúsi, það er austurenda hússins, þeim hluta hússins sem Jón Gíslason og Pálína Gísladóttir bjuggu í, meðan þau voru ábúendur á Uppsölum 2. Afsöllum við að fullu og öllu þeim hluta hússins til hennar og lýsum þann hluta hússins hennar eign, þar sem Jón Gíslason var í raun eigandi þess hluta hússins allt frá byggingu þess og í húsinu voru tvær íbúðir.“

Gagnstefnendur kveða stefnda Þorberg nú hafa skipt um skoðun hvað þetta varði og vísa þar um til bókonar um afstöðu hans til dómkrafna stefnanda á dómþingi 9. febrúar 2011. Í greinargerð er því lýst í hverju gagnstefnendur telji skýringu á sinnaskiptum Þorbergs vera, sem óþarft þykir að rekja hér.

Bæði í stefnu og greinargerð eru rakin atvik sem óþarft er að rekja hér til fulls, varðandi stjórnáslumál sem Sigurgeir Jónsson, fyrirsvarsmaður aðalstefnda Hvítungs ehf., hafi hafið hjá Fasteignaskrá Íslands, með kröfu um breytingu á skráningu hins umþrætta húss, en eins og fyrr er rakið lauk því máli með úrskurði 7. janúar 2010, þar sem fallist var á kröfu Sigurgeirs um að húsið skyldi skráð á Uppsali II í stað Uppsala I.

Í stefnu er því einnig lýst að Sigurgeir hafi í óleyfi staðið fyrir ýmsum framkvæmdum við húsið, sem og niðurrifi girðinga og bæjarskilta. Þeim staðhæfingum er mótmælt í greinargerð gagnstefnenda í aðalsök og auk þess bent á að eigendur Uppsala I hafi oftsinnis á umliðnum áratugum staðið fyrir framkvæmdum á landi Uppsala II og óskiptu landi jarðanna, án samþykkis eða samráðs við eigendur Uppsala II. Er óþarft að rekja umfjöllun málsaðila um þrætur þessar hér.

Málsatvik varðandi deilu aðila um eignarhlutdeild í umþrættu landi eru sömuleiðis umdeild og verða hér rakin eftir því sem þeim er lýst bæði í stefnu og greinargerð.

Stefnandi lýsir málsatvikum svo að stundum hafi á liðnum tveimur öldum verið rekið félagsbú á Uppsalajörðinni, en að líkindum verði að líta svo á að á jörðinni hafi í reynd verið tvíbýli frá árinu 1911 eða 1915 þegar þeir bræður Gísli og Jón hafi tekið við búsföráðum af Þóru, móður þeirra. Heimilda njóti ekki við um það hvenær Uppsalir I og Uppsalir II hafi verið skráð sem sjálfstæð lögbýli, enda skipti það ekki máli hér, en leiða megi líkur að því að það hafi gerst eftir að móðir þeirra lést árið 1927 og fyrir þann tíma að gefin voru út hreppstjórávottorð um eignarhald annars vegar Gísla (árið 1939) að Uppsölum II og hins vegar Jóns að Uppsölum I (árið 1937). Engra gagna njóti við um að jörðinni hafi á því tímamarki, né í aðra tíð, verið skipt upp milli Uppsala I og II. Hins vegar sé vitað að ábúendur hafi ræktað og nytjað, hvor fyrir sig, tiltekin afmörkuð tún og haga og hafi sett þar einhver nytjamörk og girðingar. Ekki hafi það þó verið samfellt landsvæði sem hvor fyrir sig hafi nytjað heldur blettir og blettir. Uppsalir II hafi svo farið í eyði á árunum 1942 til 1944, en þeir bræður Jón og Bjarni Gíslasynir muni að einhverju marki hafa nytjað umrædd tún eða bletti fyrstu árin eftir að þeir fluttu af jörðinni. Þær nytjar hafi lagst af fyrir áratugum. Stefnandi og Geir, látinn eiginmaður hennar, hafi hins vegar búið myndarbúi að Uppsölum I, byggt sér nýtt hús vestan við bæjarstæði gömlu Uppsalabæjanna, nefnt það Sunnuhlíð og ræktað landið til nytja fyrir búpening sinn.

Á árinu 2008 hafi verið farið að ræða skiptingu jarðarinnar. Þann 17. apríl það ár hafi þau Þóra, Ingunn, Sigurgeir og Þorvaldur Jónsbörn og Ingimar Bjarnason sent bréf til Geirs heitins og Bjarna Sævars Geirssonar, sem hafi aðstoðað foreldra sína í þessu máli. Í bréfinu segi m.a.: „Eins og fram hefur komið í samtölum við ykkur frá öðrum eigendum jarðarinnar Uppsala, þá förum við sem undirritum bréf þetta fram á að jörðinni verði skipt sem fyrst, til hagsbóta fyrir alla hlutaðeigandi. [...] Þrátt fyrir það að í ábúendaskrá, hreppskilabókum og einkaþinglýsingum (sic) sem hafa átt sé stað, sé talað um Uppsali I og Uppsali II, hefur jörðinni aldrei verið skipt formlega og breyta þinglýsingarvottorð seinni tíma frá sýslumannsembættinu á Höfn þar engu um. Í landamerkjaskrá fyrir Uppsalaland frá 1922 eru Gísli Bjarnason og Jón Bjarnason skráðir eigendur jarðarinnar. Um skiptingu milli þeirra er ekki getið, þannig að líta verður á að hvor eigi 50% hlut í jörðinni. Um það hefur ekki verið ágreiningur okkur vitanlega.“ Þarna fari gagnstefnendur með rétt mál að mati stefnanda. Hafi stefndi Þorbergur Bjarnason, sem kjósi að halla ekki réttu máli, gefið yfirlýsingu um að svona hátti til.

Í umræddu bréfi séu reifaðar hugmyndir um skiptingu jarðarinnar sem Geir heitinn hafi engan veginn getað fallist á, því þar hafi ekkert tillit verið tekið til þess að hluti jarðarinnar sé nú í góðri rækt, sem byggð hafi verið upp eftir að Uppsalir II fóru í eyði. Þá hafi í þessum tillögum ekki verið farið eftir þeim fyrirmælum sem landskiptanefndarmönnum séu sett í landskiptalögum nr. 46/1941 um tilhögun skipta. Ekki hafi náðst samkomulag milli aðila um landskiptin.

Í stefnu eru síðan rakinn ferill málsins hjá landskiptanefnd, sem ekki er þörf á að rekja ítarlega hér, sem lokið hafi með því að landskiptanefnd hafi lýst því yfir

að hún gæti ekki framkvæmt umbeðin skipti þar sem ágreiningur væri um eignarhlutföllin og úr honum yrði ekki skorið nema með dómi.

Þá er þess getið að gagnstefnendur hafi látið þinglýsa allskyns einhliða yfirlýsingum um skipti á Uppsalajörðinni og landamerki hennar, en slíkar yfirlýsingar séu markleysa og skapi þeim engan rétt.

Í greinargerð eru samskipti eigenda Uppsala I og Uppsala II vegna ágreinings um eignarhlutföll og fleira rakin svo að á árinu 2008 hafi eigendur Uppsala I og Uppsala II verið farnir að ræða sín á milli um að gangast fyrir formlegum skiptum á óskiptu landi jarðanna. Í tengslum við þau áform hafi eigendur Uppsala II sent Geir Bjarnasyni, þáverandi eiganda Uppsala I, og syni hans, Bjarna Sævari Geirssyni, bréf, dags. 17. apríl 2008, sem hafi haft að geyma tillögur þeirra um útfærslu landskiptanna. Stefnandi haldi því fram að yfirlýsingar eigenda Uppsala II í því bréfi beri með sér að „jörðin hafi verið óskipt sameign allan tímann, 50% í eigu hvors „ættstofns“, eins og víða tíðkast um tvíbylí.“ Af þessu tilefni vilji gagnstefnendur taka fram að yfirlýsingunni hafi ekki verið ætlað að vera túlkuð á þann veg að þau litu svo á að eignarhlutdeild eigenda Uppsala I og Uppsala II í óskiptu landi jarðanna væri jöfn. Í þeim orðum yfirlýsingarinnar þar sem talað sé um jafna skiptingu sé vísað til ársins 1922, þegar landamerkjaskrá Uppsala hafi verið útbúin. Eins og fram hafi komið sé ekki að finna aðgreint mat jarðanna í fasteignamati þess árs heldur sé það í fyrsta sinn aðgreint í fasteignamatinu sem birt hafi verið árið 1932. Fyrirliggjandi gögn bendi því ekki til annars en að eignarhlutdeild Jóns og Gísla hafi verið jöfn árið 1922 og allt þar til þeir hafi komið sér saman um skiptingu jarðarinnar um 1930. Samt sem áður hafi gagnstefnendur verið tilbúnir að fallast á jafna skiptingu, að því tilskildu að gengið yrði að öðrum þeim tillögum sem lýst hafi verið í bréfinu. Hins vegar hafi ekki verið um það að ræða að þau féllust í öllu falli á að óskiptu landi jarðanna yrði skipt í jöfnum hlutföllum. Gagnstefnendur hafi áréttað tilboð sitt um þá skiptingu óskipts lands jarðanna, sem fram komi í áður nefndu bréfi, með bréfi, dags. 11. janúar 2011. Því boði hafi verið hafnað af hálfu stefnanda með bréfi, dags. 20. sama mánaðar.

Þegar allt hafi virst um þrotið að sátt næðist um landskiptin hafi eigendur Uppsala II, þar með talinn stefndi Þorbergur Bjarnason, látið þinglýsa skjali, dags. 10. júlí 2008, þar sem fram hafi komið kröfur þeirra um 62% af óskiptu landi jarðanna. Þetta hafi þau gert til að ekki færi á milli mála hverjar kröfurnar væru fyrst ekki hafi náðst sátt um skiptin.

Gagnstefnendum sé kunnugt um hvar merkin hafi verið dregin milli Uppsala I og Uppsala II eftir að jörðinni Uppsölum hafi verið skipt í tvennt. Árið 2008 hafi, fyrir hönd móður þeirra, Pálinu Gísladóttur, sem þá var á lífi og eigandi Uppsala II, verið gefnar út þrjár yfirlýsingar um merkin sem dagsettar séu 10. júlí það ár og verið þinglýst 24. sama mánaðar. Auk barna Pálinu, sem undirritað hafi yfirlýsinguna fyrir hennar hönd, hafi stefndu Þorbergur og Ingimar Bjarnasynir undirritað yfirlýsingarnar.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslur Valgerður Leifsdóttir, Sigurgeir Jónsson, fyrirsvarmaður aðalstefnda Hvítings ehf., Þorbergur Bjarnason og Ingimar Bjarnason. Auk þess gaf skýrslu sem vitni sonur stefnanda, Bjarni Sævar Geirsson. Ekki eru efni til að rekja framburði þeirra hér sérstaklega en að þeim verður vikið eftir því sem þörf er á í niðurstöðukafla þessa dóms.

II

Aðalsök - dómkrafa a.

Stefnandi kveður a. lið dómkröfu sinnar, þ.e. kröfu um staðfestingu á eignarrétti á húsi með fastanúmerið 218-2061, aðallega byggjast á því að Bjarni Jónsson, eigandi Uppsala I, sem stefnandi leiði rétt sinn frá, hafi keypt umrætt hús á árinu 1957. Forverar gagnstefnanda hafi aldrei, allan þennan tíma, gert athugasemdir við þennan skilning forvera stefnanda, né gefið það í skyn að þeir efuðust um að rétt væri að kaupin hefðu verið gerð. Hafi þó óteljandi tækifæri gefist til þess. Uppsalir liggja í þjóðbraut í Suðursveit og forverar gagnstefnanda hafi búið bæði austan við Uppsali og vestan. Hafi menn ekki farið svo um sveitina að leiðin lægi ekki um land Uppsala, því sem næst um hlaðið á Uppsalabænum. Hafi því ekki getað farið framhjá forverum gagnstefnanda þegar eigandi Uppsala I byggði stórt fjárhús samtengt við umþrætt hús og hafi það gefið forverum gagnstefnanda ærið tilefni til mótmæla, hafi þeir talið að eigandi Uppsala I væri ekki í rétti með byggingu fjárhússins eða þegar hann breytti íbúðarhúsinu, sem hann hafi keypt, í hlöðu. Þess utan hafi menn búið í bændasamfélagi þar sem mikil samskipti hafi verið milli manna um margvísleg sameiginleg málefni og hafi menn oft hist vegna atvinnu sinnar og rétt hver öðrum hjálparhönd. Þannig muni Jón heitinn á Skálafelli, með fleirum, hafa hjálpað Bjarna frænda sínum að reisa fjárhús sem sé sambyggt við umþrætta hlöðu. Loks megi geta þess að gagnstefnendur, eða forsvarsmenn þeirra, séu náskyldir Geir heitnum Bjarnasyni, eiginmanni stefnanda og ugglaut hafi verið talsverð samskipti milli manna af þeim sökum.

