

# Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra mánudaginn 11. apríl 2016 í máli

nr. E-84/2015:

**Hansína María Haraldsdóttir**

*(Gunnar Sólnes hrl.)*

**gegn**

**Gunnari Berg Haraldssyni**

*(Sigmundur Guðmundsson hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var mánudaginn 15. febrúar 2016, er höfðað 28. apríl 2015 af Hansínu Maríu Haraldsdóttur, Svertingsstöðum I, Eyjafjarðarsveit, á hendur Gunnari Berg Haraldssyni, Svertingsstöðum III, Eyjafjarðarsveit.

## **Dómkröfur**

Stefnandi krefst þess í málinu að „viðurkennt verði með dómi að landspilda sú sem stefnandi eignaðist með afsali dags. 2. maí 2011, og er 0,5 ha að stærð, markist af línu sem dregin er frá hnitpunkti 1. X 545146.3 Y 570325.1 um hnitpunkt 2. X 545179.8 Y 570350.6, um hnitpunkt 3. X 545206.1 Y 570283.5, um hnitpunkt 4. X 545151.3 Y 570266.2 og þaðan aftur í hnitpunkt 1., allt samkvæmt hnitsetningu á afstöðumynd Búgarðs, ráðgjafarþjónustu Norðausturlandi.“ Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda og virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Stefndi krefst sýknu af kröfu stefnanda og málskostnaðar auk virðisaukaskatts.

Við munnlegan flutning málsins féll stefnandi frá varakröfu sinni sem hafði verið sú að viðurkennt yrði að landspildan væri 3.112 fermetrar að stærð og markaðist af nánar greindum hnitum.

Gengið var á vettvang 15. febrúar 2016.

## **Málavextir**

Aðilar eru systkini. Stefndi er eigandi jarðarinnar Svertingsstaða I en dómkrafa stefnanda lýtur að því að viðurkennt verði að hún eigi nánar afmarkaða hálf hektara spildu á landi því sem nú tilheyrir þeirri jörð. Aðilar deila ekki um að stefnandi eigi spildu, hálfan hektara að stærð, á landi jarðarinnar, en deila um staðsetningu hennar á þann hátt að stefnandi krefst nánar greindrar staðsetningar en stefndi byggir á því að staðsetningin hafi ekki verið ákveðin. Hann hafi boðið fram spildu, annars staðar á jörðinni, utan ræktaðs lands.

Jörðin Svertingsstaðir í Eyjafjarðarsveit var í eigu systkinanna Haraldar, Guðrúnar og Sigurgeirs Tryggvabarna. Haraldur er faðir aðila þessa máls en stefnandi var alin upp hjá föðursystkinum sínum, Guðrúnu og Sigurgeiri. Sumarið 1988 ákváðu Haraldur, Guðrún og Sigurgeir að skipta jörðinni og komu Svertingsstaðir I í hlut Guðrúnar og Sigurgeirs en Svertingsstaðir II í hlut Haraldar. Stefnandi byggir á því í málinu að á sama tíma hafi þau Guðrún og Sigurgeir ákveðið að tekinn yrði hálfur hektari úr landi Svertingsstaða undir hús fyrir stefnanda, en þessu mótmælir stefndi.

Með kaupsamningi, dags. 16. desember 1991 og þinglýstum 2. marz 1992, seldu Sigurgeir og Guðrún þeim stefnda og þáverandi eiginkonu hans Ragnheiði Jónsdóttur eignarhluti sína í jörðinni Svertingsstöðum I ásamt útihúsum. Þá segir í samningnum: „Undanskilið er íbúðarhús og 1500 fm lóð, afgang. Einnig eru vélar undanskildar og 0,5 ha lands til byggingar á sumarbústað, en staðsetning verður ákveðin síðar.“

Afsal sama efnis er dagsett 6. október 1994 og þinglýst 23. nóvember sama ár. Þar segir eins og í kaupsamningi að undanskildir hafi verið „0,5 ha lands til byggingar á sumarbústað, en staðsetning verður ákveðin síðar.“ Undir afsalið rita Guðrún Tryggvadóttir, stefndi og Ragnheiður Jónsdóttir. Á afsalið ritar sem vottur Hreinn Pálsson hrl.

Sigurgeir Tryggvason lézt 20. september 1992. Í yfirlýsingu, þinglýstri 23. nóvember 1994, og aðilar, Guðrún B. Tryggvadóttir og Ragnheiður Jónsdóttir, þáverandi eiginkona stefnda, undirrita, segir að Guðrún hafi fengið allan arf eftir Sigurgeir.

