

D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands föstudaginn 29. maí 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 22. apríl 2015, höfðuðu Gíslína Hrefna Magnúsdóttir og Christoph Jules Buchel, bæði til heimilis að Bygggörðum 10, Seltjarnarnesi, hinn 30. ágúst 2013, gegn Jóni Sigurðssyni, Hánefsstöðum, Seyðisfirði.

Stefnendur krefjast 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. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af framangreindri dómkröfu stefnenda.

Með dómi Héraðsdóms Austurlands í málinu E-86/2013, uppkveðnum 16. febrúar 2015, var leyst efnislega úr dómkröfu sem stefndi hafði uppi í gagnsakarmáli, sem höfðað var 24. september 2013, á hendur stefnendum. Voru stefnendur þar sýknaðir af dómkröfu í gagnsök. Hefur þeim dómi verið áfrýjað til Hæstaréttar Íslands og áfrýjunarmálið fengið númerið 339/2015. Dómkröfum stefnenda í aðalsök var hins vegar vísað frá dómi án kröfu og var sú úrlausn kærð til Hæstaréttar. Með dómi Hæstaréttar 16. mars 2015 í máli nr. 174/2015 var frávísunarákvæði héraðsdóms frá 16. febrúar 2015 fellt úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka dómkröfu í aðalsök til efnismeðferðar. Var málið endurupptekið

7. apríl 2015 og ákveðið að endurflutningur þess skyldi fara fram 22. s.m. Við upphaf þinghalds þann dag lagði stefndi fram „framhaldsgreinargerð í aðalsök“, þar sem fram koma eftirfarandi „varakröfur“:

1. Að viðurkennt verði með dómi að landamerki jarðanna Austdals, landnr. 154843, og Bæjarstæðis, landnr. 154847, í Seyðisfirði í Norður-Múlasýslu, liggi á eftirfarandi hátt: Úr ósi Austdalsár við sjó, punktur L 9 (Austur 743 653 – Norður 541 860) og eftir árfarveginum að ármótum við Hrútá, punktur L 10 (Austur 743 416 – Norður 539 185) og eftir árfarvegi Hrútár að upptökum hennar austan við Hádegisfell, punktur L 11 (Austur 746 035 – Norður 538 347) og þaðan sjónhending í vatnaskil við Mjóafjörð, punktur L 3 (Austur 746 493 – Norður 538 255).

2. Að viðurkennt verði með dómi að landamerki jarðanna Austdals, landnr. 154843, og Bæjarstæðis, landnr. 154847, í Seyðisfirði í Norður-Múlasýslu, liggi á eftirfarandi hátt: Úr ósi Stóralækjar við sjó, punktur L 8 (Austur 744 270 – Norður 541 848) og eftir farvegi Stóralækjar á meðan glöggst sést til hans og eftir kemur nokkuð upp eftir rennur lækurinn óglöggst og beygir meir til vesturs í bugðuna á læknum, punktur L 7 (Austur 743 742 – Norður 540 868), þaðan beint í vestur í farveg Austdalsár, punktur L 6 (Austur 743 143 – Norður 540 807) og þaðan eftir farvegi Austdalsár að upptökum árinna, punktur L 5 (Austur 742 680 – Norður 535 914) og þaðan sjónhending í fjallsbrún að vatnaskilum vestanmegin Brekkugjár, punktur L 4 (Austur 742 558 – Norður 535 550).

Í þinghaldinu var því lýst yfir af hálfu stefnenda að þeir mótmæltu því ekki að framangreindar varakröfur kæmust að í málinu. Var málið því flutt munnlega um þessar kröfur við endurflutning um dómkröfu í aðalsök. Krefjast stefnendur sýknu af framangreindum varakröfum stefnda og málskostnaðar. Þrátt fyrir framsetningu hinna nýju dómkröfna sem varakröfna í „aðalsök“ er óhjákvæmilegt annað en að virða þær sem síðbúnar varakröfur í gagnsök, enda verða þær ekki hafðar uppi til sjálfstæðs dóms án gagnstefnu. Verður því hér eftir vísað til stefnda sem gagnstefnanda og stefnenda sem aðalstefnenda í málinu.