Allan þennan tíma hafi forverar stefnanda borið allan kostnað af umræddu húsi, þ.m.t. opinber gjöld s.s. fasteignagjöld. Forverar gagnstefnanda hafi með sama hætti borið kostnað af sínum helmingi jarðarinnar (Uppsölum II), en þó ekki af neinum mannvirkjum, enda hafi engin slík verið talin tilheyrandi Uppsölum II allar götur frá árinu 1956, samkvæmt upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins. Það geti ekki hafa farið fram hjá eigendum Uppsala II þegar þeir voru ekki lengur krafðir um fasteignagjöld af húsinu og hefðu þá átt að bregðast við, ef þeir teldu tilefni til. Þá hafi húsið verið talið eign Bjarna Jónssonar í opinberum skráum svo sem á „Skrá um ábúendur jarðeigna í Borgarhafnarhreppi“, svo sem áður hafi verið rakið.

Árið 1982 hafi verið skipt búi eftir Ingunni Jónsdóttur, móður þeirra Bjarna og Jóns Gíslasonar, og segi í þinglýstri skiptayfirlýsingu að í þeirra hlut komi að jöfnu m.a. „jarðeignin Uppsalir 2, sem er eyðibýli í Borgarhafnarhreppi“. Ekkert sé þarna minnst á að einhver hús standi á jörðinni, eins og rétt og eðlilegt hefði verið að gera. Umrætt skjal stafi frá Torfa Steinþórssyni, hreppstjóra og sé staðfest m.a. með undirskriftum þeirra bræðra, Bjarna og Jóns Gíslasona.

Árið 1992 hafi skiptum lokið á dánarbúi Bjarna Gíslasonar og konu hans Þóru Sigfúsdóttur. Segi í skiptayfirlýsingu að synir þeirra hjóna, Ingimar og Þorbergur hafi m.a. tekið í arf „Uppsali 2 í Borgarhafnarhreppi að hálfu á móti Jóni Gíslasyni að fasteignamati kr. 92.500“. Þarna sé að vonum ekkert minnst á hús á jörðinni og erfðafjárskattur sé einungis greiddur af fasteignamati jarðarinnar (landsins).

Þá hafi Þorbergur Bjarnasonar, einn stefndu og eigandi 25% hluta Uppsala II, gefið skriflega, vottfasta og þinglýsta yfirlýsingu, dags. 4. september 2010, um að svona hafi þetta verið og segi þar m.a.: „Það hefur ávallt verið skilningur minn að fasteign sú sem stendur á Uppsölum, Hornafirði með fastanúmer: 218-2061 sé eign eigenda Uppsala 1. Hús þetta var upphaflega byggt af ábúendum Uppsala 2 sem íbúðarhús en seld til eigenda Uppsala 1 þegar ábúendur Uppsala 2 fluttust af jörðinni. Þau viðskipti voru að fullu uppgerð á sínum tíma.“

Við framangreinda yfirlýsingu Þorbergs sé rétt að gera þá athugasemd að í hreppstjórávottorði frá 14. janúar 1939, sem sé grundvöllur eignarhalds gagnstefnenda á jörðinni, segi að margnefnt hús sé eign Bjarna Gíslasonar. Hvergi sé þar minnst á að Jón njóti þar einhverra réttinda. Þessarar yfirlýsingar sé enn getið á þinglýsingarvottorði fyrir Uppsali II og segi þar að Bjarni Gíslason sé eigandi hússins þó hann sé löngu látinn og skiptum eftir hann lokið. Þrátt fyrir þetta hafi þau Jónsbörn Gíslasonar útbúið yfirlýsingu, dags. 4. janúar 2008, þar sem þau geti þess að þrátt fyrir þinglýst eignarhald Bjarna Gíslasonar þá hafi Jón Gíslason verið meðeigandi Bjarna að húsinu en í því hafi verið tvær íbúðir. Undir þessa yfirlýsingu riti Þorbergur með fleirum en ofangreind yfirlýsing, dags. 4. september 2010, upphefji yfirlýsinguna frá 4. janúar 2008, að því marki sem í síðarnefndu yfirlýsingunni kunni að felast tilraun til afsals, enda séu hvorki Þorbergur né aðrir sem undir skjalið riti bærir til að afsala eign sem þau eigi ekki. Skjalið sé því markleysa frá upphafi að öðru leyti en því að þarna séu tilteknir aðilar að álykta að þeir bræður Bjarni og Jón hafi byggt húsið saman, sem kunni að vera rétt þó þinglýstar samtímaheimildir hafi sagt annað.

Loks megi benda á, að aldrei hafi verið gerð athugasemd við öll þau búskipti sem fram hafi farið hjá gengnum eigendum Uppsala II, um að vantalin hafi verið hús á jörðinni. Það segi sína sögu.

Allt framangreint hnígi að því að staðhæfing stefnanda um kaupin sé rétt og fullsönnuð þó ekki finnist fyrir því skriflegir samningar. Allt framangreint sýni einnig að forverar gagnstefnenda hafi einnig litið svo á að þessi kaup hafi verið gerð og þeir samþykkt þau í verki eða með athafnaleysi. Við það séu gagnstefnendur bundin því þau geti ekki öðlast meiri rétt en arflátar, forverar gagnstefnenda, hafi átt.

Verði ekki talið sannað að umrædd viðskipti með húsið hafi farið fram kveðst stefnandi krefjast staðfestingar á eignarrétti að því á grundvelli fullnaðrar eignarhefðar í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, um hefð (hefðarlaga). Forveri stefnanda, Bjarni Jónsson, þáverandi eigandi Uppsala I, hafi tekið húsið til nota á árinu 1957. Er hann brá búi hafi við því tekið Geir sonur hans og nú stefnandi, að Geir látnum. Sé þannig fullnægt skilyrðum 3. gr. hefðarlaga um óslitið eignarhald sem hafi löglega gengið frá manni til manns. Hefðartími fasteigna sé 20

ár. Húsið hafi verið í umráðum eiganda Uppsala I í meira en 50 ár, eða meira en 30 ár umfram hefðartímann, þegar eignarhaldið hafi fyrst verið vefengt. Samkvæmt 6. gr. hefðarlaga skapi fullnuð hefð eignarrétt yfir hlut þeim er í eignarhaldi hafi verið og þurfi hefðandi ekki að styðjast við aðra eignarheimild. Þetta sé gagnstefnendum fullkunnugt um en þau hafi kosið, þrátt fyrir það, að fara fram gegn stefnanda með þeim hætti sem þau hafi gert. Sé stefnanda því nauðugur sá kostur einn að fá dóm fyrir þessum réttindum, svo þinglýsa megi honum sem eignarheimild að húsinu og skapa þar með grundvöll fyrir leiðréttingum í öðrum opinberum skráum sem gagnstefnendur hafi með athæfi sínu komið til leiðar að úr lagi séu færðar.

Það sé rétt að ítreka, varðandi þennan þátt, að umrætt hús hafi upphaflega verið byggt sem íbúðarhúsnæði. Þeir bræður, Jón og Bjarni, hafi fjarlæggt eða látið fjarlægja alla innviði hússins eftir að þeir fluttu þaðan. Þegar eigandi Uppsala I hafi tekið við húsinu og breytt því í hlöðu hafi þar aðeins staðið uppsteyptir veggir og raftar. Húsið hafi þannig verið hætt að þjóna tilgangi sínum sem hýbýli manna eftir að því hafi verið breytt í hlöðu. Breytt notkun eignarinnar hafi útilokað aðra frá umráðum eða afnotum af henni, hvað sem öðru líði. Seljandi/seljendur hafi auk þess verið fluttir af jörðinni á nærliggjandi bæi og hvorki hafi þeir getað nýtt húsið né hafi þeir nokkurn tímann reynt að hafa einhver not af því.

Verði á hvoruga framangreinda málsástæðu fallist sé þess til vara krafist að staðfestur verði afnotaréttur stefnanda að margnefndu húsi og til þrautavara sé krafist ítaksréttar. Sem rök fyrir þeim kröfum sé byggt á rúmlega 50 ára samfelldum afnotum af húsinu og vísað til 7. gr. hefðarlaga fyrir afnotaréttarkröfunni og 8. gr. sömu laga fyrir ítaksréttinum.

Aðalsök - dómkrafa b.

Stefnandi kveður að þegar landskiptanefnd hafi verið skipuð til að skipta Uppsalajörðinni hafi verið gengið út frá því, að óumdeilt væri að hvor „ættleggur“ ætti 50% í jörðinni og að hlutverk landskiptanefndar væri að skipta jörðinni með tilliti til þess og að gættum fyrirmælum í landskiptalögum. Gagnstefnendur hafi hins vegar vefengt fyrir landskiptanefndinni að eignarhlutföll væru jöfn og haldið því fram að hlutur Uppsala II í heildarjörðinni væru 62% og hlutur Uppsala I þá 38%. Ekki hafi þetta verið byggt á neinum haldbærum gögnum. Þar sem landskiptanefnd sé ekki bær til að skera úr ágreiningi um eignarhlutföll, sbr. 3. mgr. 3. gr. landskiptalaga nr. 46/1941, hafi nefndin lokið störfum og jörðinni sé ennþá óskipt.

Það hafi upphaflega verið eigendur Uppsala II (gagnstefnendur) sem óskað hafi eftir skiptingu jarðarinnar, en þegar eigendur hafi ekki náð samkomulagi sín í milli um haganlega skiptingu hafi eigendur Uppsala I farið þess á leit að áminnst landskiptanefnd yrði skipuð, til að hægt væri að verða við óskum gagnstefnenda. Stefnandi hafi reyndar einnig talið það sér í hag að landskipti færu fram, í þeirri von að með því lyki ófriði sem upp hafi verið vakinn í sveitinni. Gagnstefnendur komi í veg fyrir landskiptin með því að halda því fram, ranglega og gegn betri vitund að mati stefnanda, að land jarðarinnar skiptist ekki jafnt milli Uppsala I og II. Sé stefnanda því nauðsyn á og hafi af því lögvarða hagsmuni að fá eignarhlut sinn staðfestan með dómi.

Um skiptingu jarða gildi formreglur. Komi eigendur sér saman um skipti þurfi þeir að gera með sér samning þar að lútandi og til að hann öðlist réttarvernd gagnvart þriðja aðila þurfi að þinglýsa honum. Einhliða yfirlýsingar einhvers eigandans dugi ekki í þessu skyni. Nái menn ekki saman um skipti geti hver einstakur eigandi eða umráðamaður jarðar, jarðarparts eða landnytja krafist skipta og skuli þá sýslumaður kveða til úttektarmenn/matsmenn, þ.e. landskiptanefnd, til að skipta landi eða gæðum þess eftir reglum landskiptalaga. Það muni vera óumdeilt að engin slík formleg skipti hafi farið fram á Uppsala jörðinni. Þá sé rétt að benda á að núorðið séu skipti einnig háð samþykki sveitarstjórna viðkomandi sveitarfélags.

Svo sem rakið hafi verið hafi verið búið félagsbúi á Uppsölum á þar síðustu öld, en frá ca. 1911 til 1944 hafi verið tvíbýli á jörðinni. Óumdeilt sé að ábúendur hafi á þeim tíma skipt með sér nytjum jarðarinnar. Bæði sjáist það af því að ábúendur hafi byggt íbúðar- og útihús, hver til sinna nota, og eins sjáist það af hinu, að hver ábúandi fyrir sig hafi nytjað tiltekin afmörkuð tún og sett upp girðingar í kringum þær spildur. Engin gögn hafi hins vegar fundist um það að jörðinni hafi verið skipt formlega né að það hafi nokkru sinni staðið til. Öll gögn málsins og sagan hnígi að því að jörðin hafi verið óskipt sameign allan tímann, 50% í eigu hvors „ættstofns“, eins og víða tíðkist með tvíbýli. Öll þau skjöl sem þinglýst hafi verið beri þetta með sér, sem og yfirlýsingar gagnstefnenda í bréfi til Geirs heitins frá 17. apríl 2008, sem tekið sé upp hér að framan, sbr. og yfirlýsing stefnda Þorbergs Bjarnasonar frá í september 2010, sem taki af öll tvímæli um þetta.

Stefnandi leiði rétt sinn til jarðarinnar frá látnum eiginmanni sínum, Geir Bjarnasyni, sem aftur hafi leitt sinn rétt frá forfeðrum sínum, en ættin hafi búið á jörðinni í um 160 ár. Stefnandi telji ótvírætt að réttur hennar nái til 50% Uppsala jarðarinnar og byggji þá staðhæfingu á framangreindum málavöxtum og rökum, sem og gögnum málsins. Þeir sem vilji andmæla því verði að færa fullnaðar sönnur á annað. Ekkert hafi komið fram í málinu sem bendi til að svo sé. Því geri stefnandi þá kröfu að eignarhald hennar á 50% af Uppsala jörðinni verði staðfest með dómi.

Krafa um málskostnað í aðalsök byggist á 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyld og beri að taka tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar. Ekki sé gerð málskostnaðarkrafa á hendur Þorbergi Bjarnasyni, þar sem hann hafi þegar gefið yfirlýsingar sem innifeli að hann fallist á kröfur stefnanda. Um aðild er í stefnu vísað til 18. sbr. 1. mgr. 19 gr. laga nr. 91/1991.

Gagnsök.