Guðrún Tryggvadóttir lézt 1. ágúst 2008. Samkvæmt skiptayfirlýsingu, dags. 29. desember 2010, var meðal eigna bús hennar „landspilda í landi Svertingsstaða I, Eyjafjarðarsveit landnr. 152785 0,5 ha að stærð.“ Segir í skýrslunni að hún hafi að jöfnu komið í hlut erfingjanna Haraldar Tryggvasonar og Brynjars Hreins Jónssonar. Sýslumaðurinn á Akureyri staðfestir skýrsluna hinn 30. desember 2010 og er henni þinglýst 5. janúar 2011.

Í málinu liggur skjal undir heitinu yfirlýsing, dags. 28. desember 2011. Segir þar að þeir Haraldur Tryggvason og Brynjar Hreinn Jónsson lýsi því yfir að landspilda í landi Svertingsstaða I, landnr. 152785, sem þeir hafi með afsali útgefnu 2. maí 2011 afsalað til stefnanda, sé „rétt staðsett á „afstöðumynd v/landspildu úr landi Svertingsstaða I“ með þeim hnitum sem tilgreind eru á afstöðumyndinni. Samkvæmt afsali var landspildan 0,5 hektarar að stærð, en samkvæmt afstöðumynd er landspildan 3112 fm og er fullt samkomulag milli afsalsgjafa og afsalshafa að sú stærð, 3112 fm sé hin rétta stærð. Framangreind afstöðumynd telst hluti þessa skjals sem skal þinglýst sem heimild um staðsetningu landspildunnar í landi Svertingsstaða, Eyjafjarðarsveit.“ Undir skjalið ritar Brynjar Hreinn Jónsson sem afsalsgjafi, stefnandi sem afsalshafi og lögmaður fyrir hönd Haraldar Tryggvasonar, en á skjalinu er tekið fram að vegna veikinda geti Haraldur ekki ritað sjálfur á skjalið og hafi falið lögmanninum að rita undir í sinn stað. Sem vottur að handsali þeirra, undirskrift og fjárræði ritar Gunnar Sólves hrl.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi segist byggja kröfur sínar á því að ákvörðun um staðsetningu landspildunnar neðst í norðvesturhluta heimalands jarðarinnar Svertingsstaða I hafi verið tekin með lögmeðum hætti af eigendum landsins á þeim tíma og stefnda hafi verið kunnugt um þá staðsetningu strax og hún hafi verið ákveðin. Þá hafi stefnda verið tilkynnt um þessa staðsetningu spildunnar af seljendum þegar hann og fyrrverandi eiginkona hans hafi keypt jörðina Svertingsstaði I, þó svo að í kaupsamningi sé tekið fram að staðsetning verði ákveðin síðar. Stefndi hafi á þeim tíma engar athugasemdir gert við þetta og verði því að líta svo á að hann sé við þetta bundinn. Þá hafi stefnda verið tilkynnt, við gerð kaupsamningsins, að staðsetning spildunnar ætti að vera eins og stefnandi geri kröfu um. Stefndi kveðst telja að um þessa staðsetningu hafi komið á bindandi munnlegt samkomulag milli seljanda jarðarinnar og stefnda og fyrrverandi eiginkonu hans þegar kaupsamningur hafi verið gerður. Það sé viðurkennd regla í íslenskum rétti