I

Málsatvik

Í málinu er, líkt og rakið er í dómi Héraðsdóms Austurlands frá 16. febrúar 2015, 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 söluna 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 keyptu jörðina Austdal af Hlyni Vestmar Oddssyni með kaupsamningi og afsali á árinu 2006. 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 línan dregin sjónhending í brún framan við svonefnt Sauðfell, sem skagar fram úr fjallgarðinum milli Seyðisfjarðar og Mjóafjarðar. Línan fylgi síðan brúninni uns hún þverri, en þaðan liggja línar 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.

Upphafleg dómkrafa gagnstefnanda, sem leyst var efnislega úr með sýknudómi 16. febrúar sl., byggðist 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 hnitsettan punkt í fjallsbrún að vatnaskilum vestan megin Brekkugjár.

Sú fyrri af þeim tveimur varakröfum sem gagnstefnanda hafði uppi á dómþingi 22. apríl sl. miðast, líkt og hin dæmda krafa í gagnsök gerði, við það að Austdalsá marki skil milli jarðanna frá ósi hennar. Frá ármótum við Hrutá liggja línar hins vegar eftir farvegi og að upptökum þeirrar ár og þaðan sjónhending í vatnaskil. Síðari varakrafan miðast við að Stórilækur aðskilji jarðirnar frá ósi. Fellur sú varakrafa því að hluta til saman við kröfulínu aðalstefnanda, þ.e. frá ósnum og að þeim stað sem aðalstefnendur nefna punkt nr. 2, við bugðu á læknum. Eftir þann stað er lína gagnstefnanda dregin lengra upp eftir læknum og að stað þar sem gagnstefnandi heldur því fram að önnur bugða sé á læknum til vesturs. Þaðan er línan dregin þvert vestur í Austdalsá. Eftir það er ánni fylgt að upptökum og svo sjónhending í fjallsbrún að vatnaskilum vestanmegin Brekkugjár, með sama hætti og gert var í þeirri dómkröfu í gagnsök sem þegar hefur verið dæmd. Samkvæmt sameiginlegu kröfulínukorti málsaðila er það landsvæði sem upphaflega var deilt um 1655,7 hektarar að flatarmáli, en samanlögð stærð lands jarðanna tveggja nemur 2916,9 hekturum. Enda þótt kröfulínur samkvæmt varakröfum gagnstefnanda liggja nær kröfulínu í aðalsök ber enn umtalsvert í milli kröfugerða málsaðila.

Ekki er að sjá að ágreiningur hafi risið um landamerki jarðanna fyrr en í aðdraganda málsóknar þessarar. Í stefnu greinir að fljótlega eftir kaup aðalstefnanda 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 Nyttjalandi 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.

II

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda

Í stefnu 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 bygð (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 Johnsens, 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, presti í Dvergasteinsprestakalli, enda Dvergasteinskirka sem fyrr eigandi jarðarinnar. Undir bréfið riti, sem samþykkir landamerkjalyfingu, annars vegar fyrirvarsmaður 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 óglöggt 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. Réttan niðurstöðu sé því að finna með samanburði og túlkun á framangreindum gögnum. Niðurstaða þeirrar túlkunar geti eingöngu orðið sú 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 aðalstefnenda 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 landlítill 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 Bæjarstæðis, 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 aðalstefnenda 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 Bæjarstæðis og Skálaness séu óumdeild, eins og þeim sé lýst í gagnstefnu, mótmælt sem rangri og ósannaðri.

Við endurflutning málsins 22. apríl sl. mótmælti lögmaður aðalstefnenda efnislega nýjum málsástæðum sem hafðar eru uppi í svokallaðri „framhaldsgreinargerð stefnda í aðalsök“, en mótmælti þeim ekki sem of seint fram komnum. Að þeim mótmælum verður vikið eftir því sem efni standa til í niðurstöðukafla.

