



D Ó M U R

16. febrúar 2015

Mál nr.

E-86/2013:

Aðalstefnendur:

Gíslína Hrefna Magnúsdóttir og

Christoph Jules Buchel

(Friðbjörn Eiríkur Garðarsson hrl.)

Gagnstefnandi: Jón Sigurðsson

(Árni Vilhjálmsson hrl.)

Dómari: Hildur Briem héraðsdómari

D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands mánudaginn 16. febrúar 2015 í máli nr. E-86/2013:

Gíslína Hrefna Magnúsdóttir og

Christoph Jules Buchel

(Friðbjörn Eiríkur Garðarsson hrl.)

gegn

Jóni Sigurðssyni

(Árni Vilhjálmsson hrl.)

og gagnsök.

Mál þetta, sem dómtekið var 19. janúar 2015, höfðuðu Gíslína Hrefna Magnúsdóttir og Christoph Jules Buchel, bæði til heimilis að Bygggördum 10, Seltjarnarnesi, hinn 30. ágúst 2013, gegn Jóni Sigurðssyni, Hánefsstöðum, Seyðisfirði. Aðalstefndi höfðaði hinn 24. september 2013 gagnsakarmál á hendur aðalstefnendum.

Í aðalsök krefjast aðalstefnendur þess að viðurkennt verði með dómi að landamerki á milli jarðanna Austdals, landnr. 154843, og Bæjarstæðis, landnr. 154847, í Seyðisfirði, liggja á eftirfarandi hátt: Úr Stóralækjarósi við sjó, punktur 1, (X 744259.3998 Y 541847.6559) eftir lækjarfarveginum að bugðu þar sem hann sveigir þvert í vestur, punktur 2, (X 744104.1708 Y 541386.5263) þaðan sjónhending í fjallsbrúnina fyrir framan Sauðfell, punktur 3, (X 744405.1398 Y 541175.8102) og þaðan fjallsbrúninni fylgt í norðaustur að punkti 4, (X 744629.3165 Y 541315.3528) og þaðan fjallsbrúninni fylgt áfram í austnorðaustur

uns hún þverr í punkti 5, (X 745015.8417 Y 541422.9897) og loks þaðan í Innri-Sandá þar sem vegurinn liggur yfir ána, rétt norðan nyrsta fossins í Innri-Sandá, punktur 6.

Í gagnsök krefjast gagnstefndu, hér eftir nefndir aðalstefnendur, sýknu af kröfum gagnstefnanda.

Þá krefjast aðalstefnendur málskostnaðar í aðalsök og gagnsök.

Aðalstefndi, hér eftir nefndur gagnstefnandi, krefst sýknu af öllum kröfum aðalstefnenda í aðalsök.

Í gagnsök er dómkrafa gagnstefnanda sú að viðurkennt verði með dómi að landamerki milli jarðanna Austdals, landnr. 154843 og Bæjarstæðis, landnr. 154847, í Seyðisfirði, liggja á eftirfarandi hátt: Úr ósi Austdalsár við sjó, punktur A (X 743665.02 – Y 541830.74) og eftir árfarveginum að upptökum árinna, punktur B (X 742680.12 – Y 535913.59) og þaðan í sjónhending í fjallsbrún að vatnaskilum vestanmegin Brekkugjár, punktur C (X 742558.09 – Y 535549.91).

Þá krefst gagnstefnandi málskostnaðar í aðalsök og gagnsök.

Málið var fyrst dómtekið að aflokinni aðalmeðferð 27. ágúst 2014. Þann dag gengu dómari og lögmenn á vettvang, ásamt aðalstefnendum og fulltrúa gagnstefnanda. Ekki tókst að leggja dóm á málið innan lögbundins frests og var málið endurflutt og dómtekið að nýju 21. nóvember s.á. Með tölvubréfi 30. desember s.á. tilkynnti dómari lögmönnum aðila að á dómkröfum í aðalsök og gagnsök kynnu að vera annmarkar sem varðað gætu frávísun þeirra frá dómi, án kröfu. Var lögmönnum gefinn kostur á að reifa sjónarmið sín varðandi hugsanlega frávísunannmarka 19. janúar sl. og var málið þá jafnframt endurflutt öðru sinni, sbr. 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, enda á ný komið fram yfir lögbundinn frest til dómsuppsögu.

I

Málsatvik

Í málinu er deilt um landamerki milli jarðanna Austdals og Bæjarstæðis við sunnanverðan Seyðisfjörð. Liggur Austdalur innar (vestar) við fjörðinn en Bæjarstæði utar (austar) og að jörðinni Skálanesi sem er yst við fjörðinn. Til suðurs liggur fjallgarðurinn milli Seyðisfjarðar og Mjóafjarðar.

Bæjarstæði er fyrrum hjáleiga Austdalsjarðarinnar, en óumdeilt er að um tvær jarðir hafi verið að ræða um áratugaskeið.

Hin forna Austdalsjörð, ásamt hjáleigu, mun hafa verið stiftisjörð og síðan eign Dvergasteinskirkju. Á árinu 1926 afsalaði ráðherra Íslands í dóms- og kirkjumálum kirkjujörðinni Austdal til ábúanda hennar, Odds Sigfússonar. Er í afsalinu vísað til þess að við sölu hafi verið gætt fyrirmæla laga nr. 50/1907 um sölu kirkjujarða. Bæjarstæði mun hins vegar hafa verið áfram í opinberri eigu allt

fram til ársins 1986, er gagnstefnandi eignaðist jörðina.

Málsaðilar eru þinglýstir eigendur jarðanna. Aðalstefnendur eignuðust jörðina Austdal með kaupsamningi og afsali á árinu 2006, af Hlyni Vestmar Oddssyni. Í afsalinu, dags. 26. nóvember, er um landamerkjalyýsingu við nærliggjandi jarðir einungis vísað til landamerkjabókar Norður-Múlasýslu, en í kaupsamningi, dags. 17. júlí, er lýsing landamerkjabókarinnar frá 3. júní 1883 [sic], tekin orðrétt upp, þar sem lýst er merkjum Austdals, að hjáleigunni Bæjarstæði meðtalinni. Síðan segir þar í 3. gr.: „Fyrrum hjáleigan Bæjarstæði á land utan svokallaðs Stóralækjar og rennur til sjávar utan við Austdalsá og skilur þar á milli jarðanna, þannig að sá hluti hinnar fornu landamerkjalyýsingar sem lýsir mörkum við Skálanes á við mörk Skálaness og Bæjarstæðis, en Stórilækur ræður merkjum Bæjarstæðis og Austdals. Seljandi og kaupandi hafa í sameiningu yfirfarið landamerki jarðarinnar. Landamerki jarðarinnar eru ágreiningslaus að því er best er vitað.“

Gagnstefnandi eignaðist Bæjarstæði með afsali landbúnaðarráðherra f.h. jarðadeildar landbúnaðarráðuneytisins, dags. 25. september 1986. Í afsalinu greinir að kaupanda sé kunnugt um að landamerki gagnvart Austdal kunni að ýmsu leyti að vera óljós og að samkvæmt Örnefnabók Sigurðar Vilhjálmssonar séu landamerki talin við Stóralæk. Áður höfðu dómkvaddir matsmenn metið jörðina til verðs. Kemur fram í matsgerð þeirra, dags. 29. júlí 1986, að jörðin muni hafa verið í eyði frá árinu 1953. Hafi matsmenn farið að skoða jörðina fyrr um sumarið, ásamt fulltrúa landbúnaðarráðuneytisins og gagnstefnanda. Vegna tímaskorts og lélegs vegasambands hafi ekki verið farið alla leið á staðinn en þó það langt að vel hafi sést yfir meginhluta jarðarinnar. Í matsgerðinni segir m.a.:

„Landamerki jarðarinnar liggja ekki ljóst fyrir en samkvæmt þeim upplýsingum sem fyrir liggja, ásamt korti, gæti heildar landstærð verið um 930 ha, þar af 90—100 ha neðan 100 m hæðalínu.

Hinn hluti landsins er fjalllendi, allt upp yfir 800 m hæð.“

Málsaðila greinir í meginatriðum á um hvort svokallaður Stórilækur eða Austdalsá ráði merkjum milli jarðanna. Byggir dómkrafa aðalstefnenda á því að svokallaður Stórilækur marki skil milli jarðanna í norðri, uns kemur að afgerandi bugðu í honum til vesturs. Þaðan verði línán dregin sjónhending í brún framan við svonefnt Sauðfell, sem skagar fram úr fjallgarðinum milli Seyðisfjarðar og Mjóafjarðar. Línán fylgi síðan brúninni uns hún þverr, en þaðan liggja línán til austnorðausturs, í punkt við Innri Sandá þar sem vegurinn liggur yfir hana, þar sem séu landamerki við jörðina Skálanes. Allt land ofan (sunnan) við nefnda brún framan við Sauðfell og upp að vatnaskilum, tilheyri þannig Austdalsjörðinni.

Dómkrafa gagnstefnanda byggir aftur á móti á því að Austdalsá, sem liggur nokkuð vestar en Stórilækur, skilji að lönd jarðanna tveggja, allt að upptökum hennar hátt í hlíðum Seyðisfjarðarmegin og þaðan verði merkin dregin sjónhending í punkt við vatnaskil.