að samninga og aðra löggæringa skuli halda eða efna og skipti þá ekki máli hvort þeir séu munnlegir eða skriflegir. Stefnandi hafi á þessum tíma engar athugasemdir gert við staðsetningu spildunnar sem honum hafi verið kynnt og sé í samræmi við afstöðumynd er liggja fyrir í málinu. Hafi hann ekki heldur gert kröfu um tilgreiningu spildunnar. Augljóst sé að við sölu hafi hann ekki fengið sjálfðæmi um staðsetningu spildunnar heldur þvert á móti samþykkt að stefnandi, eða sá sem stefnandi leiði rétt sinn frá, fengi að velja staðsetningu spildunnar innan þeirra marka að ekki yrði gengið á nábylirétt stefnda. Stefnandi segir að seljendur jarðarinnar hafi treyst því að bróðursonur þeirra, stefndi, myndi virða hið munnlega samkomulag og því hafi ekki verið gerð athugasemd við það að fasteignasalan, sem gengið hafi frá sölu jarðarinnar, hafi ekki sett inn í kaupsamninginn nákvæma staðsetningu spildunnar. Hins vegar sé ljóst að ef fram hefði komið við gerð samningsins að stefndi myndi ekki setta sig við umrædda staðsetningu hefði jörðin ekki verið seld þar sem seljendur hefðu þá þegar afhent stefnanda spilduna með þessari staðsetningu. Kveðst stefnandi telja samkvæmt þessu að stefnda beri að standa við gerða samninga. Verði hins vegar ekki talið sannað að spildan eigi að liggja eins og krafizt sé, sé á því byggt að allt að einu verði að fallast á aðalkröfur stefnanda þar sem stefndi hafi með fyrirvaralausum samþykki sínu við kaupin samþykkt að staðsetning hennar yrði ákveðin síðar og stefnandi eigi því rétt til staðsetningar að eign vali innan þeirra marka að jarðkostir spillist ekki umfram það sem vænta mátti. Staðsetning spildunnar í samræmi við dómkröfur stefnanda sýni svo ekki verði um villzt að henni hafi verið valinn staður þar sem hagkvæmast væri að byggja hús, með tilliti til aðkomu vatns- og frárennslislagna og ekki sízt því að umgengni um spilduna valdi sem minnstu raski á friði stefnda.

Stefnandi segist hafa af því augljósa og ríka hagsmuni að fá viðurkennt með dómi að umþrætt fasteign verði afmörkuð í samræmi við kröfur hennar. Kröfurnar taki mið af vilja föður hennar og systkina sem hafi viljað að spildan yrði staðsett á þeim stað sem tilgreindur sé á afstöðumyndum sem liggja fyrir í málinu. Á því sé byggt að í máli þessu sé ekki öðru til að dreifa við mat á því hver sé hin rétta staðsetning en vilja systkinanna í upphafi.

Stefnandi segir að sú afstaða stefnda sem fyrir liggja í málinu sé ekki studd öðru en því að hann hafni því alfarið að spildunni skuli markaður sá staður sem krafizt sé, án þess að fyrir því séu nein efnisleg rök önnur en þau að hann kæri sig ekki um að hafa sumarhús í beinni sjónlínu frá íbúðarhúsi sínu. Afstaða stefnda endurspeglar einna helst í því að hann hafi boðið stefnanda að afmarka spilduna í órækt ofan við bæinn, sem fyrir utan það að vera fráleit hugmynd, myndi þýða verulegan kostnað við vegaframkvæmdir enda ekki vegur að þeirri spildu. Stefnandi hafi ekki sannað eða sýnt fram á að fullyrðingar á kröfu stefnanda séu rangar eða annað sé réttara.

Stefnandi segir að hvernig sem á allt sé litið verði að horfa til þess hvað ákveðið hafi verið í upphafi af þeim sem til þess hafi haft heimild enda sé ekki öðru til að dreifa. Byggt sé á því að stefnda hafi verið staðsetning spildunnar fullljós og hafi því staðið honum nær að gera athugasemdir hafi hann talið á rétt sinn gengið þegar hann hafi keypt jörðina. Stefnandi segist ítrekað hafa freistað þess að ná samkomulagi við stefnda um lausn málsins en hann hafi ekki verið til viðræðu um annað en að spildunni yrði ákveðinn staður ofan við bæinn þvert gegn því sem ákveðið hafi verið í öndverðu. Sjái stefnandi því ekki aðra leið færa en málshöfðun þessa.

Stefnandi segist vísa til meginreglna um stofnun eignarréttar og eignarráð fasteignareiganda ásamt almennum reglum samninga- og kröfuréttar. Þá sé vísað til

landamerkjálaga nr. 41/1919 sem og 72. gr. stjórnarskrárinnar. Loks sé vísað til laga nr. 91/1991 þar á meðal 2. mgr. 25. gr. Karfa um málskostnað sé byggð á XXI. kafla sömu laga, einkum 129. og 130. gr. Krafa um virðisaukaskatt sé byggð á lögum nr. 50/1988 en stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnda. Vegna varnarþings sé vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök stefnda**