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“ liggja 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 nágildandi aðalskipulag eftir að aðalstefnendur festu kaup á jörðinni Austdal, en samkvæmt aðalskipulaginu marki Austdalsá samliggjandi landamerki jarðanna Austdals og Bæjarstæðis. 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 Nyttjaland, 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 Nyttjaland aldrei leitað til gagnstefnanda með ósk um aðstoð við að skýra mörkin. Fyrir liggja 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 Dvergsteinskirkju, 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 hundraða. Raunar komi talan 12 hvergi fyrir á afritinu. Þá sæti furðu að aðalstefnendur hafi einungis lagt fram vinstri hluta opnunnar úr jarðabókinni þar sem hægri opnan ætti að vera betur til þess fallin að veita upplýsingar um stærð jarðarinnar til hundraða fornra. 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 liggja.

Þá sé í stefnu í aðalsök vikið að því að samkvæmt jarðamati J. Johnsens hafi jörðin Austdalur með hjáleigunni Bæjarstæði verið metin á 12 hundruð forn og eigandi jarðarinnar sem fyrr verið talin Dvergasteinskirkja. 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 að hjáleigubúskapur hafi ekki hafist síðar en árið 1802. Allt að einu þá hafi upplýsingar úr jarðamati J. Johnsens 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. Johnsens, 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 hvernig landamerkin milli jarðanna liggi. 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. Johnsens, 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 fyrr 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 Vilhjálmi 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 liggi 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 landlítil og heyskaparrýr. 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 „landlítil og heyskaparrýr“ sé sett fram þannig að einstaka orð hangi saman, þ.e. „landlítil“ og „heyskaparrýr“, 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 Bæjarstæðis, sem þegar hafi verið lýst í matsgerðum til þess bærra 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 sölnunni ætti að skilja skóglendi, fossa eða önnur jarðagögn, önnur en náma. Af gögnum málsins liggja 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 svokölluð 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 lagið 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 byggja aðalstefnendur á því að kröfur þeirra taki mið af lýsingum landamerkja sem séu yngri en þær lýsingar landamerkja sem gagnstefnandi byggja 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 hæðarlínu. 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 aðalstefnendur byggja málatilbúnað sinn á. Gagnstefnandi byggja 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 er á því byggt að Austdalsá feli í sér þau mörk sem af náttúrunnar hendi séu gleggst og því sé eðlilegt að miða við þau. Vísar gagnstefnandi 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 2013 marki Austdalsá landamerki jarðanna og hafi ekki verið gerðar athugasemdir við þessi landamerki í lögbundnu skipulagsferli. Austdalsá sé einnig talin marka skil milli jarðanna í gögnum frá Rannsóknastofnun 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.

Við endurflutning málsins 22. apríl sl. tefldi gagnstefnandi fram frekari málsástæðum til stuðnings tveimur varakröfum sem þá voru fyrst hafðar uppi í gagnsök. Þær helstu verða raktar hér, og er þá tekið mið af lýsingu þeirra í „framhaldsgreinargerð stefnda í aðalsök“ og því sem fram kom við munnlegan málflutning. Það ber að athuga að engin stoð er fyrir framlagningu tilvitnaðs málsóknarskjals í lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Fyrri varakröfu sína, sem miðast við að merki milli jarðanna liggi eftir farvegum Austdalsár og Hrútár, kveðst gagnstefnandi byggja á því að þar séu glögg

merki af náttúrunnar hendi, sbr. 1. gr. laga nr. 41/1919 um landamerki. Ekki hafi verið sett upp nein merki, girðingar eða vörður til þess að sýna eða festa mörk jarðanna. Því verði að miða við náttúruleg kennileiti eins og hægt sé. Byggist fyrri varakrafan á því að náttúruleg mörk ráði merkjum, svo sem upphafleg krafa hafi gert ráð fyrir og ekki hafi tekist að sanna að mati dómsins. Hér sé því farin skemmri leið og miðað við að Austdalsá að Hrúta, sem séu kennileiti af náttúrunnar hendi, skilji lönd að og séu þá hafðar í huga þær landnytjar sem um geti í fasteignamati og ritinu Sveitir og jarðir í Múlaþingi.