Af framrituðu má sjá að mikið ber í milli kröfulína málsaðila og snertast þær hvergi. Samkvæmt sameiginlegu kröfulínukorti málsaðila er hið umþrætta landsvæði 1655,7 hektarar að flatarmáli, en samanlögð stærð lands jarðanna

tveggja nemur 2916,9 hekturum.

Ekki er að sjá að ágreiningur hafi risið um landamerki jarðanna fyrr en í aðdraganda málsóknar þessarar. Í stefnu greinir að fljótlega eftir kaup aðalstefnenda á jörðinni Austdal á árinu 2006 hafi þau orðið vör við nýtingu gagnstefnanda á landi vestan Stóralækjar, auk þess sem þau hafi komist að því að í gagnagrunninum Nyttjaland væru merki Bæjarstæðis dregin að Austdalsánni og langt inn eftir Austdalnum sjálfum. Kveða aðalstefnendur merkin þar rangt dregin og mjög á kostnað lands Austdals.

Með bréfi, dags. 21. febrúar 2013, fóru aðalstefnendur þess á leit við sýslumanninn á Seyðisfirði að hann hefði milligöngu um sættir í landamerkjadeilu málsaðila. Lauk þeirri málsmeðferð með vottorði sýslumanns, dags. 16. apríl s.á., um að sættir hefðu verið reyndar án árangurs. Kveðast aðalstefnendur því nauðbeygðir til þess að höfða mál þetta.

Við aðalmeðferð málsins gaf gagnstefnandi, Jón Sigurðsson, aðilaskýrslu. Þá gaf skýrslu sem vitni Jón Snæbjörnsson, sem dómkvaddur var sem matsmaður á aukadómþingi Norður-Múlasýslu 2. júní 1986 til að semja, ásamt öðrum dómkvöddum matsmanni, álitserð um söluverð lands og eigna ríkisins á jörðinni Bæjarstæði í Seyðisfjarðarhreppi, Norður-Múlasýslu. Verður vikið að framburði þeirra eftir því sem efni standa til í niðurstöðukafla dómsins.

II

Málsástæður og lagarök aðalstefnenda

Í stefnu í aðalsök eru málsatvik og málsástæður raktar í samfelldu máli. Er þar fyrst rakin saga jarðarinnar Austdals og hjáleigu hennar, Bæjarstæðis, frá upphafi 18. aldar fram að aðskilnaði þeirra við sölu fyrrnefndu jarðarinnar, með eftirfarandi hætti.

Í jarðamati frá 1804 komi fram að Austdalur hafi verið í eigu Dvergasteinskirkju og metin á 12 hundruð forn með hjáleigunni Ingveldarstöðum.

Í jarðamati J. Johnsen frá 1847 komi fram að jörðin Austdalur, með hjáleigunni Bæjarstæði, sé metin á 12 hundruð forn. Eigandi jarðarinnar hafi sem fyrr verið Dvergasteinskirkja. Í neðanmálgrein segi orðrétt um Austdal: „1760 er jörð þessi talin meðal »stiptisjarðanna« [...] og 1674 talin 20 h. að dýrleika. 1804 er hjáleiga sú, sem þá var bygd (1760 er eigi getið neinna hjáleigna frá Austdal) kölluð Ingveldarstaðir, og nýbýli, en nú telja sýslumaður og prestur báðir aðeins hjáleiguna Bæjarstæði.“

Í ljósi framangreindrar tilvitnunar sé rétt að geta þess að í manntalinu 1703 sé einungis Austdals getið, þannig að nokkuð ljóst megi vera að hjáleigubúskapur í landi Austdals hafi ekki hafist fyrr en einhvern tímann á árabílinu 1761 til 1804.

Land hjáleigunnar Ingveldarstaða, sem getið hafi verið um í jarðamatinu 1804, sé hið sama og land hjáleigunnar Bæjarstæðis, sem getið hafi verið um í

jarðamati Johnsen, enda torfan öll metin á 12 hundruð forn eftir sem áður.

Í Nýrri Jarðabók fyrir Ísland, sem staðfest hafi verið með tilskipun, dags. 1. apríl 1861, hafi jörðin Austdalur verið metin á 12 hundruð forn og hjáleigan sérmetin til hundraða. Jörðin Austdalur hafi verið metin á 9 hundruð forn en hjáleigan Bæjarstæði á 3 hundruð forn. Öll torfan hafi síðan verið metin til 16,4 s.k. nýrra hundraða og hlutfallstala skiptingar jarðanna sú sama, þ.e. Austdalur: $9/12 * 16,4 = 12,3$ ný hundruð og Bæjarstæði $3/12 * 16,4 = 4,1$ ný hundruð.

Af framangreindum gögnum sé fullljóst að aldrei hafi verið nema ein hjáleiga í landi Austdals, sem upphaflega hafi borið nafnið Ingveldarstaðir en síðan Bæjarstæði og hafi það nafn haldist síðan. Ekki sé þó að öllu ljóst hvort landamerki hjáleigunnar hafi verið hin sömu meðan hún bar nafnið Ingveldarstaðir og þegar hún fékk nafnið Bæjarstæði, en það velti á samningi við eiganda landsins hverju sinni.

Hinn 3. júní 1884 hafi verið gert landamerkjabréf fyrir jörðina Austdal, að hjáleigunni Bæjarstæði meðtalinni, og hafi bréfið verið undirritað af Jóni Bjarnasyni prest í Dvergasteinsprestakalli, enda Dvergasteinskirkja sem fyrir eigandi jarðarinnar. Undir bréfið riti, sem samþykkir landamerkjalýsingu, annars vegar fyrirvarsmáður Þórarinsstaða [næsta jörð vestan við Austdal; innsk. dómara], sem hafi verið fátækraeign á forræði hreppsins, og hins vegar eigandi Skálaness. Landamerkjabréfið hafi verið fært til þinglýsingar á manntalsþingsrétti að Dvergasteini þann 10. júní 1884 og fært í landamerkjabók Norður-Múlasýslu.

Hinn 15. nóvember 1915 hafi þeir Vilhjálmur Árnason og Sigurður Jónsson verið dómkvaddir til þess að lýsa hjáleigunni Bæjarstæði sérstaklega og meta til peningaverðs. Hafi dómkvaðningin væntanlega farið fram í kjölfar umsóknar um kaup hjáleigunnar, þótt ekki sé þess getið í matsgerðinni sjálfri.

Í matsgerðinni, sem dagsett sé 8. mars 1916, segi orðrétt: „Jörð þessi sem talin er vera að dýrleika eftir nýju mati 4,1 hundruð er mjög landlítill og heyskaparrír.“

Í matsgerðinni segi einnig: „Skóglendi eða fossar eru ekki til í landi jarðarinnar enda engin sérstök ítök sem jörðinni fylgja.“

Landamerkjum Bæjarstæðis sé lýst svo í matsgerðinni: „Landamerki jarðarinnar eru að austan hin svo nefnda innri Sandá en að vestan eru landamerkin mjög óglögg. Venja mun þó hafa verið að telja að hinn svonefndi Stórilækur skifti á milli Austdals og Bæjarstæðis á meðan glögg sést til hans; eptir kemur nokkuð uppeftir rennur lækurinn óglögg og begist meir til vesturs mun vera talin landamerki úr bugðunni á læknum og sjónhending í fjallsbrúnina rétt framan við hið svonefnda Sauðfell.“

Svo virðist sem aldrei hafi verið gert sérstakt landamerkjabréf fyrir Bæjarstæði, sem þó hafi verið skylt að gera lögum samkvæmt. Aðalstefnendur byggi því dómkröfur sínar á lýsingu Bæjarstæðis í fyrrnefndri matsgerð.

Með bréfi, dags. 27. mars 1916, hafi ábúandi Austdals, Oddur Sigfússon, sótt um að kaupa ábýlisjörð sína af landstjórninni, sem hafi verið búin að taka við

eignarhaldi jarðarinnar á grundvelli laga um sölu kirkjujarða og laun presta [sic] nr. 50/1907.