Stefnandi kveður kröfu gagnstefnenda byggja í raun á því einu að í fasteignamati árið 1932 sé greint á milli Uppsala I og Uppsala II og það sýni að jörðinni hafi verið skipt upp í þeim hlutföllum sem matið sýni. Þessari skýringu sé harðlega mótmælt. Í fasteignamötum sem gerð hafi verið bæði fyrir og eftir árið 1932 hafi eignarhlutarnir, þ.e. eignarhluti í fasteignum, ræktun og annarri mannvirkjagerð á jörðinni, oft verið misjafnlega metnir, eins og rakið sé í umfjöllun

um málsástæður í aðalsök og stutt sé mörgum dómskjölum. Það breyti þó ekki því, að jörðinni hafi aldrei verið formlega skipt eins og gagnstefnendur haldi fram. Það sé beinlínis gert ráð fyrir því í landskiptalögum að jarðamat geti breyst fyrir misjafna ræktun eða framkvæmdir en eignarhlutföll óskipts lands eða landsnytja breytist ekki fyrir það.

Það sé rakið, bæði í stefnu og gagnstefnu, að í eldri jarðabókum hafi jörðin ávallt verið metin í einu lagi. Það hafi einnig komið fram, að landamerki við nágrennajarðir séu ágreiningslaus. Hins vegar hafi aldrei fundist nein gögn um skiptingu jarðarinnar, einfaldlega vegna þess að henni hafi aldrei verið formlega skipt. Oumdeilt sé í málinu að formleg landskipti eftir ákvörðun landskiptanefndar hafi aldrei farið fram. Eftir standi að landeigendum sé og hafi verið frjálst að skipta sjálfir landi sínu, sbr. 13. gr. eldri landskiptalaga nr. 43/1913 sem eigi sér samsvörun í 16. gr. núgildandi landskiptalaga nr. 46/1941. Um slík skipti skuli gerð greinileg skiptagerð, sem skuli færð í sérstaka bók og auk þess skuli henni þinglýst. Slík skiptagerð hafi ekki fundist. Því sé ekki mótmælt að nytjum hafi að einhverju leyti verið skipt, enda eðlilegir búhættir, en það séu ekki formleg landskipti. Til þess skorti öll formskilyrði. Einhliða yfirlýsingar, sem gagnstefnendur þinglýsi í sífellu á eignarhluta sinn, um meint skipti, merki og meint eignarhlutföll í jörðinni, hafi ekkert gildi. Sama gildi um bréf og úrskurði Fasteignaskrár, sem hafi ekkert sönnunargildi um eignarhald eða hlutfallaskipti milli meintra eigenda.

Sá sem haldi því fram að landskipti hafi farið fram verði að færa sönnur á það og slík sönnun hafi ekki tekist í málinu. Beri gagnstefnendur hallann af því. Því beri að sýkna stefnanda af öllum kröfum í gagnsök og taka kröfur hennar í aðalsök til greina.

Um rökstuðning fyrir málskostnaðarkröfu sé vísað til stefnu í aðalsök.

III

Aðalsök - dómkrafa a.

Gagnstefnendur kveðast byggja kröfu sína um sýknu af kröfu stefnanda um viðurkenningu eignaréttar að húsi með fastanúmerið 218-2061 í fyrsta lagi á því að dómkrafan sé það ónákvæm að ekki sé unnt að fallast á hana. Í öðru lagi sé á því byggt að ekkert liggi fyrir um að forverar gagnstefnenda hafi selt Bjarna Jónssyni húsið, eins og stefnandi haldi fram. Í þriðja lagi sé ósannað með öllu að aðilar sem stefnandi leiði rétt sinn frá hafi unnið eignarrétt, afnotarétt eða ítaksrétt á húsinu fyrir hefð.

Varðandi fyrstu málsástæðuna bendi gagnstefnendur á að stefnandi geri þær dómkröfur „að staðfestur verði eignarréttur hennar að húsi á Uppsala-jörðinni í Suðursveit sem í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands ber fastanúmerið 218–2061, ásamt því landi sem það stendur á.“ Í dómkröfunni sé engin grein gerð fyrir því til hversu stórs landsvæðis henni sé ætlað að taka. Því sé ekki unnt að fallast á hana. Þessi óskýrleiki leiði að mati gagnstefnenda til þess að sýkna verði þau af dómkröfunni þegar af þeirri ástæðu. Að auki sé rétt að benda á að númerið 218–2061 sé fastanúmer Uppsala II í Fasteignaskránni og séu fjórar eindir fasteigna á jörðinni

auðkenndar með því fastanúmeri, þ.e. jörð, þvaggryfja, hlaða og ræktað land. Hver þessara einnda hafi síðan sérstaka merkingu í skránni, þ.e. 00, 01 0001, 02 0101 og 03. Þessara merkinga sé ekki getið í dómkröfunni, svo sem rétt hefði verið.

Varðandi aðra málsásástæðuna, að ósannað sé að forverar stefnanda hafi keypt húsið, bendi gagnstefnendur á að í stefnu sé misvísandi hvenær kaup Bjarna Jónssonar, tengdaföður stefnanda, eigi að hafa farið fram, en á einum stað sé því haldið fram að þau kaup hafi farið fram einhvern tímann á árunum 1957 til 1960 en annars staðar sé því slegið föstu að þau hafi farið fram árið 1957. Stefnandi geri ekki grein fyrir því hver seljandinn eigi að hafa verið. Gagnstefnendur mótmæli því alfarið að forverar þeirra hafi selt Bjarna húsið og bendi á að sönnunarbyrðin þar um hljóti alfarið að hvíla á stefnanda. Stefnanda skorti þinglýsta eignarheimild fyrir húsinu en í 1. mgr. 25. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978, segi að þinglýsta eignarheimild hafi sá sem þinglýsingarbók nefni eiganda á hverjum tíma. Þá kveði 1. mgr. 29. gr. laganna á um að réttindum yfir fasteign skuli þinglýsa til að þau haldi gildi gegn öðrum rétt höfum að eign. Gagnstefnendur séu hins vegar eigendur Uppsala II samkvæmt þinglýsingarbókum og þar standi umþrætt hús, samanber m.a. úrskurð Fasteignaskrár Íslands 7. janúar 2010. Eignarrétti á landi fylgi jafnframt eignarréttur að þeim mannvirkjum sem þar standi, nema annað sannist. Staðhæfingar stefnanda um eignarrétt sinn að húsinu gangi gegn fyrirbyggjandi þinglýstum eignarheimildum.

Rétt sé að vekja athygli á því að með því að byggja á því að Bjarni Jónsson hafi keypt umrætt hús af forverum gagnstefnanda og stefndu Ingimars og Þorbergs Bjarnasona á árunum 1957 til 1960 hafi stefnandi í reynd viðurkennt að þeir forverar hafi fram til þess tíma átt húsið. Sönnunarbyrðin um að þau hafi gefið upp eignarrétt sinn hvíli á stefnanda. Gagnstefnendur telji ljóst að jörðin Uppsala II og umrætt hús sem á henni standi hafi verið eign Gísla Bjarnasonar þar til hann lést árið 1940. Í því sambandi vísist m.a. til matsgerðar Fasteignamats ríkisins, dags. 15. apríl 1940.

Eigandi Uppsala II frá 1940 til 1980 hafi verið Ingunn Jónsdóttir, amma gagnstefnanda. Stefnandi fullyrði að Bjarni Jónsson, tengdafaðir hennar, hafi keypt húsið einhvern tímann á árunum 1957 til 1960, breytt því í hlöðu, meðal annars brotið op á húsið að ofanverðu, til að auðvelda að setja þar inn hey. Eins hafi hann brotið göt á vegg sem aðskildi austur- og vesturhluta hússins. Ennfremur hafi hann byggt fjárhús upp að húsinu sunnanverðu og hann og síðar afkomendur hans nytjað eignirnar saman allar götur síðan og borgað af þeim skatta og skyldur. Hafi hlaðan og fjárhúsið verið skráð eign hans, og síðar Geirs sonar hans, hjá Fasteignamati ríkisins.

Gagnstefnendur mótmæli því alfarið að Ingunn Jónsdóttir, amma þeirra, hafi selt Bjarna húsið. Engin þinglýst skjöl eða aðrar heimildir liggi fyrir um slík eigendaskipti. Sigurgeir Jónsson, fyrirsvarsmaður gagnstefnanda Hvítings ehf., hafi búið á sama heimili og Ingunn, þ.e. á Skálafelli, sem sé um 5 km austan við Uppsali, þar til hún lést árið 1980. Hann hafi aldrei heyrt hana minnst á það einu orði að hún hafi selt Bjarna húsið. Ingunn hafi sem sagt lifað í 23 ár eftir hina meintu sölu. Hefði salan í raun farið fram hefði Ingunn því haft nægan tíma til að ganga frá henni með formlegum hætti með útgáfu afsals, eins og aðilum hafi mátt vera ljóst að þyrfti.

Gagnstefnendur telji rangt að Bjarni Jónsson hafi brotið op á húsið til að auðvelda að setja þar inn hey. Hið rétta sé að það hafi verið tveir stórir gluggar á stöfnum hússins að norðanverðu. Þar hafi Bjarni sett inn hey en stækkað svo gluggana. Þá sé rangt að Bjarni hafi brotið göt á vegginn sem aðskildi austur- og vesturhluta hússins. Hið rétta sé að það hafi verið gangur þar á milli. Hann megi sjá enn þann dag í dag. Þær breytingar sem Bjarni hafi gert á húsinu hafi því verið óverulegar.

Gagnstefnendur mótmæli því að það að húsið hafi verið skráð eign Bjarna Jónssonar á Uppsölum I hjá Fasteignamati ríkisins sé nokkur sönnun um hvernig eignarrétti á húsinu hafi verið háttað. Þeim hafi ekki verið kunnugt um hina röngu skráningu fyrr en árið 2008 og kært hana í kjölfarið til Fasteignaskrár Íslands (nú Þjóðskrár). Fasteignaskráin hafi fallist á kröfu þeirra um að húsið skyldi skráð á Uppsali II í stað Uppsala I með úrskurði, dags. 7. janúar 2010. Bjarni hafi ekki haft þinglýsta eignarheimild fyrir húsinu eða landinu sem það standi á og það hafi stefnandi ekki heldur.

Stefnandi byggir á óundirrituðu skjali, dags. 28. janúar 1939, sem hún nefni „hreppstjórávottorð“ og segi það vera „grundvöll eignarhalds [gagnstefnenda] á jörðinni.“ Stefnandi taki til þess að í skjalinu segi að húsið sé eign Bjarna Gíslasonar en hvergi sé þar minnst á að Jón Gíslason eigi þar nokkur réttindi. Gagnstefnendur telji að í skjalinu sé rétt farið með að því leyti að húsið standi á jörðinni Uppsali II en vefengi að Bjarni hafi átt húsið einn, enda mæli önnur gögn málsins því í mót. Í stefnu sé byggt á skjalinu til stuðnings því að Bjarni hafi átt húsið einn og í því sambandi vísað í reglur um þýðingu þinglýsts eignarhalds. Gagnstefnendur mótmæli því að skjalið hafi nokkra þýðingu hvað það varði, enda geti það með engu móti talist fullgild eignarheimild þó svo að því hafi verið þinglýst á jörðina. Um sé að ræða einhliða yfirlýsingu hreppstjórans án nokkurrar aðkomu eigenda umrædds húss. Þinglýsing skjalsins hafi því enga þýðingu hvað eignarrétt á því varði. Þá mótmæli gagnstefnendur því alfarið að tilvitnað skjal sé grundvöllur eignarhalds þeirra á jörðinni. Grundvöllur eignarhaldsins séu þinglýstar heimildir þar um og önnur gögn, svo sem fasteignamöt, styðji þar við. Í því sambandi megi sérstaklega nefna matsgerð Fasteignamatsnefndar Austur-Skaftafellssýslu fyrir Uppsali II sem dagsett sé 15. apríl 1940, þ.e. rúmu ári eftir áður nefnt „hreppstjórávottorð“. Þar sé Gísli Bjarnason skráður eigandi Uppsala II og umræddu húsi lýst. Ljóst sé að matsmennirnir hafi litið svo á að húsið væri eign Gísla Bjarnasonar á Uppsölum II.

Gagnstefnendur mótmæli því að nokkru skipti um sönnun eignarréttar á umþrættu húsi að þess sé ekki getið í skiptayfirlýsingu vegna dánarbús Ingunnar Jónsdóttur að hús standi á jörðinni, eins og stefnandi byggir á. Gagnstefnendur kunni að vísu ekki skýringar á því hvers vegna það hafi ekki verið gert en telji helst að skýringuna sé annars vegar að finna í hinni röngu skráningu hússins hjá Fasteignamati ríkisins og hins vegar í því að hreppstjóranum hafi ekki verið kunnugt um hvar mörkin hafi legið milli lands Uppsala I og Uppsala II, enda hafi merkjum þar á milli ekki verið þinglýst. Yfirlýsinguna sem hér um ræði verði að túlka svo að mannvirki á Uppsölum II skiptist að jöfnu milli Bjarna og Jóns, rétt eins og jörðin sjálf. Þá sýni önnur sambærileg vottorð hreppstjóra Borgarhafnarhrepps að alls ekki sé einhlítt að þeir hafi alltaf getið um þau hús sem stóðu á viðkomandi jörðum. Megi í því sambandi nefna yfirlýsingu hreppstjóra

vegna skipta á dánarbúi Jóns Bjarnasonar, dags. 2. maí 1979.