Þá gefi Fasteignamat frá 1916–1918 sterklega til kynna að jörðin Bæjarstæði hafi verið mun víðfeðmari en aðalstefnendur hafi talið. Menjar séu um að á hjöllum í framanverðu Sauðfelli séu engjar sem nýttar hafi verið af ábúendum á Bæjarstæði, sbr. punkta H1 til H4 á uppdrætti og loftmynd yfir kröfulínur gagnstefnanda. Það samræmist því sem segi í fasteignamatinu. Í annan stað séu menjar um mógrafir, sbr. punkta M1 til M4 á sömu dómskjölum. Þeir punktar séu allir fyrir utan kröfulínu aðalstefnanda nema punktur M1. Um Austdal segi [í fasteignamatinu; innsk. dómara] að „engi séu á víð og dreif um bithaga, reitingssamar og sumstaðar blautar, snöggendar en víðast greiðfærar“. Um Bæjarstæði sé hvort tveggja sagt að þar sé „nokkuð af heyskap langsóttur í fjall og engjavegur þaðan mjög vondur“ og að „móttak fæst í landinu“. Engar menjar séu um mógrafir innan kröfulínu gagnstefnanda nema M1. Því dragi stefndi þá ályktun að þau náttúrulegu mörk sem hann hafi byggt á verði að túlka í samræmi við það sem fram komi í fasteignamatinu og dragi kröfulínu þannig að svokölluð Hrúta, sem renni í Austdalsá (við punkt L 10), séu þau mörk sem haldi þeim lendum sem lýst sé í umræddu fasteignamati innan marka Bæjarstæðis. Landeigendur eða umráðamenn jarðanna hafi ekki haft fyrir því að setja glögg merki, svo sem girðingar, skurði eða vörður, með hæfilegu millibili og þá hljóti hin náttúrulegu mörk að ráða þar sem rök standi til þess.

Stærð þeirrar spildu sem fyrri varakrafan taki til sé 895 hektarar. Í því sambandi megi vísa til matsgerðar dómkvaddra matsmanna frá 29. júlí 1986, en þar telji matsmenn að heildarlandstærð geti verið um 930 hektarar, þar af um 90–100 hektarar neðan 100 m hæðarlínu.

Síðari varakröfu sína kveður gagnstefnandi byggjast m.a. á túlkun hans á téðri matsgerð fyrir Bæjarstæði frá 8. mars 1916 og sé þá höfð hliðsjón af fasteignamatsgögnum þeim sem nú hafi verið lögð fram og lýst er hér að framan, sem styðji kröfur gagnstefnanda í veigamiklum atriðum.

Að því er varði landamerkin milli jarðanna segi í matsgerðinni að landamerki séu „mjög óglögg“ að vestanverðu. Að austanverðu sé það hin svonefnda Innri-Sandá sem skilji að við Skálanes og megi draga þá ályktun að þar sé um skýr landamerki að ræða, enda séu það eðlileg mörk frá náttúrunnar hendi. Síðan sé vísað til venju. Aðalstefnendur hafi ekki getað stutt þessa venju frekari rökum og ekki sé annars staðar að finna heimildir sem vísi til þess að hinn svonefndi Stórilækur skilji lönd að. Þessu næst sé það orðalagið sem segi að Stórilækur skilji milli Austdals og Bæjarstæðis „á meðan glögg sést til hans“. Sé ekki með neinum hætti sýnt fram á að bugðan, sbr. punkt 2 í aðalsök, sé sú bugða sem vísað sé til. Glögg sjáist til lækjarins löngu eftir þá bugðu, svo sem sést hafi við vettvangsgöngu.

Þá hafi aðalstefnendur ekki sýnt fram á hvernig megi túlka brún í hjalla sem fjallsbrún, en einn af lykilpunktum kröfugerðar þeirra, punktur nr. 3, liggi í neðanverðri hjallabrún en ekki fjallsbrún. Þessi hjallabrún liggi fyrir neðan en ekki framan hið svonefnda Sauðfell, sbr. örnefni „innri“ og „fremri“ í Seyðisfirði.