Í kjölfar umsóknarinnar hafi hinir sömu menn og áður höfðu metið Bæjarstæði, þ.e. Vilhjálmur Árnason og Sigurður Jónsson, verið útnefndir af sýslumanni til þess að lýsa jörðinni Austdal og meta til peningaverðs. Í matsgerðinni [dags. 30. maí 1916; innsk. dómara] segi orðrétt: „Landamerki jarðarinnar eru að vestanverðu svokallað Stórahlaup [...], en að austan eru landamerkin í svokallaðan Stóralæk, sem eftir gamalli venju skifti á milli hjáleigunnar Bæjarstæðis og heimajarðarinnar Austdals. Jörðin er að dýrleika 12,3 hundruð og fylgja henni 2 kúgildi.“

Aðalstefnendur kveða augljóst, að þegar jörðin [Austdalur] var seld hafi öllu landi jarðarinnar, sem lýst sé í landamerkjabréfinu [sic] verið afsalað, að undanskildu landi hjáleigunnar, Bæjarstæðis, sem þegar hafi verið lýst í matsgerðum til þess bærra aðila. Vísa aðalstefnendur þar um til þeirra heimilda um landamerki hjáleigunnar sem þegar hafi verið raktar, þ.e. matsgerðanna tveggja frá árinu 1916, sem og heimilda um landamerki Austdals að hjáleigunni meðtalinni, sbr. landamerkjabréf fyrir Austdal með Bæjarstæði frá 3. júní 1884. Réttá niðurstöðu sé því að finna með samanburði og túlkun á framangreindum gögnum. Niðurstaða þeirrar túlkunar geti eingöngu orðið sú að að Stóralækur skilji að land jarðanna, sbr. lýsingu landamerkja í matsgerðinni frá 1916 og ekki síst lýsingu í afsali íslenska ríkisins til gagnstefnanda. Samkvæmt lýsingu í matsgerð Bæjarstæðis frá 1916 séu engir fossar í landinu. Því geti suðurlandamerki jarðarinnar ekki náð sunnar en að nyrstu fossum og miðist kröfugerð stefnenda við það.

Þá byggi aðalstefnendur á því að land Bæjarstæðis nái ekki til Austdalsins sjálfs, en því til stuðnings sé vísað til bréfs landbúnaðarráðuneytisins til landbúnaðarnefndar Alþingis í tilefni af fyrirhugaðri sölu ríkisjarða, þ. á m. Bæjarstæðis, dags. 30. mars 1984.

Aðalstefnendur telji fráleitt að miða beri landamerki Bæjarstæðis við Austdalsá að vestan en vatnaskil að sunnan, eins og fram komi í greinargerð gagnstefnanda til sýslumannsins á Seyðisfirði, sérstaklega í ljósi þeirra heimilda sem þegar hafi verið raktar.

Jafn fráleitt sé það að mati aðalstefnenda, sem einnig komi fram í greinargerð gagnstefnanda til sýslumanns, að land Bæjarstæðis sé 1656 hektarar að stærð en land Austdals einungis 1185 hektarar, þegar heimildir séu skýrar um það efni að hjáleigan Bæjarstæði sé „mjög landlítil og heyskaparrír“, sbr. fyrrgreinda matsgerð frá 8. mars 1916. Hið sama komi fram í bréfi gagnstefnanda þar sem hann fali jörðina til kaups, sbr. bréf hans til jarðanefndar Norður-Múlasýslu, dags. 15. nóvember 1983. Hið rétta sé að land Bæjarstæðis sé 75,9 hektarar að stærð, sbr. kröfulínukort aðalstefnenda.

Af greinargerð gagnstefnanda til sýslumanns megi ráða að hann telji eignarrétt sinn ná til Ingveldarstaða, auk Bæjarstæðis, eins og um tvær aðskildar jarðir sé að ræða. Ítreki aðalstefnendur að heitið Ingveldarstaðir sé einungis eldra nafn á Bæjarstæði.

Í greinargerð gagnstefnanda til sýslumanns sé vísað til lýsinga á merkjum Ingveldarstaða og Austdals í Sýslu- og sóknarlýsingum þar sem segi að Austdalsá skilji milli jarðar og hjáleigu. Aðalstefnendur hafni þeirri lýsingu sem rangri en jafnvel þótt hún yrði talin rétt þá séu lýsingar þær á landamerkjum Austdals og Bæjarstaðis, sem aðalstefnendur byggi málatilbúnað sinn á, yngri og framkvæmdar af valdbærum aðilum í umboði eiganda fasteignanna beggja og hafi farið fram sérstaklega af því tilefni að óskað hafi verið eftir því að fá fasteignirnar keyptar. Söluferlið hafi farið fram á grundvelli laga um sölu kirkjujarða nr. 50/1907 þar sem jarðarúttekt hafi verið forsenda þess að sala gæti farið fram. Þessar jarðarúttektir liggi fyrir og leiði aðalstefnendur rétt sinn til þeirra.

Um lagarök kveðast aðalstefnendur einkum vísa til laga nr. 41/1919 um landamerki o.fl., auk eldri laga um sama efni, til laga nr. 46/1905 um hefð og til meginreglna íslensks eignarréttar um landamerki fasteigna. Um málskostnaðarkröfu sé vísað til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Í greinargerð aðalstefnanda í gagnsök er um málsástæður og lagarök fyrir sýknukröfu vísað til stefnu í aðalsök og gagna sem lögð hafi verið fram til stuðnings þeim dómkröfum. Sérstaklega er þar mótmælt þeirri málsástæðu gagnstefnanda að miða beri landamerki jarða aðila við Austdalsá sökum þess að þar séu glögg merki af náttúrunnar hendi, sem einnig sé getið sem landamerkja í sóknarlýsingu frá 1840. Telji aðalstefnendur þvert á móti að miða beri við þau landamerki jarðanna sem ákveðin hafi verið af valdbærum aðila við skiptingu jarðanna árið 1916. Þá sé staðhæfingu gagnstefnanda um að landamerki Bæjarstaðis og Skálaness séu óumdeild, eins og þeim sé lýst í gagnstefnu, mótmælt sem rangri og ósannaðri.

III

Málsástæður og lagarök gagnstefnanda

Í greinargerð sinni í aðalsök gerir gagnstefnandi í fyrsta lagi athugasemd við það að í stefnu í aðalsök sé því haldið fram að aðalstefnendur hafi, fljótlega eftir kaup sín á jörðinni Austdal, orðið varir við nýtingu gagnstefnanda á landi vestan Stóralækjar. Hafi aðalstefnendur ekki séð ástæðu til að gera athugasemdir við þá nýtingu hans fyrr en tæpum sjö árum eftir að jörðinni Austdal var afsalað til þeirra. Hvað ráðið hafi því að fyrst þá hafi verið leitað til sýslumannsins á Seyðisfirði með „ágreininginn“ liggi ekki fyrir. Það veki þó furðu að aðalstefnendur hafi ekki fyrr en sjö árum eftir kaup jarðarinnar séð ástæðu til að gera athugasemdir við not og umferð gagnstefnanda á landi vestan Stóralækjar. Sé það og sérkennilegt í ljósi þess að Seyðisfjarðarkaupstaður hafi unnið núgildandi aðalskipulag eftir að aðalstefnendur festu kaup á jörðinni Austdal, en samkvæmt aðalskipulaginu marki Austdalsá samliggjandi landamerki jarðanna Austdals og Bæjarstaðis. Þess beri að geta að aðalskipulagið hafi farið í gegnum lögbundið skipulagsferli þar sem aðalstefnendur hefðu getað gert athugasemdir við þessi landamerki.

Þá sé ýjað að því í stefnu í aðalsök að gagnstefnandi hafi komið villandi eða röngum upplýsingum um landamerki jarðanna til fulltrúa gagnagrunnsins Nytjalands, sem leitt hafi til þess að merki jarðanna Bæjarstæðis og Austdals séu í gagnagrunninum dregin rangt og mjög á kostnað lands Austdals. Sé þessu hafnað sem röngu. Gagnstefnandi hafi engin áhrif haft á það hvernig mörkin milli jarðanna voru dregin inn í gagnagrunninn, enda hafi fulltrúar Nytjalands aldrei leitað til gagnstefnanda með ósk um aðstoð við að skýra mörkin. Fyrir liggi að það hafi verið heimamaður sem sagt hafi fyrir um það hvernig landamerkin lægju. Þær upplýsingar hafi verið veittar í kjölfar þess að leitað var til forsvarsmanna gagnagrunnsins til að fá úr því skorið hvað ráðið hafi því að mörkin milli jarðanna voru dregin með þeim hætti sem gert var í gagnagrunninum. Öllu fremur séu upplýsingarnar um landamerkin í gagnagrunninum til marks um það hvernig heimamenn, aðrir en gagnstefnandi, telji landamerkin almennt vera.

Í stefnu í aðalsök sé farið nokkrum orðum um sögu jarðarinnar Austdals og hjáleigunnar Bæjarstæðis/Ingveldarstaða. Sé í því sambandi m.a. vísað til jarðamats frá árinu 1804 þar sem fram komi að Austdalur sé í eigu Dvergsteinskirky, metin á 12 hundruð forn með hjáleigunni Ingveldarstöðum. Þessu til stuðnings hafi aðalstefnendur lagt fram afrit úr jarðamatinu. Afrit þetta, vinstri hluti opnu, sé illskiljanlegt og ógjörningur sé að ráða af því hvernig jörðin Austdalur hafi verið metin til hundruða. Raunar komi talan 12 hvergi fyrir á afritinu. Þá sæti furðu að aðalstefnendur hafi einungis lagt fram vinstri hluta opunnar úr jarðabókinni þar sem hægri opnan ætti að vera betur til þess fallin að veita upplýsingar um stærð jarðarinnar til hundruða forna. Allt að einu þá hafi upplýsingar úr jarðamatinu frá árinu 1804 enga þýðingu við úrlausn málsins enda taki þær ekki af skarið um það hvar landamerkin milli Austdals og Bæjarstæðis liggi.