Stefnandi byggir einnig á skiptayfirlýsingu, dags. 4. júní 1992, um að stefndu Ingimar og Þorbergur Bjarnasynir hafi eignast 50% í Uppsölum II í arf eftir foreldra sína, til stuðnings því að umþrætt hús hafi ekki tilheyrt eigendum Uppsala II. Sömu sjónarmið og þau sem rakin hafi verið varðandi skiptayfirlýsingu vegna dánarbús Ingunnar Jónsdóttur eigi einnig við hér.

Gagnstefnendur mótmæli þeim málsástæðum stefnanda að það að aldrei hafi verið gerð athugasemd við öll þau búskipti sem fram hafi farið hjá gengnum eigendum Uppsala II, um að vantalín hafi verið hús á jörðinni, sé sönnun þess að húsið hafi fremur tilheyrt forverum stefnanda en eigendum Uppsala II. Það að ekki hafi verið gerðar slíkar athugasemdir stafi að öllum líkindum af því að húsið hafi verið óíbúðarhæft og almennt ónothæft. Gagnstefnendur hafni því alfarið að þau hafi með því að gera ekki athugasemdir samþykkt í verki eða með athafnaleysi að húsið tilheyrði forverum stefnanda.

Stefnandi vísi í yfirlýsingu stefnda Þorbergs Bjarnasonar, dags. 4. september 2010, því til stuðnings að Bjarni Jónsson hafi keypt umrætt hús. Þar segi: „Hús þetta var upphaflega byggt af ábúendum Uppsala 2 sem íbúðarhús en selt til eigenda Uppsala 1 þegar ábúendur fluttust af jörðinni.“ Síðasti ábúandinn á Uppsölum II hafi verið Ingólfur Guðmundsson en hann hafi flutt þaðan árið 1946. Eftir það hafi jörðin verið nytjuð frá öðrum jörðum, eins og m.a. megi sjá af ábúendaskrá hreppstjóra Borgarhafnarhrepps. Það muni því a.m.k. 11 árum á fullyrðingum stefnanda annars vegar og stefnda Þorbergs Bjarnasonar hins vegar um það hvenær umrædd sala eigi að hafa átt sér stað. Þá telji gagnstefnendur að yfirlýsing Þorbergs sé ómarktæk þar sem hún sé að öllum líkindum liður í samkomulagi hans við stefnanda um skipti á hlut í jörðinni Felli í Suðursveit gegn hálfum hlut Þorbergs í Uppsölum II. Þorbergur muni hafa staðfest í vitna viðurvist að samið hafi verið um þetta, en engum skjölum hafi verið þinglýst þar um. Þess sjái m.a. stað í yfirlýsingunni sjálfri, að umrætt samkomulag hafi verið gert, þar sem Þorbergur segist eiga 12,5% í Uppsölum II þrátt fyrir að eiga 25% samkvæmt þinglýsingarbókum.

Þá fari yfirlýsingin í bága við fyrri yfirlýsingu Þorbergs, dags. 4. janúar 2008 og þinglýst 6. sama mánaðar, um eignarrétt á húsinu. Stefnandi byggir á því að síðari yfirlýsingin upphefji þá fyrri að því marki sem í síðarnefndu yfirlýsingunni kunni „að felast tilraun til afsals“, enda séu hvorki Þorbergur né aðrir sem undir skjalið riti bærir til að afsala eign sem þeir eigi ekki. Gagnstefnendur mótmæli þessu alfarið. Stefndu Þorbergur og Ingimar hafi á þeim tíma sem yfirlýsingin hafi verið gerð verið eigendur helmings Uppsala II og um leið þess húss sem um sé deilt. Þeir hafi því verið fyllilega bærir að lögum til að ráðstafa sínum eignarhluta í húsinu með afsali.

Stefnandi byggir á því að forverar gagnstefnenda hafi aldrei gert athugasemdir við þann skilning forvera stefnanda að Bjarni Jónsson hafi keypt húsið árið 1957 né gefið það í skyn að þau efuðust um að kaupin hefðu verið gerð. Gagnstefnendur og að öllum líkindum einnig forverar þeirra, hafi ekki haft hugmynd um það fyrr en á allra síðustu árum að forverar stefnanda stæðu í þeirri meiningu. Gagnstefnendum sé ekki kunnugt um að forverar stefnanda hafi nokkru sinni ámalgað þann skilning sinn við forvera þeirra. Eðli málsins samkvæmt hafi

Þau því ekki haft færi á að gera athugasemdir við hann. Gagnstefnendur hafi ekki vitað betur en allir hlutaðeigandi væru sammála um að forverar stefnanda hefðu húsið að láni frá eigendum Uppsala II en ættu það ekki. Þau hafi því enga ástæðu haft til að ætla að þörf væri á að kunngjöra eigendum Uppsala I hver þeirra skilningur væri. Af þeim sökum sé því alfarið mótmælt að það verði metið gagnstefnendum til tómlætis að hafa ekki komið slíkum ábendingum á framfæri við forvera stefnanda. Sönnunarbyrðin um að kaupin hafi verið gerð hljóti vitaskuld að hvíla á stefnanda, en hún hafi ekki fært fram nein gögn þar að lútandi.

Gagnstefnendur mótmæli því að það verði látið hafa áhrif á sönnun um eignarrétt að margnefndu húsi að ekki liggi fyrir að gagnstefnendur hafi gert athugasemdir við það þegar forverar stefnanda hafi byggt fjárhús við hlið þess húss sem um sé deilt, enda hafi verið um sitt hvort húsið að ræða. Aldrei hafi verið deilt um eignarrétt að fjárhúsinu. Það muni hafa verið reist við hlið gamla íbúðarhússins á landi Uppsala II með fullu samþykki þáverandi eiganda Uppsala II. Sigurgeir Jónsson, fyrirsvarsmaður aðalstefnda Hvítungs ehf., minnst þess að hafa 15 ára gamall reynt að aðstoða Geir Bjarnason, frænda sinn, við byggingu fjárhússins.

Í stefnu sé því haldið fram að allar götur síðan 1957 hafi forverar stefnanda borið allan kostnað af húsinu, þ.m.t. opinber gjöld, s.s. fasteignagjöld. Gagnstefnendur mótmæli því að forverar stefnanda hafi haft einhvern kostnað af viðhaldi á húsinu. Ekkert viðhald muni hafa verið á því síðan það hafi verið byggt árið 1937 og nú sé svo komið að það megi heita ónýtt, sbr. t.d. bréf Heilbrigðisstofnunar Austurlands til Sigurgeirs Jónssonar, dags. 15. febrúar 2011. Þannig séu allir gluggar ónýtir, gler í þeim brotið og þak ónýtt. Milliveggur í miðju hússins sé morknaður sundur til endanna og við það að falla. Aðrir veggir séu við það að molna í sundur. Hafi forverar stefnanda allt að einu haft kostnað af viðhaldi hússins megi telja eðlilegt að þau hafi borið hann, í ljósi þess að þau hafi haft húsið að láni. Það að forverar stefnanda hafi greitt opinber gjöld af húsinu hljóti að helgast af hinni röngu skráningu þess á Uppsali I, sem gagnstefnendur hafi ekki vitað um fyrr en árið 2008 og forverum þeirra hafi að öllum líkindum verið alla tíð ókunnugt um. Þess vegna mótmæli gagnstefnendur því alfarið að þetta sé sönnun um að forverar stefnanda hafi átt húsið.

Stefnandi byggi á því að það hafi ekki getað farið fram hjá eigendum Uppsala II þegar þeir hafi ekki lengur verið krafðir um fasteignagjöld af húsinu og hafi þá átt að bregðast við, ef þeir teldu tilefni til. Gagnstefnendur mótmæli þessu alfarið. Eins og áður sé nefnt bendi ekkert til að forverum þeirra hafi verið kunnugt um að skráning hússins hafi verið færð yfir á Uppsali I. Þar sem ekki hafi lengur verið búið í húsinu og innréttingar hafi verið fjarlægðar megi ætla að þau hafi ekki talið neitt óeðlilegt við það þótt þau væru ekki lengur krafin um opinber gjöld af því. Þau hafi því ekki haft ástæðu til að gera athugasemdir við það. Þá bendi ekkert til þess að þeim hafi verið kunnugt um að eigendur Uppsala I væru að borga gjöld af húsinu.

Gagnstefnendur mótmæli þeirri staðhæfingu stefnanda að húsið sé „talið eign Bjarna Jónssonar“ í „Skrá um ábúendur jarða í Borgarhafnarhreppi“. Ábúendaskýrslurnar hafi ekki að geyma upplýsingar um hverjir séu eigendur þeirra jarða sem þær taki til heldur tíundi þær jarðaheiti, ábúendur, landverð og húsaverð. Það að hið umdeilda hús sé skyndilega skráð á Bjarna Jónsson og Uppsali I í ábúendaskrá fyrir fardagaárið 1956 til 1957 geti allt eins endurspeglað að Bjarni

hafi fengið húsið að láni og því verið farinn að nýta það, en þýði alls ekki að eignarréttur að því hafi breyst.

Gagnstefnendur hafi heldur ekki vitað að búið væri að skrá umrætt hús á Uppsali I. Þau hafi einfaldlega talið að það hefði verið tekið af skrá þar sem það væri ekki lengur nýtt sem íbúðarhús. Ekkert liggi fyrir um að Ingunn Jónsdóttir hafi haft nokkra aðkomu að því að skráningunni var breytt eða að henni hafi verið kunnugt um það. Gagnstefnendur telji staðreynd málsins vera þá að Bjarni Jónsson hafi fengið húsið lánað undir hey. Honum hafi hins vegar ekki verið afsalað húsinu og enga heimild fengið til að skrá það á aðra jörð. Gagnstefnendur viti ekki hver hafi gengist fyrir þeirri skráningu en telji víst að það hafi verið gert án heimildar Ingunnar Jónsdóttur. Það hljóti þó að hafa verið gert með samþykki Bjarna Jónssonar. Hvað sem því líði hafi húsið ranglega verið skráð á Uppsali I og Fasteignaskrá Íslands hafi nú leiðrétt það með úrskurði, dags. 7. janúar 2010.

Eigendur Uppsala I og Uppsala II hafi verið náskyldir og vinskapur á milli manna. Eigendur Uppsala II hafi lánað eigendum Uppsala I húsið undir hey. Það þýði ekki að nokkur kaup hafi átt sér stað. Eftir standi að engin gögn liggi fyrir um að húsið hafi verið selt, eins og stefnandi byggir á. Sé það því alfarið rangt og ósannað.

Í þriðja lagi mótmæli gagnstefnendur því alfarið að forverar stefnanda hafi eignast umþrætt hús á grundvelli fullnaðrar eignarhefðar í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga um hefð, nr. 46/1905 (hefðarlaga), líkt og stefnandi byggir á til vara. Gagnstefnendur mótmæli því alfarið og byggir í fyrsta lagi á því að 20 ára óslitið eignarhald í skilningi 1. mgr. 2. gr. laganna sé ósannað, í öðru lagi á því að 3. mgr. 2. gr. girði fyrir hefðarhald þar sem forverar stefnanda hafi fengið húsið lánað hjá forverum gagnstefnanda og í þriðja lagi á því að forverar stefnanda hafi engan reka gert að því að afla sér þinglýstrar heimildar fyrir húsinu fyrr en nú.

Forsaga þess að forverar stefnanda hafi farið að nýta umþrætt hús sé sú að eigendur og ábúendur Uppsala II hafi flutt í burtu. Jón Gíslason hafi flutt frá Uppsölum II árið 1942 að Skálafelli ásamt Ingunni móður sinni og Bjarni Gíslason hafi flutt árið 1944 að Jaðri. Loks hafi Ingólfur Guðmundsson flutt frá Uppsölum II árið 1946. Jón og Bjarni hafi rífið innréttingarnar úr íbúðarhúsinu á Uppsölum II og nýtt efnið í framkvæmdir á Skálafelli og Jaðri. Um leið hafi húsið eðli málsins samkvæmt orðið ónothæft sem íbúðarhús. Eigandi Uppsala II og hennar fjölskylda hafi heldur ekki lengur þurft að nota húsið þar sem þau hafi verið flutt af jörðinni. Það hafi því verið þeim að meinalausu að lána frændfólki sínu á Uppsölum I húsið undir hey, sem þau hafi og gert. Með því hafi ekki skapast eignarhald í skilningi 1. mgr. 2. gr. hefðarlaga, bæði vegna þess að um lán hafi verið að ræða og þess að einungis hafi verið um takmörkuð not að ræða en ekki not af því tagi að grundvallað geti beinan eignarrétt. Enn fremur hafi stefnandi ekki fært fram nein gögn til sönnunar því að forverar hennar hafi haft samfelld not af húsinu í fullan hefðartíma.