Með síðari varakröfunni sé Stóralæk fylgt svo langt sem glögglega sjáist til hans, allt að punkti L 7 á kröfulínukorti gagnstefnanda, en þar beygi lækurinn til vesturs. Áður en komi að þessum punkti segi [í matsgerðinni um Bæjarstæði 1916; innsk. dómara] „eftir kemur nokkuð uppeftir rennur lækurinn óglöggt og begist meir til vesturs mun vera talin landamerki úr bugðunni á læknum og sjónhending í fjallsbrúnina rétt framan við hið svonefnda Sauðfell“. Kveður gagnstefnandi að frá nefndum punkti sjáist í fjallsbrúnina á vatnaskilum við Mjóafjörð. Sá punktur sé vissulega fyrir framan hið svonefnda Sauðfell og um leið vestan við þá sjónhendingu. Sé litið til fasteignamatsins og ummerkja um heyskap á hjöllum verði að draga kröfulínu því til samræmis að næstu náttúrulegu mörkum. Í ritinu Sveitir og jarðir í Múlaþingi komi m.a. fram að heyjað hafi verið á svokölluðum Hallvarðarhjalla. Útilokað sé frá þessum punkti að draga trúverðuga landamerkjalinu í Innri-Sandá sem taki mið af orðunum „sjónhending í fjallsbrúnina rétt framan við hið svonefnda Sauðfell“, eins og segi í matsgerð frá 1916. Því sé sá kostur tekinn að draga línu frá punkti L 7 í punktinn L 6 í Austdalsá og fylgja síðan ánni með sama hætti og gert hafi verið [í upphaflegri dómkröfu; innsk. dómara] í gagnsök. Landspildan sem þannig fáið sé alls 1613 hektarar að stærð.

Sé tekið mið af því hve land þetta sé erfitt yfirferðar þegar komið sé upp að svokölluðum Múla, einkum að austanverðunni, megi ætla að matsmenn hafi ekki farið langt inn í Austdalinn. Líklegt sé að matsmenn hafi látið nægja að framkvæma matið af hlaðinu í Austdal, með svipuðum hætti og matsmenn gerðu árið 1986, og látið hinn svokallaða Stóralæk ráða meðan „glöggt sést til hans“, en látið síðan liggja á milli hluta hvað tók við fyrir ofan hjallana Kúahjalla og Hallvarðarhjalla. Munurinn sé sá að matsmaðurinn Jón Snæbjörnsson hafi borið að hann hafi talið að Austdalsá skildi að lönd.

Til stuðnings síðari varakröfunni, líkt og þeirri fyrri, vísar gagnstefnandi til þess að ljóst sé af fasteignamatinu 1916–1918 að þessar tvær jarðir, Austdalur og Bæjarstæði, séu áþekkar að stærð. Bendir gagnstefnandi á að í matsgerðinni frá 1916 sé kirkjujörðin Bæjarstæði metin á 1.500 krónur með húsum og mannvirkjum. Fasteignamat jarðarinnar, án húsa og mannvirkja, sé 1.200 krónur og sé fasteignamatið væntanlega yngra en matsgerðin. Á sama tíma sé fasteignamat fyrir Austdal án húsa og mannvirkja 1.500 krónur. Þá vísar gagnstefnandi til fyrri röksemda um ályktanir sem dregnar verði af fasteignamatinu, varðandi engjar og heyfeng og til staðsetningar heyftófta. Vísar gagnstefnandi m.a. til minnisblaðs verkfræðistofu þar sem fram kemur að við stækkun loftmynda megi greina breytileika í landlit á punktum H2 og H3 sem gætu vel verið heytóftir.