Þá sé í stefnu í aðalsök vikið að því að samkvæmt jarðamati J. Johnsen hafi jörðin Austdalur með hjáleigunni Bæjarstæði verið metin á 12 hundruð forn og eigandi jarðarinnar sem fyrr verið talin Dvergsteinskirky. Þá sé vísað til neðanmálgreinar í jarðamatinu þar sem segi m.a. að árið 1760 hafi ekki verið getið neinna hjáleigna frá Austdal. Jafnframt segi í neðanmálgreininni að árið 1804 hafi þáverandi hjáleiga borið nafnið Ingveldarstaðir en nú, þ.e. árið 1847, telji sýslumaður og prestur báðir aðeins hjáleiguna Bæjarstæði. Virðist vera vísað til neðanmálgreinarinnar í þeim tilgangi að sýna fram á það hvenær hjáleigubúskapur í landi Austdals hafi hafist og hvaða nafn eða nöfn hjáleigan hafi borið. Aðalstefnendur haldi því fram að hjáleigubúskapur hafi ekki hafist fyrr en einhvern tímann á árabílinu 1761 til 1804. Gagnstefnandi bendi á að samkvæmt manntali Suður Múlasýslu (Census) frá árinu 1816, hafi Ásmundur Árbjartsson búið að Ingveldarstöðum, hjáleigu frá Austdal, það ár. Ásmundur hafi verið fjórtán ára þegar manntalið var gert, en hann hafi fæðst á Ingveldarstöðum. Það megi því gera ráð fyrir því að hjáleigubúskapur hafi ekki hafist síðar en árið 1802. Allt að einu þá hafi upplýsingar úr jarðamati J. Johnsen enga þýðingu við úrlausn málsins, enda taki þær ekki af skarið um það hvar landamerkin milli Austdals og Bæjarstæðis/Ingveldarstaða liggi.

Þá fullyrði aðalstefnendur að land hjáleigunnar Ingveldarstaða, sem getið sé um í jarðamatinu 1804, sé hið sama og land hjáleigunnar Bæjarstæðis, sem getið sé um í jarðamati J. Johnsen, enda torfan öll metin á 12 hundruð forn eftir sem áður. Haldi aðalstefnendur því fram að fulljóst sé að aldrei hafi verið nema ein hjáleiga í

landi Austdals, sem upphaflega hafi borið nafnið Ingveldarstaðir en síðan Bæjarstæði. Gagnstefnandi kveðst fallast á þennan skilning aðalstefnenda enda hafi hann aldrei haldið neinu öðru fram. Það sæti því furðu að aðalstefnendur geri athugasemd við það að gagnstefnandi haldi því fram að eignarréttur hans nái til Ingveldarstaða auk Bæjarstæðis þegar, samkvæmt fullyrðingum aðalstefnenda, sé um að ræða sömu jörðina. Allt að einu þá hafi aðalstefnendur ekki sýnt fram á að landamerki hjáleigunnar, hvort heldur sem hún hafi borið heitið Ingveldarstaðir eða Bæjarstæði, gagnvart Austdal hafi í gegnum tíðina ekki verið þau sömu. Þá hafi aðalstefnendur skorað á gagnstefnanda að leggja fram heimildir um merki Ingveldarstaða, sérstaklega, sem og heimildir um yfirfærslu eignarréttar að Ingveldarstöðum til gagnstefnanda. Sé það sérkennilegt í ljósi þess að það hafi aðalstefnendur í raun sjálfir gert með framlagningu dómskjals nr. 6 [afsal til gagnstefnanda, dags. 25. september 1986; innsk. dómara] enda hljóti þeir að fallast á það með sjálfum sér að Ingveldarstaðir og Bæjarstæði séu í raun sama jörðin.

Aðalstefnendur vísi til þess í stefnu að samkvæmt Nýrri Jarðabók fyrir Ísland, sem staðfest hafi verið með tilskipun, dags. 1. apríl 1861, hafi jörðin Austdalur verið metin á 12 hundruð forn og hjáleigan sérstaklega metin til hundraða. Jörðin Austdalur hafi verið metin á 9 hundruð forn en hjáleigan Bæjarstæði á 3 hundruð forn. Öll torfan hafi síðan verið metin til 16,4 nýrra hundraða sem, væri hlutfallstala skiptingar jarðanna sú sama, gæfi þá niðurstöðu að Austdalur væri metinn til 12,3 nýrra hundraða og Bæjarstæði til 4,1 nýrra hundraða. Gagnstefnandi bendi á að upplýsingar um hlutfallsskiptingu jarðarinnar Austdals varpi engu ljósi á það að hvernig landamerkin milli jarðanna liggja. Þá veiti hún enga hugmynd um það hvert landflæmi jarðanna sé, þ.e. Austdals annars vegar og Bæjarstæðis hins vegar, enda hafi Nýju Jarðabókinni fyrir Ísland verið ætlað að meta jarðir til peningaverðs eftir því sem slíkar jarðir væru sanngjarnlega seldar eftir gæðum sínum. Með orðalaginu gæðum í þessu sambandi sé verið að vísa til landgæða, og þá einkum getu jarðar til þess að framfleyta ýmist fólki eða skepnum, en ekki stærðar jarða eða víðáttu. Athuga beri að Nýja Jarðabókin meti jörðina Austdal til hundraða en aðalstefnendur sjálfir hafi viðurkennt, með fullyrðingum um að jörðin Austdalur hafi verið metin á 12 hundruð forn samkvæmt jarðamati J. Johnsen, að mat jarða til dýrleika sé það sama og mat jarða til hundraða. Í því sambandi sé rétt að benda á að almennt hafi verið viðurkennt að dýrleiki jarða sé fyrst og fremst heimild um landgæði fyrir á tímum, einkum grasfeng og útigang, en miklu síður um stærð jarða eða víðáttu. Raunar sé það svo, sbr. matsgerð 30. maí 1916, að matsmenn telji jörðina Austdal vera að dýrleika 12,3 ný hundruð, sem sýni að það fari saman að vísa til dýrleika og hundraða. Það megi því ljóst vera að þær upplýsingar sem fram komi í Nýja Jarðamatinu gefi ekki tilefni til ályktana um landamerki milli Austdals og Bæjarstæðis.

Í stefnu í aðalsök sé farið nokkrum orðum um landamerkjabréf sem gert hafi verið fyrir jörðina Austdal, að hjáleigunni Bæjarstæði meðtalinni, þann 3. júní 1884. Landamerkjabréf þetta lýsi landamerkjum Austdals gagnvart Þórarinsstöðum annars vegar og Skálanesi hins vegar, en ekki landamerkjum milli Austdals og Bæjarstæðis. Hafi bréfið því enga þýðingu við úrlausn þessa máls.

Þá vísi aðalstefnendur til tveggja matsgerða, sem báðar hafi verið unnar af Vilhjálmí Árnasyni og Sigurði Jónssyni. Sú fyrri, sem varði Bæjarstæði, sé dagsett 8. mars árið 1916 en sú síðari, sem varði Austdal, sé dagsett 30. maí sama ár. Sú fyrri kveði sterkt að orði er hún segi landamerkin vera mjög óglögg. Samkvæmt

báðum matsgerðunum sé það þó hinn svonefndi Stórilækur sem skilji jarðirnar Austdal og Bæjarstæði að samkvæmt gamalli venju. Þó sé ekki fastar kveðið að orði en að það sé samkvæmt gamalli venju sem matsmennirnir telji landamerkin liggja með þeim hætti sem greinir í matsgerðunum. Þessum heimildum, þ.e. mötunum, hafi aldrei verið þinglýst og þá liggja ekki fyrir hvort eigandi eða ábúendur jarðanna hafi fallist á að landamerkin væru með þeim hætti sem greinir í mötunum. Þá hafi aðalstefnendur ekki fært fullnægjandi sönnur fyrir tilvist venjunnar. Gagnstefnandi hafi lagt fram eldri heimild um legu landamerkjanna, þar sem segi að landamerkin séu Austdalsá, þ.e. að landamerkin milli Bæjarstæðis og Austdals taki mið af Austdalsá. Vísar gagnstefnandi þar um til ritsins „Múlasýslur, sýslu og sóknalýsingar Hins íslenska bókmenntafélags 1839—1874“. Það sé því nokkuð ljóst að matsmennirnir hafi ekki stuðst við þær heimildir sem fyrir lágu á þeim tíma sem mötin voru framkvæmd. Mötin séu því óvönduð, ónákvæm og ómarktæk með öllu hvað varði lýsingu á landamerkjum og stærð jarðarinnar Bæjarstæðis. Þá séu mötin einungis einhliða yfirlýsingar matsmannanna um það hvar þeir telji landamerkin liggja.

