

# D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra þriðjudaginn 5. júlí 2016 í máli  
nr. E-172/2015:

**A**

*(Birgir Már Björnsson hdl.)*

**gegn**

**B**

*(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)*

Mál þetta er höfðað 2. september 2015 og var dómtekið 10. maí sl.

Stefnandi er A.

Stefndi er B, sömu sveit.

Stefnandi krefst þess að fjárhús og hlaða, fastanr. ..., matshluti 11-0101 og 12-0101 í eigu stefnda, ásamt öllu því sem fjárhúsinu og hlöðunni tilheyrir, verði borið út af landi stefnanda, ..., landnr. 153397.

Til vara er krafist að stefndi ásamt öllu því sem honum fylgir verði borinn út af landi stefnanda, ..., landnr. ..., öðru en því sem afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 1 (X: 564934.8, Y: 603670.3) í hnitpunkt 2 (X: 564897.6, Y: 603672.4) í hnitpunkt 3 (X: 564899.4, Y: 603703.4) í hnitpunkt 4 (X: 564936.6, Y: 603701.4) og þaðan í áðurnefndan punkt 1. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

Gengið var á vettvang.

**I**

Stefnandi er eigandi .... og stefndi eigandi .... Var síðarnefnda jörðin stofnuð úr landi hinnar fyrrnefndu árið 1959. Liggja fyrir landamerkjaskrár, dagsettar 27. október 1959. Segir þar að merki ... að sunnan séu norðurmerki ..., vestan ..., að vestan ..., að norðan lína frá vörðu á ..., rétt sunnan við litla tjörn á Eyjunni, í norðurbakka ... og skurðós við tjörnina og bein lína þaðan, nyrst á há-... og að austan ..., suður að landamerkjum ..., á ..., sem séu afmörkuð með vörðum þvert yfir eyjuna, en þaðan séu merkin í Kvíslina, suður að stíflu. Innan landamerkja ....., í fjallinu, eigi nýbýlið ... helming ræktanlegs lands ofan ..., sunnan ... og helming óskipts beutilands. Þá segir sameiginlega um ..., .. og .... að tún séu ekki bundin landamerkjaskráum um þessar jarðir, þau sem ræktuð hafi verið. Séu þau teiknuð á sérstakt tunkort og liggi öll vestan ....

Landamerkjaskrá ... segir að að sunnan ráði norðurmerkjalína ..., að austan ..., að norðan landamerkjálína ..., afmörkuð með vörðum, þvert yfir ... og að vestan ... . Auk þess eigi „þetta nýbýli“ helming óskipts beutilands í fjallinu í landi ... og hlutfallslegar nytjar af varphólmum í ..., sem liggi í hinu forna ... .

D eignaðist árið 1959, er hann skipti jarðeignum með bræðrum sínum E og F. Fékk E ..., þ.e. þann helming sem eftir stóð er stofnað hafði verið til .... Stefndi er sonur B og stefnandi sonur E.

Í greinargerð stefnda er staðhæft að við stofnun „, hafi aðeins óræktuðu landi verið skipt milli bræðranna. D hafi áfram verið með verkstæðisaðstöðu til 1964 og með búrekstraraðstöðu ásamt stefnda til 1974. Fram til 1974 hafi heyskapur jarðanna verið sameiginlegur, heyjað í sömu hlöðu og sameiginleg útihús verið notuð. Hafi verið skýr skilningur á því milli bræðranna að þeir ættu saman „búrekstrareiningar“ í ... og að eftir ætti að skipta þeim á milli þeirra. Til marks um það séu makaskiptasamningar, undirritaðir af E m.a., þar sem makaskipta hafi átt hluta F í „þessum húseignum“ og að í skattframtölum hafi verið talin fram hjá F og D þriðjungseign í húseignum í .... Í fasteignamati hafi verið gert ráð fyrir sömu þriðjungaskiptingu fram yfir 1990, en það hafi þá breyst án nokkurra löggæringa varðandi það.