IV

Niðurstaða

Eins og rakið er í forsendum fyrri dómsins héraðsdóms í máli þessu, frá 16. febrúar sl., var það niðurstaða dómsins að leggja verði til grundvallar við úrlausn málsins landamerkjalyásingar sem fram koma annars vegar í matsgerð dómkvaddra matsmanna frá 8. mars 1916 fyrir Bæjarstæði og hins vegar í matsgerð sömu matsmanna frá 30. maí sama ár fyrir Austdal. Er þar að áliti dómsins um að ræða traustustu heimildir sem til eru um mörk jarðanna er þær urðu fyrst aðskildar við sölu Austdals sem lauk með afsali á árinu 1926. Í báðum matsgerðum kemur skýrt fram að samkvæmt gamalli venju hafi Stórilækur skipt á milli kirkjujarðarinnar Austdals og hjáleigunnar Bæjarstæðis. Sér þeirrar venju stað í síðari tíma gögnum og þarfnast hún ekki frekari sönnunar. Í forsendum dómsins var jafnframt hafnað þeirri málsástæðu gagnstefnanda að byggja verði á eldri heimild, sóknarlýsingu prests Dvergasteinskirkju frá 1840, þar sem fram kemur að Austdalsá skilji afbýlið Ingveldarstaði frá heimajörðinni Austdal. Þá var því hafnað að matsgerð dómkvaddra matsmanna frá 29. júlí 1986 um söluverð lands og eigna ríkisins á jörðinni Bæjarstæði veitti stoð þeim málsstað gagnstefnanda að Austdalsá ráði merkjum, í andstöðu við eldri fyrirliggjandi heimildir sem bentu til annars. Ennfremur var hafnað þeirri málsástæðu að Austdalsá verði að ráða merkjum sem skýrasta kennileitið á svæðinu frá náttúrunnar hendi. Öðrum málsástæðum gagnstefnanda, s.s. um hefð, þýðingu þess að athugasemdir hefðu ekki komið fram við skipulagsgerð og þýðingu skráningar í gagnagrunn Nytjaland, var einnig hafnað. Verða þessar niðurstöður um málsástæður gagnstefnanda lagðar til grundvallar úrlausn um þær dómkröfur sem hér eru til umfjöllunar og vísast nánar um röksemdir fyrir þeim til forsendna dómsins frá 16. febrúar sl.

Í þeirri landamerkjalyásingu 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; eftir 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.“

Við vettvangsgöngu sem fram fór við aðalmeðferð málsins 27. ágúst 2014 var gengið upp með Stóralæk. Við þann stað sem merktur er sem punktur nr. 2 á kröfulínu í aðalsök sást greinileg bugða á læknum til vesturs og jafnframt sást að lækurinn greinist í tvennt skammt þar fyrir ofan bugðuna. Hvort tveggja sést jafnframt á ljósmynd sem er meðal dómskjala. Taka verður undir það með aðalstefnendum að ósennilegt sé að matsmenn sem mátu og lýstu jörðunum vorið 1916 hafi fylgt Stóralæk lengra en að þessum stað, enda telst lækurinn vart glögg kennileiti eftir að hann fer að greinast. Virðist staðsetning bugðunnar jafnframt samræmast orðunum „eftir kemur nokkuð uppeftir“.

Frá bugðunni sjást greinilega klettabrúnir framan við Sauðfell, en þangað er kröfulína í aðalsök dregin úr bugðunni við punkt nr. 2. Upplýsti lögmaður aðalstefnanda við vettvangsgönguna að punktur nr. 3 miðist við neðstu klettabrúnirnar, sem best sjáist neðan frá bugðunni. Liggur línan síðan eftir þeirri brún milli punkta nr. 3, 4 og 5. Mótmæli gagnstefnanda lúta að því að um

„hjallabrún“ sé að ræða en ekki fjallsbrún. Þá vísar gagnstefnandi til venju um málnotkun í Seyðisfirði varðandi notkun orðanna „innri“ og „fremri“ og telur hjallabrúnina vera neðan við Sauðfell en ekki framan (innan, vestan) við það.

Þeirrar málnotkunar sem gagnstefnandi vísar til kann að sjá stað í því að Innri-Sandá virðist jafnframt hafa gengið undir heitinu Fremri-Sandá, en að öðru leyti hefur gagnstefnandi ekki fært neinar sönnur fyrir tilvist málvenjunnar. Þá liggur punktur nr. 3 á brúninni vestar en hæsti hluti Sauðfellsins og útilokast hann því ekki, jafnvel þótt málskilningur gagnstefnanda yrði lagður til grundvallar. Í matsgerðinni er vissulega notað orðið „fjallsbrún“, nánar tiltekið „í fjallsbrúnina rétt framan við hið svonefnda Sauðfell“. Dómurinn telur ekki verða litið framhjá orðinu „rétt“, sem telja verður, samkvæmt almennri málnotkun, fela í sér vísun til nálægðar við Sauðfellið. Talsverð fjarlægð er auðsjáanlega milli Sauðfellsins og fjallsbrúna í grennd við vatnaskil sem gagnstefnandi kveður sjást til frá þeim punkti við bugðu í Stóralæk (L 7) sem hann vill miða við í síðari varakröfu sinni. Óljóst er raunar hvaða fjallsbrúnir gagnstefnandi miðar þar nákvæmlega við, enda dregur hann ekki kröfulínu sína sjónhending í neina fjallsbrún úr þeirri bugðu á læknum, heldur þvert vestur í Austdalsá. Allar þær fjallsbrúnir sem til greina geta komið eru þó auðsjáanlega, af loftmyndum og kortum að dæma, í talsvert meiri fjarlægð frá Sauðfelli en sú brún sem aðalstefnendur draga línu sína eftir milli punkta nr. 3, 4 og 5. Telur dómurinn þá brún sem aðalstefnendur miða við mun sennilegri kost í ljósi nálægðar við Sauðfellið og venjulegan málskilning á orðunum „rétt framan við“.