Aðalstefnendur vísi til þess að í fyrri matsgerðinni komi fram að jörðin Bæjarstæði sé landlítill og heyskaparrír. Hvað þetta varði vísist til umfjöllunarinnar hér að framan varðandi mat á jörðum til dýrleika og hundraða. Gagnstefnandi geti ekki fallist á að orðalag matsins gefi tilefni til að álykta um stærð jarðarinnar Bæjarstæðis. Þá sé nokkuð ljóst að orðalagið „landlítill og heyskaparrír“ sé sett fram þannig að einstaka orð hangi saman, þ.e. „landlítill“ og „heyskaparrír“, þar sem augljóst sé að þau séu í samhengi við hvort annað. Þannig megi ráða að það sé lítið land sem þarna sé hægt að heyja og það land sem hægt sé að heyja gefi ekki mikið af sér. Það hafi lengi legið fyrir. Hið sama eigi við varðandi það sem fram komi í bréfi, dags. 15. nóvember 1983, þar sem gagnstefnandi fali jörðina til kaups. Þar sé hann einungis að lýsa gæðum jarðarinnar, þ.e. möguleikum hennar til að halda fé. Þá sé til þess að líta að í Jarðamati fyrir Norður-Múlasýslu frá árunum 1849—1850, komi fram að land heimajarðarinnar, þ.e. Austdals, sé þýft og lítið um gras, en annað í textanum sé óljóst. Upplýsa þurfi hvað komi fram í þessum texta, en hvað sem því líði sé ljóst að heimajörðinni Austdal hafi verið lýst með sambærilegum hætti og Bæjarstæði sé lýst í fyrra matinu, þ.e. að lítið sé um grasfeng.

Þá haldi aðalstefnendur því fram að seinni matsgerðin hafi verið gerð í kjölfar þess að Oddur Sigfússon hafi sótt um að kaupa ábýlisjörð sína af landsstjórninni. Síðan fullyrði aðalstefnendur að augljóst hafi verið við sölu jarðarinnar Austdals að öllu landinu sem lýst sé í því sem aðalstefnendur kalli landamerkjabréf, en með réttu ætti að kalla matsgerð, hafi verið afsalað að undanskildu landi hjáleigunnar Bæjarstæði, sem þegar hafi verið lýst í matsgerðum til þess berra aðila. Þessum skilningi aðalstefnenda hafni gagnstefnandi alfarið. Gagnstefnandi bendi á að jörðin Austdalur hafi verið seld Oddi Sigfússyni með heimild í lögum nr. 50/1907 með afsali Ráðherra Íslands, dags. 12. ágúst 1926. Í afsali þessu sé hvergi vikið að því að landi Austdals hafi verið afsalað með þeim hætti sem aðalstefnendur fullyrði.

Til stuðnings kröfu sinni vísi aðalstefnendur til þess að fyrri matsgerðin segi til um það að á landi Bæjarstæðis séu engir fossar og því geti suðurlandamerki jarðarinnar ekki náð sunnar en að nyrstu fossum. Gagnstefnandi bendi á að samkvæmt lögum nr. 50/1907 um sölu kirkjujarða hafi það m.a. verið hlutverk sýslunefnda að segja álit sitt á því hvort undan sölunni ætti að skilja skóglendi,

fossa eða önnur jarðagögn, önnur en náma. Af gögnum málsins liggi þessi afstaða sýslunefndar ekki fyrir en samkvæmt því sem ráða megi af afsali til aðalstefnenda vegna Austdals, dags. 26. nóvember 2006, virðist sú afstaða hafa verið tekin að undanskilja allt vatnsafl, þ.m.t. virkjanlega fossa. Af þessu megi ráða að eflaust hafi sambærileg afstaða verið tekin til þess hvort fossar eða skóglendi ætti að fylgja jörðinni Bæjarstæði og því hafi fyrri matsgerðin hljóðað á þann veg sem hún geri, þ.e. að engin sérstök ítök fylgi jörðinni.

Þá bendi gagnstefnandi á að samkvæmt Landamerkjabók Norður-Múlasýslu séu landamerki Bæjarstæðis að austan, við jörðina Skálanes, óumdeild, eða hið innra til móts við Austdal með Bæjarstæði svo kölluð Fremri (c: innri) Sandá. Vakin sé athygli á því að upplýsingar úr landamerkjabókinni gefi ekki tilefni til annars en þess að telja að öll innri Sandáin, þ.e. frá upptökum að árósi, skilji jarðirnar Skálanes og Bæjarstæði að. Það sæti því furðu að aðalstefnendur telji suðurlandamerki ekki geta náð sunnar en að nyrstu fossum þar sem eldri heimildir en fyrra matið segi til um annað. Matismönnum hafi verið í lófa lagt að nálgast upplýsingar úr Landamerkjabók Norður-Múlasýslu en einhverra hluta vegna hafi þeir látið það ógert, með þeim afleiðingum að landamerki jarðarinnar Bæjarstæðis að austan verði ekki leidd af fyrri matsgerðinni, sem og reyndar þeirri síðari. Landamerki jarðarinnar Bæjarstæðis að vestan verði því aldrei dregin skemmra inn í landið heldur en upp eftir allri innri Sandánni. Þaðan beri síðan að draga landamerkin sjónhending í fjallsbrún að vatnaskilum við Mjóafjörð vestan megin við svokallaða Brekkugjá.

Þá byggi aðalstefnendur á því að kröfur þeirra taki mið af lýsingum landamerkja sem séu yngri en þær lýsingar landamerkja sem gagnstefnandi byggi á. Gagnstefnandi hafi lagt fram matsgerð, dags. 29. júlí 1986, þar sem landstærð Bæjarstæðis sé talin vera um 930 hektarar, þar af 90—100 hektarar neðan 100 metra hæðalínu. Þá komi einnig fram í matsgerðinni að hinn hluti landsins sé fjalllendi, allt upp yfir 800 metra hæð. Matsgerð þessi, sem útbúin hafi verið í kjölfar þess að gagnstefnandi falaðist eftir því að fá jörðina Bæjarstæði keypta, sé u.þ.b. 70 árum yngri en þær matsgerðir sem stefnendur byggi málatalibúnað sinn á. Gagnstefnandi byggi á því að draga beri landamerkin eftir því sem elstu heimildir segi til um. Sé það á skjön við hugmyndir aðalstefnenda sem haldi því fram að landamerkin beri að draga eftir því sem yngstu heimildir segja til um. Nokkuð ljóst sé þó að hvort heldur sem horft sé til elstu heimilda eða yngstu, þá séu hugmyndir aðalstefnenda um að jörðin Bæjarstæði sé einungis 75,9 hektarar rangar.

Samkvæmt því sem ráða megi af mati á landi eyðibýlisins Bæjarstæðis í Seyðisfjarðarhreppi, dags. 29. júlí 1986, þá séu u.þ.b. 9,68% til 10,75% af jörðinni Bæjarstæði undir hundrað metrum yfir sjávarmáli. Sé horft til kröfulínukorts gagnstefnanda geti sá hundraðshlutareikningur vel staðist, en sé kröfulínukort aðalstefnenda lagt til grundvallar þá séu rúmlega 97% af jörðinni undir hundrað metrum. Útreikningar aðalstefnenda standist því engan veginn. Þá sé það svo, samkvæmt kröfulínukorti aðalstefnenda, að þeir telji land í kringum 800 metra yfir sjávarmáli ekki tilheyra jörðinni Bæjarstæði. Sé það á skjön við þau gögn sem hafi verið lögð fram.

Þá virðist vera sem aðalstefnendur hafi við gerð kröfulínukorts komist að niðurstöðu um að leggja til grundvallar matsgerðirnar frá 1916, sem og lýsingu á afsali íslenska ríkisins til gagnstefnanda. Í afsali íslenska ríkisins til gagnstefnanda

sé tekið fram að landamerki gagnvart Austdal kunni að ýmsu leyti að vera óljós og sé ekki fastar kveðið að orði en svo að þau séu talin vera við Stóralæk, enda segi örnefnabók Sigurðar Vilhjálmssonar að svo sé. Það sem fram komi í afsalinu breyti engu um það sem að framan hafi verið vikið að, enda verði ekki annað ráðið af afsalinu en að landamerkin séu óljós.

Samantekið kveðst gagnstefnandi byggja sýknukröfu í aðalsök á því að með öllu sé ósannað að landamerkin beri að draga með þeim hætti sem greini í stefnu í aðalsök.

Í gagnstefnu kemur fram að byggt sé á því í gagnsök að landamerki Austdals og Bæjarstæðis séu Austdalsá frá sjávarósi að upptökum árinna og þaðan sjónhending í fjallsbrún að vatnaskilum við Mjóafjörð, vestan megin við svokallaða Brekkugjá. Austdalsá séu þau mörk sem af náttúrunnar hendi séu gleggst og því sé eðlilegt að miða við þau. Í málavaxtafla gagnstefnu kemur fram að gagnstefnandi vísi til sóknarlýsingar séra Einars Hjörleifssonar á Dvergasteini, frá 20. október 1840, á Dvergasteins- og Fjarðarsóknum í Seyðisfirði sem hann telji frumheimild um mörk þessara jarða, en farist hafi fyrir að þinglýsa þessum landamerkjum. Þá er til þess vísað að í gildandi aðalskipulagi fyrir Seyðisfjarðarkaupstað 2010 til 20130 marki Austdalsá landamerki jarðanna og hafi ekki verið gerðar athugasemdið við þessi landamerki í lögbundnu skipulagsferli. Austdalsá sé einnig talin marka skil milli jarðanna í gögnum frá Rannsóknarstofnun landbúnaðarins (Nytjalandi).