Gagnstefnendur hafni því alfarið að breytt notkun eignarinnar hafi „útilokað aðra frá umráðum hennar eða afnotum af henni“ eins og stefnandi haldi fram. Eins og að framan er rakið hafi þær breytingar sem eigendur Uppsala I hafi gert á húsinu verið óverulegar. Það hafi því verið nothæft til alveg sömu nota eftir sem áður. Eigendur Uppsala II hafi ekki þurft að nota húsið eftir að síðasti ábúandinn hafi

flutt í burt þaðan og lánað því eigendum Uppsala I húsið. Eigendur Uppsala I hafi síðan hætt að nota húsið fyrir um 20 árum þegar farið hafi verið að rúlla þar hey og geyma úti. Forverar gagnstefnenda hafi hvenær sem er getað kosið að taka aftur umráð hússins ef þau hefðu þurft þess með, enda hafi Ingunn aðeins lánað húsið en ekki gefið upp eignarrétt sinn á því.

Eins og fram hafi komið hafi Ingunn Jónsdóttir, amma gagnstefnenda, lánað Bjarna Jónssyni á Uppsölum I húsið undir hey. Samkvæmt 3. mgr. 2. gr. laga um hefð, nr. 46/1905, vinnist ekki hefð á hlut sem fenginn sé til láns.

Enda þótt Ingunn Jónsdóttir, eigandi Uppsala II, byggi aðeins nokkra kílómetra frá Uppsölum I, í a.m.k. 20 ár frá þeim tíma sem stefnandi telji að forverar hennar hafi fengið umráð hússins hafi forverar hennar engan reka gert að því að afla sér þinglýstrar heimildar fyrir húsinu frá Ingunni í formi afsals. Ef samist hefði um að þau eignuðust húsið hefði þeim verið í lófa lagið að afla slíkrar heimildar. Gagnstefnendur telji að í því hljóti að felast óráðvandlegt athæfi í skilningi 2. mgr. 3. gr. hefðarlaga að láta hjá líða að afla slíkrar heimildar, hafi forverar stefnanda á annað borð átt rétt á henni. Einnig verði að meta þeim það til tómlætis. Hér verði enn fremur að hafa í huga að megintilgangur þess að lög heimili stofnun eignarréttar fyrir hefð sé að treysta grundvöll lögmætra eignarréttinda fremur en að stuðla að stofnun og brottfalli slíkra réttinda.

Enn fremur er sé vísað til þeirra málsástæðna sem raktar hafi verið hér að framan, í umfjöllun um að ósannað sé að forverar stefnanda hafi keypt húsið, eftir því sem þær geti átt við.

Varakröfu stefnanda um afnotarétt og þrautavarakröfu hennar um ítaksrétt í umræddu húsi sé mótmælt með sömu rökum og hér hafi verið rakin. Að auki sé því mótmælt að skilyrði 8. gr. hefðarlaga, um 40 ára óslitna notkun, sé uppfyllt enda hafi stefnandi og forverar hennar hætt að nota húsið undir hey fyrir um 20 árum þegar farið hafi verið að rúlla hey á Uppsölum I og geyma það úti. Forverar stefnanda hafi því ekki öðlast ítaksrétt í húsinu fyrir hefð.

Aðalsök - dómkrafa b.

Krafa gagnstefnenda um sýknu af kröfu stefnanda um staðfestingu eignarréttar „á 50% af jörðinni Uppsalir í Suðursveit“ sé í fyrsta lagi á því byggð að dómkrafan sé byggð á rangri forsendu og því ekki hægt að fallast á hana. Stefnandi byggi kröfu sína á því að um sé að ræða eina jörð sem heiti Uppsalir. Gagnstefnendur telji ótvírætt að um tvær jarðir sé að ræða, þ.e. Uppsalir I og Uppsalir II, eins og nánar sé rakið í greinargerð þessari. Krafist sé sýknu þegar af þeirri ástæðu að dómkrafan sé byggð á rangri forsendu að þessu leyti.

Sýknukrafa gagnstefnenda sé í öðru lagi á því byggð að landskiptalög nr. 46/1941 mæli fyrir um önnur hlutföll en þau sem stefnandi byggi á. Lögin hafi að geyma fyrirmæli um hvaða skiptagrundvöll notast skuli við þegar skipt sé landi eða landsnyttjum „sem tvö eða fleiri býli hafa eða hafa áður haft til samnota“, sbr. 1. gr. laganna. Í 2. gr. sé síðan mælt fyrir um hvaða fasteigna- eða jarðamat skuli nota við skipti, eins og nánar verði rakið síðar.

Í máli þessu sé óumdeilt að tvö býli hafi verið á Uppsölum og svo hafi verið við gildistöku landskiptalaga nr. 46/1941. Gagnstefnendur telji ótvírætt af gögnum málsins að jörðinni Uppsölum hafi verið skipt í tvær bújarðir um 1930. Fjölmargar heimildir staðfesti að um tvær jarðir hafi verið að ræða frá þeim tíma og stefnandi hafi með engum hætti sýnt fram á annað. Gagnstefnendur telji því að leggja verði til grundvallar að frá þeim tíma hafi verið um tvær jarðir að ræða. Þær jarðir hafi upp frá því borið heitin Uppsalir I og Uppsalir II.

Í tengslum við þá skiptingu hafi Jón og Gísli Bjarnasynir komið sér saman um merki milli hinna nýstofnuðu jarða. Landamerki hafi verið gerð milli jarðanna að hluta en ekki á fjöru, hólum í Uppsalalóni, né fjallendi sem eingöngu hafi verið nýtt sem beitiland. Gagnstefnendur þekki hvar umrædd merki liggi. Fram til þessa hafi ekki verið ágreiningur þar um milli eigenda Uppsala I og Uppsala II.

Gagnstefnendur telji að fasteignamatið 1932 og þau gögn sem legið hafi því til grundvallar endurspegli þá skiptingu sem farið hafi fram. Til að mynda hafi 1,5 hektara tún þá komið í hlut Uppsala II og hafi það tilheyrt bænum æ síðan. Í skiptunum sem fram hafi farið um 1930 hafi falist að túni Uppsalajarðarinnar hafi verið skipt í tvö tún. Þau hafi verið afmörkuð með skurðum, girðingum og görðum og þær byggingar sem staðið hafi á túnunum hafi verið skráðar á Uppsalí I eða Uppsalí II eftir því á hvoru túninu þær hafi staðið. Þeir Gísli Bjarnason og Jón Bjarnason, þáverandi eigendur Uppsala, síðar Uppsala I og Uppsala II, hafi báðir skrifað undir matsgögn vegna fasteignamatsins 1932, þar sem m.a. hafi komið fram að hvorum þeirra tilheyrðu 1,5 hektarar lands. Gagnstefnendur telji þessa skiptingu hafa farið fram á sama hátt og skipting annarra jarða, þ.e. undir eftirliti hreppstjóra, sem í þessu tilfelli hafi verið Stefán Jónsson á Kálfafelli. Stefán muni hafa tilkynnt sýslumanni um skiptinguna og skráð Uppsalí I og II síðan í þinglýsingarbók á þann hátt sem fram komi við lestur hennar. Sami hreppstjóri hafi staðfest með þinglýstri yfirlýsingu árið 1939 að íbúðarhúsið á Uppsölum II stæði þar, en yfirlýsinguna hafi þurft vegna láns sem tekið hafi verið gegn veði í jörðinni.

Við skiptingu Uppsala hafi tún Uppsala I og Uppsala II verið afmörkuð með girðingu og upp frá því sérstaklega tilgreind í fasteignamötum hvorrar jarðar um sig. Gagnstefnendur viti ekki annað en að afmörkun túnanna hafi alla tíð verið virt sem eignamörk milli Uppsala I og Uppsala II, allt þar til vorið 2008.

Allt frá því Uppsalajörðinni hafi verið skipt hafi eigendur hvorrar jarðar um sig getað veðsett hana og fengið þeim gerningum þinglýst án þess að til hafi þurft samþykki eigenda hinnar jarðarinnar. Fjölmörg skjöl sem liggi fyrir í málinu og rakin hafi verið staðfesti ótvírætt að um tvær jarðir sé að ræða og að svo hafi verið a.m.k. frá árinu 1929. Á því hafi einnig verið byggt í samskiptum og öðrum lögskiptum eigenda jarðanna innbyrðis og við yfirvöld allt frá þeim tíma, svo það að um tvær jarðir sé að ræða styðjist ennfremur við venjurétt. Ákvæði landskiptalaga nr. 46/1941 eigi því við um skiptagrundvöllinn. Væri ekki um tvær jarðir (eða tvö býli) að ræða ættu aftur á móti reglur um óskipta sameign við, þar á meðal ákvæði laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991, um nauðungarsölu til slíta á sameign.

Sem fyrr segi sé lögbundið í 2. gr. landskiptalaga við hvaða mat skuli miðað við skipti. Þar segi að skipta skuli eftir jarðamati frá árinu 1861, þar sem því verði

við komið. Séu í því jarðamati tvær eða fleiri jarðir (hjáleigur) metnar í einu lagi til dýrleika, en aðgreint mat þeirra að finna í jarðatali Johnsens frá 1847, þá skuli það notað. Verði hvorugu þessu mati við komið, skuli farið eftir fasteignabók frá 1922 eða síðari fasteignabókum, þó þannig, að ávallt verði notað hið elsta jarðamat, sem við verði komið.

Í jarðamatinu sem birt sé í Nýrri jarðabók fyrir Ísland 1861 séu Uppsalar metnir í einu lagi á 7,3 ný hundruð og jafnframt birt hið forna mat jarðarinnar, þ.e. 6 hundruð. Í jarðatali Johnsen frá 1847 sé jörðin einnig metin í einu lagi, dýrleikinn 6 hundruð. Í fasteignamatinu 1922 séu Uppsalar enn metnir í einu lagi, landverðið á 10 hundruð og heildarverðið 22 hundruð. Jarðabókin frá 1861, Jarðatal Johnsen frá 1847 og fasteignabókin frá 1922 séu því samkvæmt eðli málsins og 2. gr. landskiptalaga ekki tækur grundvöllur landskipta milli Uppsala I og Uppsala II. Hið elsta fasteignamat þar sem jarðirnar Uppsalar I og Uppsalar II séu metnar sín í hvoru lagi sé fasteignabókin sem öðlaðist gildi 1. apríl 1932. Samkvæmt 2. gr. landskiptalaga beri því að notast við það mat við landskipti milli jarðanna. Þar sé landverð Uppsala I metið 8 hundruð og Uppsala II 13 hundruð. Hlutfallsleg eign eigenda hvorrar jarðar í óskiptu landi sé því 8/21 (u.þ.b. 38,1%) sem tilheyri Uppsölum I á móti 13/21 (u.þ.b. 61,9%) sem tilheyri Uppsölum II.

Samkvæmt öllu framangreindu sé ljóst að eigendum Uppsala II, tilheyri 13/21 (u.þ.b. 61,9 %) í óskiptu landi jarðanna Uppsala I og Uppsala II. Því sé óhjákvæmilegt að sýkna gagnstefnendur af dómkröfum stefnanda og fallast á dómkröfu þeirra í gagnsök máls þessa, um viðurkenningu á að eigendum Uppsala II tilheyri 13/21 í óskiptu landi jarðanna.

Um málsástæður og lagarök hvað varði kröfu stefnanda um eignarrétt á 50% jarðarinnar Uppsala vísist auk þess sem hér hafi verið rakið til málsástæðna í gagnstefnu. Þær eigi allar við hér hvað varði sýknukröfu í aðalsök

Í greinargerð gagnstefnenda í aðalsök er að lokum tekið fram að öllum málsatvikum, málsástæðum og sjónarmiðum sem fram komi í stefnu málsins og í bága fara við málsatvik, málsástæður og sjónarmið í greinargerð þeirra, sé mótmælt sem röngum.

Um lagarök vísist að öðru leyti til landskiptalaga nr. 46/1941, eignarréttarákvæðis 72. gr. stjórnarskrárinnar, laga um hefð, nr. 46/1905, þinglýsingarlaga, nr. 39/1978 og meginreglna íslensks eignarréttar um eignarrétt á landi, eignarheimildir og landskipti. Um málskostnaðarkröfu vísist til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Gagnsök.

Gagnstefnendur kveða að landskiptalög nr. 46/1941 hafi að geyma fyrirmæli um hvaða skiptagrundvöll notast skuli við þegar skipt sé landi eða landsnytjum „sem tvö eða fleiri býli hafa eða hafa áður haft til samnota“, sbr. 1. gr. laganna. Í 2. gr. sé síðan mælt fyrir um hvaða fasteigna- eða jarðamat skuli nota við skipti, eins og nánar verði rakið síðar.