Þá vísar gagnstefnandi til þess að heyjað hafi verið frá Bæjarstæði á svokölluðum Hallvarðarhjalla, sem sé utan (ofan, sunnan) við kröfulínu í aðalsök. Kveðst gagnstefnandi hafa fundið heytóftir við punkta sem hann hefur hnitsett sem punkta H1 til H4, en þrír þeirra eru ekki fjarri ármótum Austdalsár og Hrutár sem miðað er við í fyrri varakröfu gagnstefnanda, þ.e. rétt austan Austdalsár og norðan Hrutár. Þótt ekki sé dregið í efa af hálfu aðalstefnenda að einhver ummerki um mannaverk kunni að sjást við þessa punkta og jafnvel að um heytóftir sé að ræða, þá verður vart séð að með réttu verði sú ályktun dregin af tilvist eða staðsetningu þeirra að þar hafi verið heyjað frá Bæjarstæði. Í kafla um Austdal í ritinu Sveitir og jarðir í Múlaþingi er þess t.d. getið að þar sé gott ræktunarland, „ekki síst austan ár“. Þá er staðsetning örnefnisins Hallvarðarhjalli, þótt tilvist þess sjái sér stað í sama riti, í kafla um Bæjarstæði, ósönnuð, en þar kemur ekki annað fram en að hjallinn sé „upp af bænum“. Við vettvangsgöngu sáust bæjartóftir undir klettabrúninni framan við Sauðfell sem kröfulínan í aðalsök er dregin eftir milli punkta nr. 3, 4 og 5.

Samkvæmt framanrituðu er það álit dómsins að kröfulína milli punkta nr. 1, 2, 3, 4 og 5 í aðalsök samræmist fyllilega landamerkjalyýsingu matsgerðarinnar fyrir Bæjarstæði frá 1916.

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, í punkt nr. 6. Er sá punktur á stað neðar í landslaginu 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.

Eins og sjá má af tilvitnaðri landamerkjalytingu matsgerðarinnar fyrir Bæjarstæði frá 8. mars 1916 eru landamerki Bæjarstæðis til austurs, þ.e. að Skálanesi, sögð „hin svo nefnda Innri Sandá“, án frekari takmörkunar. Þá virðist lýsingin þögn um framhald línunnar eftir að komið er í fjallsbrúnina rétt framan við Sauðfell. Aðalstefnendur byggja þó á því að virða verði þá setningu matsgerðarinnar að skóglendi eða fossar séu ekki til í landi jarðarinnar sem hluta landamerkjalytingarinnar, enda verði lýsingin þannig heildstæð og fráleitt sé að ætla matsmönnum annað en að hafa lýst merkjum jarðarinnar með heildstæðum hætti.

Að áliti dómsins standa rök til þess að fallast á þennan skilning aðalstefnenda á matsgerðinni.