Um lagarök er af hálfu gagnstefnanda vísað til laga nr. 41/1919 um landamerki o.fl., auk eldri laga um sama efni, og til meginreglna íslensks eignarréttar um landamerki fasteigna. Í greinargerð í aðalsök er enn fremur vísað til laga nr. 46/1905 um hefð. Um málskostnaðarkröfu er vísað til 129. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III

Niðurstaða

1.

Eins og fram er komið er í máli þessu deilt um landamerki milli jarðanna Austdals og Bæjarstæðis við Seyðisfjörð. Óumdeilt er að um tvær aðskildar jarðir hafi verið að ræða um árabíl. Við vettvangsgöngu og munnlegan málflutning kom fram að ekki er uppi ágreiningur um staðsetningu helstu örnefna, svo sem örnefnanna Stórilækur, Austdalsá, Innri-Sandá og Sauðfell. Þá er ekki uppi ágreiningur um hnitsetningar punkta í dómkröfum.

Við upphaf aðalmeðferðar málsins 27. ágúst 2014 taldi dómari vissara að gefa lögmönnum aðila færi á að reifa hvort dómkröfur í aðalsök og gagnsök væru haldnar annmörkum sem varðað gætu frávísun, með því að endimörk kröfulína aðila, þ.e. punktur nr. 6 í aðalsök og nr. C í gagnsök, virtust liggja á landamerkjum við aðliggjandi landareignir og eigendum þeirra hefði ekki verið gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna í málinu. Féllu aðalstefnendur þá frá hnitsetningu punktar nr. 6, sem fram kemur í stefnu. Að betur athuguðu máli kemur þetta ekki að sök, enda

getur niðurstaða þessa máls ekki bundið aðra en þá sem stefnt er, sbr. 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Við upphaf aðalmeðferðar málsins, 27. ágúst 2014, lagði lögmaður gagnastefnanda fram ljósrit úr ritinu „Sveitir og jarðir í Múlaþingi“, II. bindi, útg. 1975 af Búnaðarsambandi Austurlands, nánar tiltekið bls. 496 til 498, en á þessum blaðsíðum er fjallað um Austdal annars vegar og Bæjarstæði hins vegar. Í kafla um Bæjarstæði, á bls. 497, kemur fram eftirfarandi lýsing á landamerkjum jarðarinnar:

„Landamörk við Austdal eru við Stóralæk skammt innan við bæ og að utan við Skálanes við Innri-Sandá. Við sjó liggur land að Skálanesbót miðri, og er jörðin mjó spilda þaðan upp með Sandánni og upp um austanvert Sauðfell til vatnaskila á Kistufelli (879 m) og eggjum norðaustur af því. [skáletrun dómara]“

Eins og sjá má af framangreindri tilvitnun er þar að finna lýsingu á landi jarðarinnar Bæjarstæðis, sem hvorki fer saman við dómkröfu í gagnsök, né heldur að öllu leyti saman við dómkröfu í aðalsök, einkum milli punkta nr. 5 og nr. 6. Við aðalmeðferð málsins, 27. ágúst 2014, vakti hvorugur lögmannna aðila athygli dómara á þessari lýsingu, hvorki við vettvangsgöngu né munnlegan málflutning, enda þótt ljósrit úr tilvitnuðu riti hafi fyrst verið lagt fram þann sama dag. Ekki var heldur að henni vikið við endurflutning málsins 21. nóvember sl.

Þar sem dómari taldi, eftir endurflutning málsins, að dómkröfur bæði í aðalsök og gagnsök kynnu að vera haldnar annmörkum sem varðað gætu frávísun án kröfu, sökum vanreifunar á þýðingu tilvitnaðrar lýsingar á landi Bæjarstæðis, var lögmonnum aðila gefinn kostur á að reifa sjónarmið sín varðandi það atriði. Ekki tókst að koma þeim málflutningi við fyrr en 19. janúar sl. og fór þá jafnframt fram endurflutningur málsins öðru sinni. Við munnlegan málflutning höfnuðu lögmenirnir því báðir að dómkröfur í aðalsök og gagnsök væru haldnar frávísunarannmörkum. Kom fram í máli lögmanns aðalstefnanda að höfundur tilvitnaðs texta í ritinu „Sveitir og jarðir í Múlaþingi“, II. bindi, hafi ekki getið heimilda og að engin gögn hafi fundist sem styðji þá lýsingu sem þar komi fram. Lýstu báðir lögmenirnir því jafnframt yfir að þeir teldu dómara heimilt, innan marka kröfugerða þeirra, að draga landamerkjalinu jarðanna með öðrum hætti en krafist er, svo lengi sem dómari teldi það fært á grundvelli gagna málsins.

Að fengnum yfirlýsingum og skýringum lögmannna aðila er það álit dómsins að dómkrafa í gagnsök sé ekki haldin annmarka sem varði frávísun án kröfu. Verður hún hér tekin til efnislegrar umfjöllunar, áður en vikið verður að dómkröfu í aðalsök, en umfjöllun um kröfurnar verður þó að nokkru leyti samofin.

2.

Í upphafi skal tekið fram að aðilar eru sammála um að hjáleigan Bæjarstæði hafi tekið við af hjáleigu eða afbýli Austdalsjarðarinnar sem hét Ingveldarstaðir, eins og neðanmálgrein í Jarðamati J. Johnsen frá 1847 bendir til.

Dómkrafa gagnstefnanda er einkum byggð á sóknarlýsingu sr. Einars Hjörleifssonar, sóknarprests á Dvergasteini, frá árinu 1840, þar sem Austdalsá er

sögð skilja afbýlið (Ingveldarstaði) frá heimajörðinni (Austdal). Kveður gagnstefnandi sóknarlýsingu þessa vera elstu heimildina sem fundist hafi um mörk jarðanna og því verði að byggja niðurstöðu málsins á henni. Þá var við munnlegan málflokk lögð áhersla á að Austdalsá sé skýrt merki frá náttúrunnar hendi og sé því sennilegt að mörk milli jarðanna liggi þar.

Samhliða hefur gagnstefnandi þó ekki teflt fram neinum málsástæðum sem lúta að því hvenær og hvernig það gerðist að hjáleigan Bæjarstaði var skilin frá Austdalsjörðinni. Hefur gagnstefnandi ekki mótmælt með rökstuddum hætti þeirri staðhæfingu aðalstefnenda að hjáleigan hafi fyrst verið skilin frá heimajörðinni við sölu Austdals til ábúanda þeirrar jarðar, Odds Sigfússonar, sem lauk með afsali á árinu 1926. Þykja gögn málsins renna stöðum undir þann máltilbúnað aðalstefnenda. Ljóst er a.m.k. af fyrirliggjandi landamerkjabréfum frá árinu 1884, þar sem vísað er til „Austdals með Bæjarstaði“, að hjáleigan hafi ekki verið skilin frá heimajörðinni á þeim tíma. Var þá liðið á fimmta áratug frá því að sóknarlýsing prestsins á Dvergasteini var rituð.

Aðalstefnendur benda á að alls óvíst sé að mörk hjáleigunnar gagnvart heimajörðinni hafi haldist óbreytt eftir að sóknarlýsingin var rituð, en það hljóti að hafa farið eftir samningi leiguliða við landeiganda hverju sinni og kunni t.d. að hafa breyst við það er hjáleigan Bæjarstaði tók við af Ingveldarstöðum. Gegn þeirri málsástæðu hefur gagnstefnandi ekki fært fram nein haldbær rök og engin gögn hafa verið lögð fram sem varpað geta ljósi á það efni. Þótt ekki sé ástæða til að vantreysta efni sóknarlýsingarinnar, veikir þetta málsstað gagnstefnanda.

Gagnstefnandi byggir aftur á móti á því að lýsingu landamerkja í matsgerðum þeim sem aðalstefnendur reisa sinn máltilbúnað á sé ekki treystandi. Er þar um að ræða tvær matsgerðir þeirra Vilhjalms Árnasonar, sjálfseignarbónda á Hánefsstöðum, og Sigurðar Þórarinssonar, hreppstjóra á Þórarinsstöðum, sú fyrri dagsett 8. mars 1916 og varðar hún Bæjarstaði, en sú síðari dagsett 30. maí 1916 og varðar Austdal. Vísar gagnstefnandi þar einkum til þess að landamerkjalysingar sem þar sé að finna séu einhliða. Þá sé þar vísað til „venju“ sem sé ósönnuð, þ.e. um að Stórilækur skipti merkjum milli hjáleigunnar og heimajarðarinnar. Þá veki það furðu að matsmenn hafi ekkert tillit tekið til framangreindrar sóknarlýsingar, þótt þeim hljóti að hafa verið um hana kunnugt. Þá hafi matsgerðunum ekki verið þinglýst.

Til þess er að líta að ekkert landamerkjabréf hefur fundist um merki jarðanna Bæjarstaðis og Austdals, eftir að þær voru aðskildar, en fyrirliggjandi tvö landamerkjabréf frá árinu 1884, annars vegar fyrir Skálanesjörðina og hins vegar fyrir jörðina Austdal „með hjáleigunni Bæjarstaði“, taka til Austdalstorfunnar allrar, eins og fyrr sagði. Er því óhjákvæmilegt að leita til annarra heimilda um landamerki jarðanna.