Í máli þessu sé óumdeilt að tvö býli hafi verið á Uppsölum og svo hafi verið við gildistöku landskiptalaga nr. 46/1941. Þannig sé því haldið fram í stefnu í aðalsök málsins að Jón og Gísli Bjarnasynir hafi að líkindum stofnað sitt hvort lögbýlið nokkru fyrir gildistöku fasteignabókar 1. apríl 1932, þar sem í fyrsta skipti sé greint á milli Uppsala I (austurbýli) og Uppsala II (vesturbýli). Síðar í stefnunni segi að líklega verði að líta svo á að í reynd hafi verið tvíbýli á jörðinni frá árinu 1911 eða 1915. Heimilda njóti ekki við um hvenær Uppsalir I og Uppsalir II hafi verið skráð sem sjálfstæð lögbýli, enda skipti það ekki máli hér, en leiða megi líkur að því að það hafi gerst eftir andlát Þóru Jónsdóttir árið 1927 og fyrir þann tíma er gefin hafi verið út hreppstjórávottorð um eignarhald annars vegar Gísla Bjarnasonar (árið 1939) að Uppsölum 2 og hins vegar Jóns Bjarnasonar að Uppsölum 1 (árið 1937). Engra gagna njóti við um að jörðinni hafi á því tímamarki, né í aðra tíð, verið skipt upp milli Uppsala I og Uppsala II.

Þrátt fyrir ótvíræða viðurkenningu stefnanda á að tvö býli hafi verið á Uppsölum hafi því verið mótmælt af hennar hálfu að Uppsalajörðinni hafi verið skipt í tvær sjálfstæðar jarðir, Uppsalir I og II, sbr. bréf lögmanns hennar til lögmanns gagnstefnanda, dags. 9. desember 2010 og stefnu í aðalsök. Þótt það komi hvergi fram berum orðum virðist ljóst að stefnandi byggði á að þar með eigi 2. gr. landskiptalaga ekki við.

Gildissvið landskiptalaga sé afmarkað í 1. gr. þeirra. Þar segi: „Eftir lögum þessum geta komið til skipta eða endurskipta að nokkru eða öllu leyti heimalönd sveitajarða og afréttarlönd, sem jöfnum höndum eru notuð til vetrarþeir, tún, sáðreitir, engi, landsnyttjar aðrar og hlunnindi svo og mannvirki, sem tvö eða fleiri býli hafa eða hafa áður haft til samnota“. Í þremur tölulíðum ákvæðisins séu síðan tilgreind frekari skilyrði þess að skipti fari fram á grundvelli laganna. Í þeim fyrsta segi: „Ef lögfest skipti hafa eigi áður farið fram, og getur þá hver einstakur eigandi eða umráðamaður jarðar, jarðarþarfs eða landsnyttja krafist skiptanna.“ Lögfest skipti hafi ekki áður farið fram á því landi sem ágreiningurinn snúi að og því sé skilyrði 1. tölul. 1. gr. laganna uppfyllt.

Eins og nánar verði vikið að síðar telji gagnstefnendur að gögn málsins staðfesti að um sé að ræða tvær jarðir á Uppsölum, þ.e. Uppsalir I og Uppsalir II. Vegna þeirra málsástæðna stefnanda sem byggðar séu á því að aðeins sé um eina jörð að ræða sé þó rétt að staldra við orðalag 1. gr. landskiptalaga þar sem gildissvið laganna sé bundið við að „tvö eða fleiri býli“ hafi haft viðkomandi landsvæði (eða aðrar nytjar) til samnota. Notað sé orðið „býli“ (en ekki t.d. „jörð“) án þess að það hugtak sé sérstaklega skilgreint í lögnum. Þá sé ekki kveðið á um nein skilyrði á borð við að „formleg skipting jarðar“ hafi áður farið fram, eins og stefnandi virðist byggja málatilbúnað sinn á. Gögn málsins styðji eindregið að tvö býli hafi verið á Uppsölum, a.m.k. frá árinu 1932 en líklega frá fyrra tímamarki, og einnig liggi fyrir viðurkenning stefnanda um að svo hafi að öllum líkindum verið. Engin efni séu því til að líta svo á að landskiptalög eigi ekki við.

Í eldri landskiptalögum hafi heldur ekki verið að finna skilgreiningu á hugtakinu býli. Í frumvarpi til landskiptalaga nr. 43/1913 hafi hugtakið jörð upphaflega verið notað í því samhengi sem hér um ræði, en í meðförum þingsins hafi það verið fellt út og hugtakið býli komið þess í stað. Að þessu athuguðu verði „býli“ í 1. gr. landskiptalaga vart túlkað svo þröngt að með því sé einungis átt við

jörð, svo sem gagnstefnda virðist byggja á. Megi í því sambandi m.a. vísa til forsendna Héraðsdóms Vesturlands í máli nr. 318/2005, samanber mál nr. 289/2006 fyrir Hæstarétti Íslands. Þá liggi heldur ekki fyrir hvaða skilgreiningu hugtaksins „jörð“ stefnandi hafi í huga þegar hún fullyrði að ekki séu tvær jarðir á Uppsölum. Gagnstefnendur telji af þessum sökum ótvírætt að landskiptalög eigi við, jafnvel þótt litið yrði svo á að ekki hefði verið um tvær „jarðir“ að ræða á Uppsölum eins og stefnandi byggir á.

Í 2. gr. landskiptalaga sé þó notað orðið „jörð“, án þess að það sé heldur sérstaklega skilgreint í lögnum. Þar sé mælt fyrir um að skipta skuli eftir jarðamati frá árinu 1861 þar sem því verði við komið. Séu þar tvær eða fleiri jarðir metnar í einu lagi til dýrleika, en aðgreint mat þeirra sé að finna í jarðatali Johnsens frá 1847, skuli það mat notað. Verði hvorugu þessu mati við komið skuli fara eftir fasteignabók frá 1922 eða síðari fasteignabókum, þó þannig að ávallt verði notað hið elsta jarðamat sem við verði komið. Loks sé heimilt að notast við annan skiptagrundvöll ef allir hlutaðeigandi landeigendur séu því samþykkir.

Eins og áður sé nefnt telji gagnstefnendur ljóst að um tvær jarðir sé að ræða á Uppsölum en ekki sé um að ræða eina og sömu jörðina eins og stefnandi haldi fram. Þótt ekki liggi fyrir nákvæmlega hvenær eða með hvaða hætti skipting Uppsalajarðarinnar hafi farið fram bendi gögn málsins eindregið til að henni hafi verið skipt eigi síðar en árið 1932. Öll gögn frá þeim tíma og síðar bendi til að um tvær jarðir sé að ræða og önnur gögn mæli því ekki í mót.

Í fyrsta lagi séu, sem fyrr segi, býlin Uppsalir I og Uppsalir II metin hvort í sínu lagi í fasteignamatinu sem út hafi komið það ár. Dálkurinn þar sem nöfn hinna metnu eigna komi fram beri yfirskriftina „jarðanöfn“. Í gögnum sem legið hafi til grundvallar matinu komi skýrt fram að litið sé á Uppsali Jóns Bjarnasonar og Uppsali Gísla Bjarnasonar sem sína hvora jörðina. Meðal þeirra gagna séu skjöl sem beri yfirskriftina „Spurningar um ýms [svo] atriði, sem komið geta til greina við fasteignamatið 1930 og ætlast er til að eigendur jarða eða umráðendur, eða leiguliðar fyrir þeirra hönd, svari, áður en matið fer fram“. Af svörum við spurningunum megi sjá að tún og engjar séu aðgreind. Jarðirnar séu æ síðan metnar sín í hvoru lagi í fasteignamötum.

Í öðru lagi megi nefna að í sérgreindu fasteignamati frá 1969 sé fjallað um hvora jörð fyrir sig. Í athugasemdum varðandi grunnvirðingu landbúnaðarlands segi um Uppsali I: „Uppsalir eru fremur landlítil jörð en ræktunarmöguleikar töluverðir, einkum í landi Sævarhóla og Fells“. Þá komi fram að eigandinn, Bjarni Jónsson, búi á jörðinni. Um Uppsali II segi: „Jörðin hefur verið í eyði um langan tíma. Fremur landlítil bæði hvað viðkemur heimalandi og fjalllendi.“ Þarna sé augljóslega verið að fjalla um sína hvora jörðina, aðra í byggð og hina ekki.

Í þriðja lagi beri þinglýsingarbækur þess ótvírætt merki að litið hafi verið svo á að um tvær fasteignir væri að ræða. Registar í veðmálabók sýslumannsins í Vík, sem sagt sé vera úr bók frá 1931 til 1976, beri yfirskriftina „Uppsalir I og II“. Þar hafi iðulega verið greint á milli þess hvora eignina verið væri að veðsetja. Jarðirnar séu enn skráðar hvor í sínu lagi í þinglýsingarbækur.

Í fjórða lagi sé í hreppstjórávottorðum, dags. 18. desember 1937 og 14. janúar 1939, talað annars vegar um „Uppsali eystripart“ og hins vegar „Uppsali 2

Vesturbæ“. Greinilegt sé að þarna sé gert ráð fyrir tveimur aðskildum eignum og að um landfræðilega aðgreiningu sé að ræða milli þeirra.

Í fimmta lagi hafi orðið aðilaskipti að hvorri jörð um sig fyrir erfðir eins og skiptayfirlýsingar sýni.

Í sjötta lagi sé greint á milli jarðanna í skýrslum þeim sem beri yfirskriftina „Ræktað land og jarðargróði“, frá árunum 1940 til 1965. Í skýrslunni frá 1940 komi fram hvað hvor ábúandi um sig búi á mörgum jarðarhundruðum. Í skýrslunum frá 1945-46, 1950-51, 1955-56, 1960-61 og 1964-65 sé landverð hvorrar jarðar um sig tilgreint. Allt þetta styðji enn frekar að um aðgreiningu hafi verið að ræða.

Sem fyrr segi sé lögbundið í 2. gr. landskiptalaga við hvaða mat skuli miðað við skipti. Í jarðamatinu sem birt sé í Nýrri jarðabók fyrir Ísland 1861 séu Uppsalar metnir í einu lagi á 7,3 ný hundruð og jafnframt birt hið forna mat jarðarinnar, þ.e. 6 hundruð. Í jarðatali Johnsen frá 1847 sé jörðin einnig metin í einu lagi, dýrleikinn 6 hundruð. Í fasteignamatinu 1922 séu Uppsalar enn metnir í einu lagi, landverðið á 10 hundruð og heildarverðið 22 hundruð. Jarðabókin frá 1861, Jarðatal Johnsen frá 1847 og fasteignabókin frá 1922 séu því samkvæmt eðli málsins og 2. gr. landskiptalaga ekki tækur grundvöllur landskipta milli Uppsala I og Uppsala II. Hið elsta fasteignamat þar sem jarðirnar Uppsalar I og Uppsalar II séu metnar sín í hvoru lagi sé fasteignabókin sem öðlast hafi gildi 1. apríl 1932. Samkvæmt 2. gr. landskiptalaga beri því að notast við það mat við landskipti milli jarðanna. Þar sé landverð Uppsala I metið 8 hundruð og Uppsala II 13 hundruð. Hlutfallsleg eign eigenda hvorrar jarðar í óskiptu landi sé því 8/21 (u.þ.b. 38,1%) sem tilheyri Uppsölum I á móti 13/21 (u.þ.b. 61,9%) sem tilheyri Uppsölum II.

Samkvæmt öllu framangreindu blasi við að taka verði kröfu gagnstefnenda til greina um að þeim sem eigendum Uppsala II, tilheyri 13/21 (u.þ.b. 61,9 %) í óskiptu landi jarðanna Uppsala I og Uppsala II.

Í gagnstefnu er tekið fram að öllum málsatvikum, málsástæðum og sjónarmiðum sem fram komi í stefnu málsins í aðalsök og í bága fari við málsatvik, málsástæður og sjónarmið í gagnstefnu, sé mótmælt sem röngum.

Um lagarök vísist að öðru leyti til landskiptalaga nr. 46/1941, eignarréttarákvæðis 72. gr. stjórnarskrárinnar og meginreglna íslensks eignaréttar um eignarrétt á landi og landskipti. Um heimild til höfðunar gagnsakarinnar vísist til 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Um málskostnaðarkröfu vísist til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV

Hér verður fyrst vikið að ágreiningi aðila um eignahlutdeild í landi og verða teknar til umfjöllunar í einu lagi viðurkenningarkröfur samkvæmt b. lið í stefnu og í gagnstefnu.

Eins og rakið hefur verið stendur ágreiningur aðila um land sem kennt hefur verið við jörðina Uppsali í Suðursveit og mun hafa tilheyrt sameiginlegum forföður

gagnstefnenda og eiginmanns stefnanda, þeim Bjarna Gíslasyni og konu hans, Þóru Jónsdóttur. Aðilar eru sammála um að synir þeirra hjóna, þeir Gísli og Jón Bjarnasynir, hafi tekið við búi á Uppsölum af móður sinni, sem lifði mann sinn, í kringum 1911 eða 1915, og að þeir hafi nálægt 1930 stofnað sitt hvort lögbylið, Uppsali I og II. Benda gögn málsins til þess að þeir bræður hafi eignast jörðina fyrir andlát móður sinnar á árinu 1927, enda þótt þinglýstra heimilda frá þeim tíma njóti ekki við um það. Stefnandi er eftirlifandi eiginkona afkomanda Jóns Bjarnasonar og nýtur þinglýstrar eignarheimildar að Uppsölum I, en gagnstefnendur eru afkomendur Gísla Bjarnasonar og þinglýstir eigendur að Uppsölum II.