Við þá niðurstöðu er einkum litið til þess að einvörðungu með þeim skilningi getur landamerkjalyting matsgerðarinnar, sem eins og fyrr sagði verður lögð til grundvallar sem elsta tæka heimildin um landamerki jarðanna, talist heildstæð. Þá verður ekki talið að sú túlkun matsgerðarinnar sé í ósamræmi við önnur gögn málsins sem þýðingu hafa. Gegn framangreindum rökum hefur gagnstefnandi ekki rennt nægum stöðum undir þá málsástæðu að nefnd setning matsgerðarinnar um að fossar finnist ekki í landi jarðarinnar standi einvörðungu í samhengi við hlutverk sýslunefnda samkvæmt lögum nr. 50/1907 um sölu kirkjujarða. Enda þótt í matsgerðinni sé austurmörkum Bæjarstæðis lýst einvörðungu sem „Innri Sandá“ er ekki nauðsynlegt að túlka það svo að merkin verði dregin upp eftir allri ánni að upptökum hennar. Er til þess að líta að þessi lýsing er að líkindum sótt til landamerkjabréfa frá 1884 sem lýstu með sama hætti merkjum hinnar fornu Austdalstorfu, með hjáleigunni Bæjarstæði, við jörðina Skálanes.

Hinar síðbúnu varakröfur sem gagnstefnandi teflir fram í „framhaldsgreinargerð stefnda í aðalsök“, sem að vísu er ekki mótmælt sem of seint fram komnum, hafa þegar verið dæmdar efnislega að verulegu leyti með sýknudómi héraðsdóms frá 16. febrúar sl., enda falla báðar varakröfulínurnar að hluta til saman við þá kröfulínu í gagnsök sem þar var dæmd að efni til. Þá falla báðar varakröfulínurnar mun verr að landamerkjalytingum matsgerðanna frá 1916 en dómkrafan í aðalsök, enda miðast þær báðar að hluta við Austdalsá, sem hvergi er nefnd í matsgerðunum. Með síðari varakröfunni er til að mynda dregin lína úr punkti L 7 þvert vestur í Austdalsána í punkt L 6 og á sú stefna línunnar sér enga stoð í matsgerðunum. Örnefnið Hrúta, sem hluti fyrri varakröfulínunnar miðast við, á sér enga stoð í matsgerðunum og styðst aðeins við þau rök að teljast greinilegt kennileiti af náttúrunnar hendi. Geta þau rök og tilvísun til skorts á merkingum, sbr. 1. gr. landamerkjalaga nr. 41/1919, ekki vikið til hliðar skriflegum landamerkjalytingum matsgerðanna frá 1916.

Gagnstefnandi hefur ekki í máli þessu reynt að rökstyðja það að landamerkjalínan verði réttilega dregin úr brúninni framan við Sauðfell og upp um það austanvert, til vatnaskila á Kistufelli, eins og lýsing jarðarinnar Bæjarstæðis í

ritinu Sveitir og jarðir í Múlaþingi gefur til kynna og vikið var að frávísunarákvæði dómsins frá 16. febrúar sl. Ályktanir um stærð eða umfang jarðanna, sem að stórum hluta eru óræktað land og fjallendi, verða ekki dregnar með neinni vissu af gögnum málsins, svo sem upplýsingum um verðmæti jarðanna, án mannvirkja, samkvæmt fasteignamati. Aðrar röksemdir sem hinar svokölluðu varakröfur gagnstefnanda eru reistar á, s.s. um staðsetningu mógrafa, eru ekki þess eðlis að haggjað geti framangreindri niðurstöðu og rökstuðningi fyrir henni.

Ekki hefur verið gerður ágreiningur um hnitsetningar punkta í aðalsök. Samkvæmt framanrituðu verður fallist á það að landamerki milli jarðanna Austdals og Bæjarstæðis í Seyðisfirði verði dregin eins og krafist er í aðalsök. Í því felst að sýknað er af síðbúnum varakröfum í gagnsök.

Eftir atvikum, og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, þykir rétt að málskostnaður milli aðila falli niður.

Hildur Briem héraðsdómari kveður upp dóm þennan, að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Voru lögmenn aðila og dómari sammála um að ekki væri þörf á endurflutningi málsins þrátt fyrir þann drátt sem varð á dómsuppsögu fram yfir lögbundinn frest, sem helgaðist af embættisönnum dómarans.

Dómsorð:

Viðurkennt er að landamerki á milli jarðanna Austdals, landnr. 154843, og Bæjarstæðis, landnr. 154847, í Seyðisfirði, liggi 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.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Hildur Briem