Að áliti dómsins verður, við mat á sönnunargildi matsgerðanna, að líta til þess að eignarhald á Bæjarstaði og Austdal var á sömu hendi á þeim tíma sem matsgerðirnar voru ritaðar, þ.e. í opinberri eigu. Ekki verður séð að máli skipti þótt matsgerðum þessum hafi ekki verið þinglýst. Ljóst er af bréfi Björns Þorlákssonar á Dvergasteini, 11. júlí 1916, sem liggur fyrir í málinu, að honum var þá a.m.k. vel kunnugt um matsgerðina varðandi Austdal, enda tekur hann þar fram að hann hafi fengið „skjöl“ um sölu á kirkjajörðinni, setur þar fram athugasemdir við

virðingarverð hennar og tekur fram að hann álíti að „jörðinni sé yfirhöfuð rétt lýst“. Þá stóðu sömu tveir matsmennirnir að báðum matsgerðunum, en þeir voru fyrst dómkvaddir á aukarétti Norður-Múlasýslu 15. nóvember 1915 til að lýsa og virða „kirkjujörðina“ Bæjarstæði en síðan útnefndir af sýslumanni til að lýsa og virða kirkjujörðina Austdal. Er merkjum milli Austdals og Bæjarstæðis lýst í þessum matsgerðum og eru þær lýsingar raktar orðrétt í kafla um málsástæður aðalstefnenda hér að framan. Eins og þar kemur fram er þess getið í báðum matsgerðum að venja sé fyrir því að telja svonefndan Stóralæk skipta merkjum milli Austdals og Bæjarstæðis. Tekið skal fram að þótt vísað sé til „kirkjujarðarinnar Bæjarstæðis“ í matsgerðinni frá 8. mars 1916 er ekkert fram komið í gögnum málsins sem bendir til þess að Bæjarstæði hafi á þessum tíma þegar verið skilið frá Austdalsjörðinni.

Ekki verður af gögnum málsins ráðið með vissu hvert var tilefni þess að matsmenn þessir voru dómkvaddir til að meta og lýsa Bæjarstæði en fallast verður á það með aðalstefnendum að öll rök hnígi að því að samhengi sé milli beggja matsgerðanna, sem báðum var lokið á innan við þriggja mánaða tímabili og unnar af sömu matsmönnum. Má ætla að tilefnið hafi verið fyrirhuguð sala Austdals til ábúanda þeirrar jarðar, enda hafi ekki staðið til að ábúandinn eignaðist Bæjarstæði, sem ekki tilheyrði ábúdarjörð hans. Þá verður að ætla að báðir matsmennirnir hafi verið vel kunnugir staðháttum og þekkt vel til aðstæðna, sem og venja um landamerki á svæðinu, enda báðir búsettir á næstu jörðum við Austdal.

Samkvæmt framanrituðu er ekkert fram komið sem varpað getur rýrð á landamerkjalyýsingar matsgerðanna frá 1916.

Gagnstefnandi styður kröfur sínar einnig við matsgerð dómkvaddra matsmanna, frá 29. júlí 1986, en þeir voru dómkvaddir að beiðni landbúnaðarráðuneytis til að „semja álitserð um söluverð lands og eigna ríkisins á jörðinni Bæjarstæði“, áður en jörðin var seld gagnstefnanda. Kemur skýrt fram í matsgerðinni að landamerki jarðarinnar Bæjarstæðis lágu „ekki ljóst fyrir“. Var annar hinna dómkvöddu matsmanna, Jón Snæbjörnsson, leiddur til skýrslugjafar fyrir dómi. Bar hann um að við matið hafi verið gengið út frá því sem vísu að Austdalsá skildi milli jarðanna, án þess að hann minntist þess þó að nokkur gögn hafi legið fyrir um það. Tók hann fram að það hafi ekki verið verkefni matsmannanna að lýsa merkjum milli jarðanna.

Eins og undirbúningi og efni framangreindrar matsgerðar var háttáð getur hún ekki veitt næga stoð þeim málsstað gagnstefnanda að Austdalsá ráði merkjum, í andstöðu við eldri fyrirliggjandi heimildir sem benda til annars.

Önnur gögn eru ekki til þess fallin að styðja þá málsástæðu gagnstefnanda að Austdalsá skilji á milli jarðanna. Í afsali landbúnaðarráðuneytisins til gagnstefnanda frá árinu 1986 er þess til að mynda getið að landamerki séu talin við Stóralæk, þótt þess sé þar jafnframt getið að landamerki gagnvart Austdal kunni að ýmsu leyti að vera óljós. Í umsögn landbúnaðarráðuneytisins til landbúnaðarnefndar Alþingis, dags. 30. mars 1984, um frumvörp til sölu á ríkisjörðum, m.a. Bæjarstæði í Seyðisfjarðarhreppi, kemur tvennt fram sem máli skiptir, þ.e. að við sölu á Austdal hafi Bæjarstæði verið undanskilið og að land Bæjarstæðis nái ekki inn í Austdal.

Loks er að líta til lýsingar þeirrar sem hér að framan var fyrst rakin úr ritinu „Sveitir og jarðir í Múlapingi“, II. bindi, þar sem landamerki milli Bæjarstæðis við Austdal eru sögð „við Stóralæk“.

Í gagnstefnu er enn fremur vísað til þess að í gildandi aðalskipulagi fyrir Seyðisfjarðarkaupstað 2010 til 2030 marki Austdalsá landamerki milli Austdals og Bæjarstæðis og hafi ekki komið fram athugasemdir við landamerkin í því lögbundna skipulagsferli. Þá er vísað til þess að í gagnagrunninum „Nytjaland“, sem mun vera verkefni á vegum Rannsóknastofnunar landbúnaðarins og fleiri aðila, séu landamerki milli jarðanna talin vera Austdalsá. Þessum málsástæðum var lítt sem ekkert haldið uppi við munnlegan málflutning af hálfu gagnstefnanda og var þeim mótmælt af hálfu aðalstefnanda. eru þær haldlausar og verður þeim ekki frekar sinnt.

Samkvæmt framanrituðu verður gagnstefnandi að bera hallann af því að gögn málsins styðja ekki staðhæfingar hans um að Austdalsá skilji milli jarðanna Bæjarstæðis og Austdals. Þegar til þess er lítið, er lítið hald í þeirri málsástæðu gagnstefnanda að sennilegt sé að Austdalsá ráði merkjum, þar sem hún sé skýrasta mögulega merkið á svæðinu frá náttúrunnar hendi.

Við munnlegan málflutning kom fram að gagnstefnandi byggi dómkröfur sínar að auki á hefð. Aðalstefnendur mótmæltu þeirri málsástæðu efnislega. Sú málsástæða er verulega vanreifuð og hvorki fjallað um hana í greinargerð í aðalsök né gagnstefnu, að öðru leyti en því að vísað er til laga nr. 46/1905 um hefð í kafla um lagarök í greinargerðinni. Við munnlegan málflutning var af hálfu gagnstefnanda, til stuðnings þessari málsástæðu, einkum vísað til aðilaskýrslu hans sjálfs um að hann hafi undanfarna áratugi nytjað umþrætt land með því að beita þar fé. Gagnstefnandi hefur fráleitt fært fyrir því sönnur að skilyrði 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um óslitið eignarhald teljist uppfyllt og verður þessari málsástæðu hafnað.

Samkvæmt öllu framanritu ber að sýkna aðalstefnendur af dómkröfu í gagnsök.

3.

Vikur þá að dómkröfu í aðalsök.

Kröfulína aðalstefnanda er byggð á þeirri lýsingu merkja milli jarðanna Bæjarstæðis og Austdals sem fram kemur í matsgerðunum tveimur frá árinu 1916, einkum lýsingu matsgerðarinnar um Bæjarstæði frá 8. mars 1916. Eins og fyrr sagði er ekkert fram komið sem varpað getur rýrð á gildi landamerkjalyýsinga þessara matsgerða og verður að leggja þær til grundvallar sem elstu heimildir sem á verður byggt varðandi mörk jarðanna.

Lýsing matsgerðarinnar um Bæjarstæði kemur jafnframt heim og saman við staðhætti eins og þeir komu dómara fyrir sjónir við vettvangsgöngu 27. ágúst sl. Sást þá greinileg bugða á Stóralæk til vesturs og sést hún jafnframt á ljósmynd sem

er meðal dómskjala. Einnig sáust greinilega klettabrúnir framan við Sauðfell. Upplýsti lögmaður aðalstefnenda við vettvangsgöngu að hnitsett kröfulína í aðalsök miðist við neðstu klettabrúnirnar, sem best sjáist neðan frá bugðunni á Stóralæk.