D og stefndi byggðu á árunum 1974 og 1975 fjárhús og hlöðu, sem þetta mál snýst um. Óumdeilt er að byggingarnar voru reistar í landi ... Bræðurnir D og F gerðu engan skriflegan samning um lóð undir byggingarnar. Segir stefnandi að E hafi heimilað munnlega að þær yrðu reistar. Segir stefnandi að síðan hafi stefndi „stundað búskap á landinu“ með samþykki stefnanda og mannvirkin fengið að standa fyrir greiðasemi stefnanda. Þá hafi stefndi með hléum nýtt land hjá mannvirkjunum, m.a. undir búfé og heyrúllur og geri svo nú. Kveðst stefnandi hafa áamálgað það við stefnda, svo sem áður hefði oft verið rætt, að mannvirkin stæðu heimildarlaust í landi ... . Hafi stefndi óskað eftir heimild til að þau stæðu áfram. Með bréfi 14. maí 2014 hafi stefnandi lýst því að heimildin stæði ekki lengur og óskað viðræðna um hentuga tímasetningu til brottflutnings. Hafi stefndi ekki orðið við ítrekuðum tilmælum um að flytja mannvirkin á brott.

## II

Stefnandi telur rétt sinn til að fá landið rýmt vera ótvíræðan, enda sé hann þinglýstur eigandi landsins, sem aldrei hafi verið skilið frá jörðinni ... . Sé eignarréttur hans óumdeildur að hann telji, því hvergi sé að finna skjöl er varði lóðarréttindi stefnda. Aldrei hafi staðið til að veita stefnda eða fyrri eigendum slík réttindi og það hafi ekki verið gert. Stefnda hafi alla tíð verið ljóst að mannvirkin væru án lóðarréttinda og hann hafi aldrei haldið öðru fram fyrir en fyrst með bréfi dags. 30. mars 2015.

Stefnandi kveðst vísa til þess að hann hafi greitt skatta og aðrar skyldur af landinu, án þess að krefja stefnda um lóðarleigu. Hafi mannvirkin þannig fengið að standa á landinu fyrir góðvild stefnanda án nokkurs endurgjalds allt frá upphafi og stefnandi borið af því allan kostnað. Stefndi hafi engar athugasemdir gert við það og ekki greitt sjálfur skatta af landinu eða borið aðrar skyldur. Stefndi og fyrri eigandi ... hafi þannig í framkvæmd viðurkennt ótakmarkað eignarhald stefnanda á landi undir mannvirkin, allt frá upphafi. Hafi stefndi þannig ætíð verið grandsamur um að þau yrðu þar ekki varanlega.

Hvað sem líði meintum og mögulegum viðræðum milli aðila á liðnum áratugum um möguleg landskipti og nýtingarheimildir, liggi fyrir að þær hafi aldrei leitt til samkomulags.

Stefnandi kveður varakröfu sína byggða á sömu málsástæðum og aðalkröfu að breyttu breytanda.

Stefnandi vísar til meginreglu eignarrétta, ákvæða þinglýsingalaga nr. 39/1978 og almennra réttarvörslusjónarmiða.

### III

Stefndi kveðst aðallega byggja á því að hann eigi landskikann sem húsin standi á, en til vara á því að hann hafi afnotarétt af honum. Hann kveðst aðallega byggja á því að D hafi fengið skikann með samkomulagi við E bróður sinn. Hafi skikinn verið girtur af og húsin reist á honum með fullu samþykki E, sem þá hafi átt ... . Afmörkun skikans hafi verið hluti af uppgjöri og skiptingu á milli bræðranna á eignum bús foreldra þeirra. Hér skipti einnig máli að faðir stefnanda og síðar stefnandi hafi aldrei gert athugasemdir við þetta fyrirkomulag í fleiri áratugi og hafi því sýnt af sér tómlæti. Faðir stefnda og síðar stefndi séu því réttmætir eigendur landskikans. Sé raunar viðurkennt í stefnu að þetta samkomulag hafi verið til staðar, þar sem þar segi að umrædd mannvirki hafi verið byggð samkvæmt munnlegri heimild E, þá eiganda ....