Enda þótt gagnstefnendur byggi á því að ákveðin mörk milli býlanna hafi verið viðurkennd milli eigenda þeirra, t.d. varðandi skiptingu á tünnum, er óumdeilt að formleg landskipti hafi ekki farið fram. Bar Sigurgeir Jónsson, fyrirsvarsmaður gagnstefnanda Hvítungs ehf., fyrir dómi að engin gögn hefðu fundist um að Uppsalajörðinni hafi verið formlega skipt. Enginn ágreiningur virðist því um það að allt land Uppsala I og Uppsala II sé í óskiptri sameign málsaðila.

Krafa gagnstefnenda um sýknu af kröfu stefnanda er í fyrsta lagi byggð á því að dómkrafa stefnanda samkvæmt b. lið sé byggð á rangri forsendu, að því leyti að hún byggist á því að um sé að ræða eina jörð sem heiti Uppsalir, en ekki tvær jarðir, Uppsali I og II, líkt og stefnandi byggi á. Í dómkröfu stefnanda er vísað til tveggja landnúmera, 160150 og 160152, sem eru landnúmer Uppsala I og Uppsala II í fasteignaskrá. Verður því ekki séð að dómkrafan sé haldin þeim annmörkum að leiða eigi til sýknu, eins og gagnstefnendur halda fram, en það eitt að ágreiningur sé með aðilum um það hvort um eina eða tvær jarðir getur ekki ráðið úrslitum um það hvort krafa stefnanda sé tæk til dóms. Verður þessari málsástæðu gagnstefnenda því hafnað.

Í öðru lagi byggja gagnstefnendur kröfu sína um sýknu á því að krafa stefnanda sé ekki í samræmi við það þann skiptagrundvöll sem miða beri við samkvæmt 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941. Máltilbúnaður stefnanda er aftur á móti ekki reistur á þeim lögum og var því mótmælt við munnlegan flutning málsins að landskiptalög eigi við í málinu.

Gildissvið landskiptalaga er afmarkað svo í 1. gr. þeirra að eftir lögunum geti komið til skipta eða endurskipta að nokkru eða öllu leyti heimalönd sveitajarða og afréttarlönd, sem jöfnum höndum eru notuð til vetrararbeitar, tún, sáðreitir, engi, landsnytjar aðrar og hlunnindi svo og mannvirki, sem tvö eða fleiri býli hafa eða hafa áður haft til samnota.

Hugtakið „býli“ er ekki skilgreint í landskiptalögum, en með vísan til dóms Hæstaréttar frá 22. mars 2006 í máli nr. 289/2006 verður það hugtak ekki lagt að jöfnu við hugtakið „jörð“. Í 2. mgr. 2. gr. landskiptalaga kemur fyrir orðið „jarðir“, en ekki verður séð að af þeirri orðnotkun leiði að túlka beri gildissvið þess lagaákvæðis þrengra en laganna í heild. Má hér til hliðsjónar vísa til dóms Hæstaréttar frá 2. október 2008 í máli nr. 610/2007, þar sem fram kemur að skipta skuli sameign sem lögin taki til samkvæmt 1. gr. þeirra, eftir ákvæðum 2. gr. laganna. Við úrlausn um það hvort landskiptalög gildi við úrlausn ágreinings aðila gerist því ekki þörf á því að leysa úr málsástæðum aðila sem lúta að því hvort um eina eða tvær jarðir sé að ræða.

Eins og að framan greinir er óumdeilt að þeir bræður Jón og Bjarni Gíslasynir stofnuðu sitt hvort lögbýlið á Uppsölum í kringum 1930 og stunduðu þar hefðbundinn búskap. Liggur fyrir í málinu vottorð Þjóðskrár Íslands frá 5. mars sl. þar sem staðfest er að jörðin Uppsalir II, landnr. 160152, sé lögbýli, enda þótt hún sé skráð í eyði. Þá liggur fyrir að greint hefur verið á milli Uppsala I og Uppsala II í fasteignaskrá frá þeim sama tíma, sem og í þinglýsingabókum, a.m.k. fram til ársins 1976, er umsýsla þinglýsinga fluttist milli sýslumannsembættanna á Vík og Höfn. Þótt búskapur hafi lagst af á Uppsölum II um miðja síðustu öld verður ekki annað séð en að um hafi verið að ræða tvö býli í skilningi laganna, sem hafi áður haft hið umþrætta land til samnota, sbr. niðurlag fyrsta málsliðar 1. gr. landskiptalaga, og ekkert liggur fyrir um að annað býlið hafi síðar verið sameinað hinu.

Til stuðnings því að landskiptalögin eigi ekki við um ágreining aðila var af hálfu stefnanda lögð áhersla á það við munnlegan flutning málsins að hér sé um eignarréttarmál að ræða en ekki ágreining um landskipti. Ekki verður á það fallist að það þótt ágreiningur málsins snúist um eignarhlutföll en ekki að svo komnu um landskipti, leiði til þess að landskiptalög eigi ekki við, enda er í 2. gr. landskiptalaganna að finna sérákvæði um skiptagrundvöll þeirra eigna sem komið geta til skipta samkvæmt lögnum. Má hér til hliðsjónar vísa til fyrrgreinds dóms Hæstaréttar í máli nr. 610/2007, þar sem landskiptalögnum var beitt, enda þótt í því máli væri, líkt og hér, einungis deilt um eignarhlutföll í óskiptu landi en ekki um landskipti.

Samkvæmt framangreindu verða landskiptalög talin gilda við úrlausn deilu aðila um eignarhlutföll í hinu óskipta landi.

Samkvæmt 1.-3. mgr. 2. gr. landskiptalaga gildir sú aðalregla að skipta skuli eftir jarðamati frá árinu 1861, þar sem því verður við komið, en séu í því jarðamati tvær eða fleiri jarðir (hjáleigur) metnar í einu lagi til dýrleika, en aðgreint mat þeirra sé að finna í jarðatali Johnsens frá 1847, og skuli það þá notað. Verði hvorugu þessu mati við komið skuli farið eftir fasteignabók frá 1922 eða síðari fasteignabókum, þó þannig að ávallt verði notað hið elsta jarðamat, sem við verður komið.

Þá er í 4. mgr. 2. gr. laganna heimilað að leggja til grundvallar önnur eignarhlutföll en leiðir af framangreindu, ef þau hafa gilt manna á meðal í 20 ár eða lengur og allir eigendur samþykkja að þau haldist.

Óumdeilt er og ljóst af gögnum málsins að aðgreint mat á Uppsölum I og II er ekki að finna í jarðamati 1861, jarðatali Johnsens frá 1847 né í fasteignabók frá 1922, heldur fyrst í fasteignabók frá 1932, en þar er landverð Uppsala I í hundruðum króna metið á 8 hundruð en land Uppsala II á 13 hundruð, sem eru þau hlutföll sem viðurkenningarkrafa gagnstefnenda byggir á.

Stefnandi leggur á það megináherslu að gögn málsins hnígi í þá átt að gengið hafi verið út frá því sem óumdeildu um árabíl, eða allt fram til ársins 2008, að hið óskipta land skiptist til helminga á milli hvors ættstofns, eigenda Uppsala I og Uppsala II, eins og víða hafi tíðkast með tvíbýli og að sönnunarbyrði um annað hvíli á þeim sem halda vilji fram öðrum hlutföllum. Þótt ekki hafi af hálfu

stefnanda verið vísað til 4. mgr. 2. gr. landskiptalaga í þessu sambandi, verður með hliðsjón af þessari málsástæðu og framangreindri niðurstöðu um að landskiptalög eigi við í málinu, að taka til umfjöllunar hvort uppfyllt séu skilyrði 4. mgr. 2. gr. laganna til að leggja til grundvallar önnur eignarhlutföll en leiða af fasteignamatinu frá 1932.

Við munnlegan flutning málsins var því mótmælt af hálfu gagnstefnenda að 4. mgr. 2. gr. landskiptalaga ætti við, enda væri engin sátt um annan skiptagrundvöll en þann sem fram kæmi í fasteignamatinu frá 1932. Ekki verður á það fallist að nefnt lagaákvæði beri að túlka svo þröngt að það komi ekki til álita ef málsaðilar samþykki ekki annan skiptagrundvöll en greinir í 1.-3. mgr. 2. gr. laganna. Má hér til hliðsjónar vísa til dóms Hæstaréttar frá 30. september 1999 í máli nr. 431/1998 og til fyrrgreinds dóms réttarins í máli nr. 670/2010, en í fyrrgreindu máli var vikið frá reglu 1. mgr. 2. gr. landskiptalaga þar sem sannað þótti að önnur eignarhlutföll en leiddu af jarðamatinu frá 1861 hefðu verið lögð til grundvallar við fyrri landskipti og í síðara málinu var því hafnað að víkja frá 3. mgr. sömu lagagreinar og tekið fram að áfrýjandi hefði ekki sýnt fram á að skilyrði væru til að beita fyrirmælum 4. mgr. 2. gr. laganna.

Eins og rakið er í málavaxtalýsingu hér að framan er það ekki dregið í efa af hálfu gagnstefnenda að á milli þeirra Jóns og Gísla Bjarnasona hafi verið miðað við jafna eignarhlutdeild í jörðinni um það leyti sem landamerkjaskrá Uppsala hafi verið útbúin árið 1922 og allt þar til þeir hafi komið sér saman um skiptingu jarðarinnar um 1930. Staðfesti Sigurgeir Jónsson, fyrirsvarsmaður eins gagnstefnenda, þetta fyrir dómi. Virðist því ágreiningslaust með aðilum að þau hlutföll sem stefnandi heldur fram hafi gilt á milli þeirra Jóns og Gísla Bjarnasona um nokkurra ára skeið, áður en farið var að greina milli Uppsala I og II í kringum 1930. Gagnstefnendur byggja aftur á móti á því að fasteignamatið 1932 og þau gögn sem lágu því til grundvallar, endurspegli þau eignarhlutföll sem gilt hafi milli bræðranna eftir þann tíma.

Enda þótt leggja verði til grundvallar sem óumdeilt í málinu að um nokkurra ára skeið á 3. áratug síðustu aldar hafi jöfn eignarhlutdeild verið lögð til grundvallar milli bræðranna Jóns og Bjarna Gíslasona, sem gögn málsins benda til að hafi þá verið eigendur Uppsalajarðarinnar, verður ekki hjá því litið að á árinu 1932 öðlaðist gildi fasteignabók, þar sem aðgreint mat á eignarhlutunum Uppsalir I og Uppsalir II kom fyrst fram og var landverð Uppsala I þá talið 8 hundruð en Uppsala II 13 hundruð. Komu þeir bræður að undirbúningi matsins, með því að fylla út skýrslu, hvor fyrir sinn eignarhluta og virðist niðurstöðu þess mats á landverði sem fram kemur í fasteignabókinni 1932 ekki hafa verið andmælt af hálfu þeirra eða síðari eigenda beggja eignarhluta.

Eftir þennan tíma virðist ekki hafa komið til landskipta, sölu á hlutum landsins eða annarra slíkra atburða, sem hefðu getað gefið tilefni til þess að hlutföll milli eignarhlutanna tveggja kæmu fram með skýrum hætti. Ekki verður ráðið með neinni vissu af þeim gögnum sem lögð hafa verið fram í málinu að þau eignarhlutföll sem stefnandi heldur fram hafi verið lögð til grundvallar milli eigenda Uppsala I og II eftir þann tíma. Í þessu sambandi getur einhliða yfirlýsing hreppstjóra, dags. 2. maí 1979, sem ekki virðist hafa verið þinglýst og mun hafa verið gefin vegna skipta á dánarbúi Jóns Bjarnasonar til sýsluskrifstofu austur-Skaftafellssýslu, þar sem fram kemur að bræðurnir Bjarni og Ingvar Jónssynir séu

réttu og einu eigendurnir að „hálfum Uppsölum“ eftir andlát föður þeirra, Jóns Bjarnasonar, ekki nægt til sönnunar um að helmingaskipti hafi gilt milli eigenda Uppsala I og II. Þá verður yfirlýsing sem fram kemur í bréfi gagnstefnanda og annarra eigenda Uppsala II til eiginmanns og sonar stefnanda, dags. 17. apríl 2008, ekki ljáð önnur og meiri þýðing en gagnstefnendur halda fram.

Samkvæmt framanrituðu þykir ekki hafa verið sýnt fram á það með gögnum málsins að skilyrði 4. mgr. 2. gr. landskiptalaga séu uppfyllt til að víkja megi frá reglu 1.-3. mgr. sömu lagagreinar um skiptagrundvöll.