Kröfulína í aðalsök milli punkta nr. 1, 2 og 3 virðist samræmast fyllilega áðurgreindri lýsingu matsgerðarinnar. Þá hafa ekki komið fram rökstudd mótæmli við því að merkin, sé á annað borð á það fallist að þessi heimild skuli ráða merkjum, fylgi þeirri klettabrún framan við Sauðfell sem línan er dregin í úr læknum, eins og kröfulínan milli punkta nr. 3, 4 og 5, miðast við. Samkvæmt lýsingu matsgerðarinnar liggja landamerkin „í fjallsbrúnina rétt framan við hið svonefnda Sauðfell“.

Samkvæmt framanrituðu þykja gögn málsins styðja dómkröfu aðalstefnenda eins og hún er fram sett, allt frá punkti nr. 1 og í punkt nr. 5.

Frá punkti nr. 5, sem samkvæmt loftmyndum er á stað þar sem sú klettabrún framan við Sauðfell sem línan er dregin eftir endar með nokkuð afgerandi hætti, er kröfulína aðalstefnenda dregin skáhallt í norð-austur og neðar í landslagið, í punkt nr. 6. Er sá punktur á stað þar sem vegurinn út með firðinum liggur yfir Innri-Sandá, þ.e. að landamerkjum við jörðina Skálanes. Byggja aðalstefnendur á því að nauðsynlegt sé að draga línuna með þessum hætti og vísa þar til þess að í matsgerðinni fyrir Bæjarstæði komi fram að fossar séu „ekki til“ í landi jarðarinnar.

Fram kom við vettvangsgöngu og sést jafnframt á ljósmynd sem liggur fyrir í málinu, að foss er að finna í Innri-Sandá skammt ofan við þann stað sem merktur er sem punktur nr. 6 á kröfulínu aðalstefnenda.

Í þeirri landamerkjalyýsingu sem fram kemur í fyrrgreindri matsgerð um Bæjarstæði frá 8. mars 1916, segir orðrétt:

„Landamerki jarðarinnar eru að austan hin svo nefnda Innri Sandá en að vestan eru landamerkin mjög óglögg. Venja mun þó hafa verið að telja að hinn svonefndi Stórilækur skifti á milli Austdals og Bæjarstæðis á meðan glögg sést til hans; eptir kemur nokkuð uppeftir rennur lækurinn óglögg og begist meir til vesturs mun vera talin landamerki úr bugðunni á læknum og sjónhending í fjallsbrúnina rétt framan við hið svonefnda Sauðfell. Skóglendi eða fossar eru ekki til í landi jarðarinnar enda engin sérstök ítök sem jörðinni fylgja.“

Eins og sjá má af tilvitnuðum texta eru landamerki Bæjarstæðis til austurs, þ.e. að Skálanesi, sögð „hin svo nefnda Innri Sandá“ og kemur ekkert fram um að mörk jarðarinnar til austurs nái skemmra upp en með allri Innri-Sandánni. Þá vekur athygli að lýsingin er þögul um framhald línunnar að vestan, eftir að komið er í fjallsbrúnina rétt framan við Sauðfell.

Gagnstefnandi andmælir því að merkin verði dregin með þeim hætti sem aðalstefnendur krefjast. Bendir gagnstefnandi á að lokamálsliður tilvitnaðs texta matsgerðarinnar, sem aðalstefnendur virðist reisa kröfu sína milli milli punkta nr. 5 og nr. 6 alfarið á, standi vísast til í samhengi við það að samkvæmt lögum nr. 50/1907 um sölu kirkjujarða hafi mátt skilja undan við sölu kirkjujarða „skóglendi, fossa eða önnur jarðargögn, önnur en náma“. Byggir gagnstefnandi á því að ekkert bendi til annars en að mörk Bæjarstæðis að austan nái upp með Innri-Sandá allri og

þaðan sjónhending í vatnaskil, þannig að þau mörk sem lýst er í landamerkjabréfum frá 1884 milli Skálaness og hinnar fornu Austdalsjarðar með Bæjarstæði skilji nú að jarðirnar Skálanes og Bæjarstæði. Austdalsjörðin núverandi eigi þannig ekki mörk að Skálanesjörðinni.

Eins og fyrr sagði, er landi Bæjarstæðis lýst svo í ritinu Sveitir og jarðir í Múlaþingi, II. bindi, útg. 1975, bls. 497, að það sé „mjó spilda þaðan [frá Skálanesbót miðri; innsk. dómara] upp með Sandánni og upp um austanvert Sauðfell til vatnaskila á Kistufelli (879 m) og eggjum norðaustur af því.“ Þótt ekki sé getið heimilda fyrir þessari lýsingu í ritinu, og málsaðilum hafi ekki tekist að finna gögn sem renna stoðum undir hana, virðist ósennilegt að hún sé algerlega úr lausu lofti gripin. Þá er til þess að líta hve vel er unnt að samþýða þessa lýsingu við lýsingu matsgerðarinnar fyrir Bæjarstæði frá 8. mars 1916, en fyrrnefnd lýsing tekur í raun við þar sem hinni síðarnefndu sleppir.

Ennfremur er þess að gæta að í kaupsamningi aðalstefnenda við Hlyn Vestmann Oddsson frá 17. júlí 2006 er landamerkjum Austdalsjarðarinnar lýst í 3. gr. samningsins. Eins og fyrr var rakið er þar fyrst að finna orðréttu lýsingu úr landamerkjabók Norður-Múlasýslu frá 3. júní 1883 [sic] um merki hinnar fornu Austdalsjarðar, með hjáleigunni Bæjarstæði, en síðan segir í kaupsamningnum: „Fyrrum hjáleigan Bæjarstæði á land utan svokallaðs Stóralækjar og rennur til sjávar utan við Austdalsá og skilur þar á milli jarðanna, þannig að sá hluti hinnar fornu landamerkjalyýsingar sem lýsir mörkum við Skálanes á við mörk Skálaness og Bæjarstæðis, en Stórilækur ræður merkjum Bæjarstæðis og Austdals. [skáletrun dómara]“. Getu þessi orð rennt stoðum undir þann skilning gagnstefnanda að Austdalsjörðin eigi ekki lengur mörk að Skálanesi.

Þegar framanritað er virt heildstætt, þykir dómkrafa aðalstefnenda milli punkta nr. 5 og nr. 6 ekki nægilega studd haldbærum rökum og gögnum til að unnt sé að fallast á hana, gegn mótmælum gagnstefnanda.

Kemur þá til skoðunar hvort fær sé sú leið að draga landamerkjalínu jarðanna með öðrum hætti, frá punkti nr. 5 á kröfulínu aðalstefnenda, á grundvelli þeirra gagna sem liggja fyrir í málinu og í ljósi þess svigrúms sem kröfugerðir málsaðila veita og málflytninguþýðingara þeirra. Kemur þá í reynd ekki annað til greina en að styðjast við þá lýsingu sem er að finna í ritinu Sveitir og Jarðir í Múlaþingi, II. bindi. Sú lýsing virðist sennileg af ýmsum sökum, m.a. þess hve vel hún virðist geta samræmst því að lýsa framhaldi línunnar þaðan sem lýsingu í matsgerðinni frá 8. mars 1916 sleppir. Hún er hins vegar ekki svo nákvæm sem æskilegt væri til að unnt sé að leggja hana til grundvallar í dómsorði, án frekari tilgreiningar eða afmörkunar. Bæði er hún ónákvæm hvað það varðar hvar í hlíðum Sauðfells austanverðu línunni liggja og hvort hún verði dregin eftir einhverjum brúnum hlíðarinnar eða sem bein lína, alla leið í vatnaskil. Örnefnið Kistufell er eitt þeirra örnefna sem bar á góma við vettvangsgöngu, en ekki liggur fyrir hvort og þá hvaða tindur þess gæti komið heim og saman við lýsinguna (879 m) eða hvar í eggjum norðaustan hans línunni kunnir að enda og hvort þar séu í raun og veru vatnaskil. Loftmynd sú, sem aðilar lögðu fram sameiginlega með kröfulinum beggja, nær ekki til þess svæðis þar sem hugsanleg endimörk línunnar kynnu að vera. Önnur gögn, loftmyndir og kort, varpa heldur ekki nægu ljósi á þetta. Við vettvangsgöngu 27. ágúst 2014 var ekki gengið upp í austurhlíðar Sauðfells, enda var dómara þá alls ókunnugt um framangreinda lýsingu lands Bæjarstæðis í

tilvitnuðu riti.

Með vísan til alls framanritaðs, og þar sem hvorki þykir fært að fallast að öllu leyti á kröfugerð í aðalsök, né þykja gögn málsins fullnægjandi til að landamerkjalinan verði dregin með öðrum hætti innan marka kröfugerða aðila, er óhjákvæmilegt að vísa dómkröfu aðalstefnenda í heild sinni frá héraðsdómi, án kröfu.

Með hliðsjón af úrslitum málsins þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Dómur þessi er kveðinn upp af Hildi Briem héraðsdómara.

Dómsorð:

Dómkröfu aðalstefnenda, Gíslínu Hrefnu Magnúsdóttur og Christoph Jules Buchel, í aðalsök er vísað frá dómi, án kröfu.

Aðalstefnendur eru sýknir af dómkröfu gagnstefnanda, Jóns Sigurðssonar, í gagnsök.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Hildur Briem