Verði ekki fallist á að faðir stefnda hafi eignast landskikann með samkomulagi, kveðst stefndi byggja á því að hann hafi eignast hann fyrir hefð. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 46/1905 megi vinna hefð á fasteign, er geti verið eign einstakra manna, án tillits til þess, hvort hún hafi áður verið einstaks manns eign eða opinber eign. Samkvæmt 2. gr. sömu laga sé 20 ára óslitið eignarhald skilyrði fyrir hefði. Fyrir liggi að fjárhúsið hafi staðið á lóðinni síðan 1974 og það hafi verið reist með fullu samþykki eiganda ... . Fjárhúsið hafi staðið athugasemdalaust í að minnsta kosti tuttugu ár á þessum landskika, með tilheyrandi afnotum og eignarhaldi á landskikanum vegna samkomulags feðra aðila þar um, en til vara að stefndi hafi öðlast afnotarétt fyrir hefð.

Í öllum tilvikum kveðst stefndi byggja á því að réttindum sínum til eignar eða nota af landskikanum hafi fylgt afnotaréttur af jörð ... til vörslu þess lausafjár og búfænaðar sem stefndi hafi haft á landinu, þ.m.t. heyrúllur, búfænaður, vinnuvélar og verkfæri og eigi þar sömu málsástæður við að breyttu breytanda.

Stefndi vísar einkum til meginreglna samninga- og kröfuréttar og eignaréttar. Þá vísar hann til fyrrnefndra laga nr. 46/1905 um hefð.

### IV

Málsaðilar gáfu skýrslu fyrir dómi, svo og vitnin E, faðir stefnanda og G, bróðir stefnda.

Svo sem að framan er rakið er deilt um rétt til skika úr landi ..., sem faðir stefnda, þá eigandi ..., notaði til að reisa á fjárhús og hlöðu um miðjan 8. áratug síðustu aldar. Hafði hann heimild E bróður síns, þá eiganda ..., til að nota skikann. E sagði fyrir dómi að bróðir sinn hefði beðið um þetta og hann orðið við því af greiðasemi, en ekki hefði staðið til að afhenda honum skikann til eignar.

Í skýrslu G kom fram að faðir hans hefði átt hlutdeild í byggingum í ... og hefði gefið þá hlutdeild eftir er hann reisti nýjar byggingar fyrir sig. Þrátt fyrir þetta þykir stefndi ekki hafa fært sönnur á að E hafi framselt skikann til eignar með samkomulagi þeirra D í öndverðu.

Dómurinn telur það engu breyta um niðurstöðu málsins þótt stefnandi og faðir hans hafi greitt fasteignagjöld af ... og þar með töldum skikanum, sem er að mestu afgirtur, þótt deilt sé um hvort girðingarnar eigi að ráða mörkum hans. Er ljóst að mati dómsins að faðir stefnda og síðar stefndi hafa haft umráð hans í fullan hefðartíma og jafnframt útilokað aðra frá afnotum hans.

Ekki verður talið að sýnt hafi verið nægilega fram á að faðir stefnda hafi fengið skikann til láns eða með öðrum hætti skuldbundið sig til að skila honum aftur. Stendur 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 því ekki í vegi að hefð geti hafa unnist. Verður að þessu gættu fallist á það með stefnda að hann hafi eignast skikann fyrir hefð.

Aðilar eru ósammála um mörk skikans. Ætla verður rekstri sem tengist slíkum byggingum sem hér um ræðir hæfilegt svæði til óhjávæmilegrar umferðar og athafna tengdum rekstrinum. Það svæði sem varakrafa stefnanda felur í sér er þrengra en svo að hæfilegt geti talist, sérstaklega að því er varðar syðri mörkin. Ekki eru efni til að ákveða mörk skikans hér, en rétt þykir að sýkna stefnda af varakröfunni með vísan til þessa.

Eftir þessari niðurstöðu verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda 900.000 krónur í málskostnað.

Dóminn kveður upp Erlingur Sigtryggsson. Gætt var ákvæðis 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

#### **D Ó M S O R Ð :**

Stefndi, B, er sýkn af kröfum stefnanda, E í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 900.000 krónur í málskostnað.