Í greinargerð stefnanda í gagnsök er því mótmælt að Uppsalajörðinni hafi verið skipt upp í þeim hlutföllum sem fasteignamat frá 1932 sýni. Er til þess vísað að í fasteignamötum bæði fyrir og eftir árið 1932 hafi eignarhlutar í fasteignum, ræktun og annarri mannvirkjagerð á jörðinni oft verið misjafnlega metnir. Við munnlegan flutning málsins var af hálfu stefnanda vísað til 2. mgr. 3. gr. landskiptalaga í þessu sambandi, þar sem segir: „Nú hafa eignahlutföll á sameignarjörð breyst við jarðamat (endurmat), fyrir misjafna ræktun eða aðrar verklegar framkvæmdir eiganda eða ábúanda, og breytast þá eigi fyrir það eignahlutföll óskipts lands eða landsnytja.“

Í máli þessu byggja gagnstefnendur kröfu sína á fyrsta aðgreinda matinu sem til er fyrir eignarhlutana Uppsalí I og II, í samræmi við reglur 1.-3. mgr. 2. gr. landskiptalaga. Verður ekki séð að ákvæði 2. mgr. 3. gr. laganna geti, eins og þeim atvikum er háttað, leitt til þess að ekki verði byggt á fasteignabókinni frá 1932, enda verður ekki séð að ákvæði 2. mgr. 3. gr. landskiptalaga haggi skýrum fyrirmælum 2. gr. laganna um þær heimildir þar er mælt fyrir um að leggja eigi til grundvallar ákvörðun eignarhlutfalla. Má hér til hliðsjónar vísa til fyrrgreinds dóms Hæstaréttar í máli nr. 610/2007, þar sem staðfest var með vísan til forsendna sú niðurstaða héraðsdóms að ákvæði 2. mgr. 3. gr. landskiptalaga útilokaði ekki að fasteignabók frá 1922 yrði beitt í því máli sem þar var til umfjöllunar. Sýnist niðurstaða þess dóms um túlkun 2. mgr. 3. gr. landskiptalaga hafa fordæmisgildi í máli þessu, enda þótt þar hafi verið fjallað um eldri fasteignabók en þá sem hér er til umfjöllunar.

Samkvæmt framanrituðu verður að hafna þeim málsástæðum stefnanda sem fram koma í greinargerð hans í gagnsök.

Í munnlegum málflutningi byggði stefnandi á því að reglu 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941, sem ekki hafi átt samsvörun í eldri landskiptalögum, yrði ekki beitt með afturvirkum hætti í andstöðu við eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar. Þessi málsástæða, sem fyrst kom fram í andsvörum lögmanns stefnanda við ræðu lögmanns gagnstefnendur, er of seint fram komin og verður þegar af þeirri ástæðu ekki til hennar litið, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Samkvæmt öllu framanrituðu er ljóst að krafa stefnanda um að viðurkennd verði helmingseignarhlutdeild hennar í jörðinni Uppsölum, landnúmer 160150 og 160152, samræmist ekki því mati á eignarhluta hennar, Uppsölum I, sem fram kemur í fasteignabók frá 1932, sem samkvæmt 2. gr. landskiptalaga þykir verða að leggja til grundvallar úrlausn ágreinings aðila um eignarhlutföll í hinu umþrætta landi. Þá hefur ekki verið sýnt fram á það með þeim gögnum sem lögð hafa verið

fram í málinu að skilyrði 4. mgr. 2. gr. landskiptalaga séu uppfyllt til að taka til greina kröfu stefnanda. Er því óhjákvæmilegt að sýkna gagnstefnendur af viðurkenningarkröfu stefnanda samkvæmt b. lið dómkröfu hennar.

Hér að framan hefur þegar verið leyst úr málsástæðum fyrir kröfum aðila bæði í aðalsök og gagnsök og komist að þeirri niðurstöðu að við úrlausn um deilu þeirra um eignarhlutföll verði að leggja til grundvallar þau hlutföll sem greinir í fasteignabók frá 1932, sbr. 2. gr. landskiptalaga. Dómkrafa gagnstefnenda í gagnsök um að viðurkennt verði að eignarhlutdeild eigenda Uppsala II í óskiptu landi Uppsala I og II, sé 13/21, er í samræmi við þau hlutföllum. Ber því að fallast á viðurkenningarkröfu gagnstefnenda í gagnsök.

V

Verður þá vikið að kröfu stefnanda um viðurkenningu á eignarrétti að húsi á Uppsalajörðinni, sem ber fastanúmerið 218-2061, ásamt því landi sem það stendur á, sbr. a. lið dómkröfu hennar.

Gagnstefnendur byggja kröfu sína um sýknu í fyrsta lagi á því að dómkrafa stefnanda sé svo óskýr að leiða eigi til sýknu þegar af þeirri ástæðu. Er á það bent að ekki sé tekið fram til hversu stórs landsvæðis viðurkenningarkröfu stefnanda sé ætlað að taka. Þá sé dómkrafan einnig ónákvæm að því leyti að fjórar eindir fasteigna á jörðinni Uppsölum II séu auðkenndar með númerinu 218-2061 í fasteignaskrá og að hver þessara einda hafi sérstaka merkingu í skránni, sem ekki sé getið í dómkröfunni.

Samkvæmt fyrirliggjandi vottorði um fasteignir á umræddu fastanúmeri, sem prentað er af vef Fasteignaskrár Íslands 17. nóvember 2010, er eina húsbyggingin sem skráð er á því númeri hlaða, 67,1 fermetrar á stærð, en auk þess er skráð undir þessu númeri þvaggryfja og ræktað land. Að áliti dómsins getur það ekki farið milli mála að dómkrafa stefnanda lýtur að þessari einu byggingu og að krafan verði ekki skilin öðru vísi en svo að hún lúti, auk hússins, að landinu sem grunnflötur þess stendur á. Verður ekki fallist á það með gagnstefnendum að dómkrafa stefnanda sé svo óskýr að leiða eigi til sýknu.

Kröfu sína byggir stefnandi aðallega á þeirri málsástæðu að tengdafaðir hennar, Bjarni Jónsson, hafi keypt húsið undir lok 6. áratugar síðustu aldar. Gagnstefnendur mótmæla því sem ósönnuðu.

Óumdeilt er að umrætt hús var reist sem íbúðarhús árið 1937 af eigendum og ábúendum Uppsala II, þótt aðila greini á um hvort húsið hafi verið í eigu Gísla Bjarnasonar og Ingunnar konu hans, eins og eignarhlutinn Uppsalir II, eða hvort sonur þeirra, Bjarni Gíslason hafi átt húsið, annað hvort einn eða með bróður sínum, Jóni Gíslasyni.

Í málinu hafa ekki verið lögð fram nein gögn né liggja fyrir framburðir vitna sem beinlínis sýna fram á að húsið hafi verið selt Bjarna Jónssyni. Þær staðreyndir og þau gögn málsins sem stefnandi vísar til, þar á meðal að sú staðreynd að húsið hefur um langt skeið verið skráð sem hluti af Uppsölum II í fasteignaskrá og sú

staðreynd að stefndu Ingimar og Þorbergur Bjarnarsynir hafa lýst því yfir fyrir dómi að þeir telji húsið hafa verið selt Bjarna, eru að áliti dómsins ekki fullnægjandi til sönnunar, gegn mótmælum gagnstefnenda, um að eignarhald hússins hafi flust til Bjarna Jónssonar fyrir kaup. Þegar af þeim ástæðum verður þessari málsástæðu stefnanda hafnað.

Til vara byggir stefnandi kröfu sína um viðurkenningu eignarréttar hennar á húsinu á lögum nr. 46/1905, um hefð. Krafa gagnstefnenda um sýknu er í fyrsta lagi reist á því að ósannað sé að uppfyllt sé skilyrði hefðarlaga um óslitið eignarhald til 20 ára, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna.

Fyrir liggur að búskapur á Uppsölum II lagðist af á 5. áratug síðustu aldar og lagðist þá jafnframt af búseta í húsinu, en samkvæmt framburði Sigurgeirs Jónssonar fyrir dómi mun húsið eitthvað hafa verið nýtt af eigendum Uppsala II eftir það til matseldar meðan á heyskap stóð, en þó ekki lengur en til þess tíma þegar allar innréttingar voru fjarlægðar úr því og fluttar til notkunar annars staðar á árinu 1956 eða 1957. Bar Sigurgeir jafnframt um að hann drægi ekki í efa framburð stefnanda, Valgerðar Leifsdóttur, fyrir dómi um að tengdafaðir hennar, Bjarni Jónsson og síðar eiginmaður hennar og hún sjálf, hafi nytjað húsið sem hlöðu frá þeim tíma og allt fram til ársins 2008, einnig eftir að farið var að binda hey í rúllur í stað bagga. Þá bar hann um að eigendur Uppsala II hafi engin not haft af húsinu á sama tíma. Óumdeilt er að Bjarni Jónsson byggði fjárhús upp að umræddu húsi á árunum 1957 til 1960 og lagði í einhverjar framkvæmdir, t.d. við stækkun á gluggaopum á húsinu norðanverðu til að geta betur komið hefynd þar inn, þótt ekki muni hafa verið þörf mikilla tilfæringa til að geta nýtt húsið sem hlöðu, eftir að innréttingar úr því höfðu verið fjarlægðar. Loks er óumdeilt og stutt gögnum málsins að húsið hafi, a.m.k. frá og með fasteignamati árið 1969, verið skráð sem hlaða á Uppsali I, allt fram til ársins 2010 er Fasteignaskrá Íslands úrskurðaði að hlaðan skyldi skráð á Uppsali II, og að eigendur Uppsala I hafi greitt fasteignagjöld af húsinu þann tíma.

Samkvæmt framangreindu þykir sannað að stefnandi og þeir sem hún leiðir rétt sinn frá hafi farið með húsið sem sína eign og nýtt það óslitið frá því í kringum 1957, til þeirra nota sem það var þá nýtilegt, þ.e. sem hlöðu. Jafnframt verður að telja að þau not hafi útilokað aðra, þar á meðal eigendur Uppsala II, frá því að nýta húsið. Teljast skilyrði 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 því hafa verið uppfyllt löngu fyrir árið 2008, þegar stefnandi kveðst hafa hætt að nýta húsið vegna deilna aðila.

Í öðru lagi mótmæla gagnstefnendur því að eignarhald stefnanda á húsinu geti byggst á eignarhefð, þar sem húsið hafi verið lánað Bjarna Jónssyni. Engin gögn hafa verið lögð fram né vitni leidd sem stutt hafa getað þá staðhæfingu, sem fram kom í framburði Sigurgeirs Jónssonar fyrir dómi. Er ósannað að 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 standi í vegi fyrir því að eignarhefð teljist fullnuð.

Í þriðja lagi byggja gagnstefnendur á því að forverar stefnanda hafi sýnt af sér óráðvandlegt atferli í skilningi 2. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, með því að hafa vanrækt að afla sér þinglýstrar eignarheimildar fyrr en með málsókn þessari.

Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laganna má maður ekki hefð vinna ef hann hefur náð umráðum með glæp eða óráðvandlegu atferli, sem og ef hefðandi fær vitneskju um, áður en hefðin er fullnuð, að eignarhaldið sé þannig til komið. Ekki verður

fallist á það með gagnstefnendum að vanræksla um tryggja formlega sönnun um kaup hússins geti talist óráðvandlegt atferli í skilningi tilvitnaðs lagaákvæðis. Afleiðing þessa er að ósannað telst að húsið hafi verið selt, en þau atvik ein geta að áliti dómsins ekki fallið að nefndu lagaákvæði. Þegar af þeirri ástæðu verður þessari málsástæðu gagnstefnenda því einnig hafnað.

Samkvæmt framanrituðu þykir hafa verið sýnt fram á að skilyrði eignarhefðar, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, séu uppfyllt og að önnur atvik og ákvæði laga nr. 46/1905 standi því ekki í vegi að stefnandi teljist hafa eignast umrætt hús fyrir hefð. Með því að skilyrði eignarhefðar teljast hafa verið uppfyllt löngu fyrir árið 2008, gat yfirlýsing Þorbergs og Ingimars Bjarnasona, dags. 4. janúar 2008, sem ber með sér að hafa verið þinglýst 6. janúar 2009, þar sem þeir afsala helmingi hússins til Pálínu Gísladóttur, eftirlifandi eiginkonu Jóns Gíslasonar, ekki haft réttaráhrif samkvæmt efni sínu. Verður krafa stefnanda samkvæmt a. lið dómkrafna hennar því tekin til greina og viðurkenndur eignarréttur stefnanda að húsinu.

Með hliðsjón af atvikum öllum og úrslitum málsins þykir rétt að málskostnaður milli aðila falli niður.

Dómur þessi er kveðinn upp af Hildi Briem héraðsdómara, að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, en dómsuppsaga hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

Dómsorð:

Viðurkenndur er eignarréttur stefnanda, Valgerðar Leifsdóttur, að húsi á Uppsalaajörðinni í Suðursveit sem í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands ber fastanúmerið 218-2061, ásamt því landi sem það stendur á.

Gagnstefnendur, Hvítungur ehf., Róshildur Jónsdóttir, Ingunn Jónsdóttir og Þorvaldur Jónsson og stefndu Ingimar Bjarnason og Þorbergur Bjarnason, eru sýkn af kröfu stefnanda um að staðfestur verði með dómi eignarréttur hennar að 50% af jörðinni Uppsalar í Suðursveit í Hornafirði, landnúmer 160150 og 160152.

Viðurkennt er að eignarhlutdeild eigenda Uppsala II, landnr. 160152, í Suðursveit í óskiptu landi jarðanna Uppsalar I, landnr. 160150 og Uppsalar II, landnr. 160152, sé 13/21.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Hildur Briem