Stefndi segir að tilgangur stefnanda með málshöfðuninni sé að fá viðurkennda staðsetningu landspildu í landi Svertingsstaða I, er stefndi hafi eignast með afsali 2. maí 2011. Stefndi segist telja kröfugerð stefnanda lúta að því að tilteknu landi sé skipt úr landi jarðarinnar. Kveðst stefndi ekki hafa forræði sakarinnar að öllu leyti og geti ekki með samþykki sínu veitt stefnanda umkrafin réttindi. Í skipulagslögum nr. 123/2010 sé lagt bann við skiptingu jarða nema samþykki sveitarstjórnar komi til. Þá sé gert ráð fyrir því í jarðalögum nr. 81/2004 að skipting á landi skuli staðfest af ráðherra, henni fylgi umsögn sveitarstjórnar og uppdráttur staðfestur af skipulagsyfirdömdum. Þá sé samkvæmt jarðalögum óheimilt að taka land sem nýtt sé til landbúnaðar undir aðra nýtingu nema með samþykki ráðherra. Stefndi geri í stefnu á engan hátt grein fyrir því að opinber leyfi þurfi að liggja fyrir svo unnt sé að verða við dómkröfum hans. Því síður geri stefndi grein fyrir því hvernig hann hyggist uppfylla þau skilyrði sem fram séu sett í þessum lögum. Krafa stefnanda sé því vanreifuð hvað þetta varði auk þess að vera ekki með öllu á forræði stefnda. Í ljósi aðstæðna hefði verið eðlilegt að stefndi krefðist viðurkenningar á rétti sínum til skiptingar jarðarinnar í stað viðurkenningar á staðsetningu landspildunnar. Með kröfugerð sinni sé stefndi í raun að krefjast þess að dómur taki ákvörðun um nokkuð sem honum sé óheimilt að kveða á um í dómsorði án þess að fyrir liggja uppfyllt skilyrði jarðalaga og skipulagslaga. Skilyrði þessi hafi einnig verið lögbundin í eldri jarðalögum nr. 65/1976 og skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997.

Stefndi segir að stefndi segi umþrætta landspildu vera hálfan hektara að flatarmáli. Byggi stefndi kröfu sína á áður nefndu afsali, dagsettu 2. maí 2011, þar sem Brynjar Hreinn Jónsson og Haraldur Tryggvason hafi afsalað stefnda landspildunni. Hinn 28. desember 2011 hafi stefndi, Brynjar og Haraldur, staðið að yfirlýsingu þar sem því hafi verið lýst yfir að landspildan væri 3112 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Stefndi fái ekki séð hvernig kröfugerð stefnanda fái samrýmzt þessari yfirlýsingu og ekki sé gerður reki að því í stefnu að skýra þetta misræmi. Sé krafa stefnanda vanreifuð hvað þetta varði. Stefndi segir að erfitt sé að koma því heim og saman að stefndi telji sig, í samningi við þá Brynjar og Harald, hafa eignast rétt til 3112 m<sup>2</sup> landspildu en í málsókn gegn stefnda telji hún vera spilduna vera hálfan hektara. Hér sé því ekki um að ræða samhengi milli aðalkröfu og stefnanda og yfirlýsingar er hún sjálf hafi staðið að og lagt fram í málinu. Stefndi segist ekki krefjast frávísunar vegna þessara atriða en þau eigi að leiða til frávísunar án kröfu. Auk þess séu þessi atriði þess eðlis að þau eigi að leiða til sýknu.

Stefndi segist mótmæla því að seljendur jarðarinnar, Guðrún og Sigurgeir, hafi þegar við skiptingu jarðarinnar 1988 ákveðið að tekin yrði undan jörðinni hálf hektara landspilda undir hús fyrir stefnanda í norðvesturhluta túns niður undir bæjarhúsi Svertingsstaða. Þetta sé ótrúverðugt. Í því sambandi segist stefndi vísa til þess að ekki sé getið um þetta í landskiptagerðum er eigendur jarðarinnar hafi sameiginlega staðið að og þinglýst hafi verið árið 1988. Þá hafi ekki verið getið um þetta í kaupsamningi stefnda og eiginkonu hans um jörðina og afsali er gefið hafi

verið út þremur árum síðar. Í stefnu segi að samkomulag hafi orðið milli stefnanda og Guðrúnar, er stefnandi hafi keypt íbúðarhús Guðrúnar hinn 16. desember 1994, að spildan yrði aftur eign Guðrúnar. Ekki hafi verið getið um þetta í afsali um íbúðarhúsið. Þá hafi ekki verið getið um þetta í samkomulagi er málsaðilar, Ragnheiður og Guðrún hafi gefið út skömmu áður, hinn 6. október 1994. Stefndi segist telja að í samningum er tengist Svertingsstaðajörðum hafi ítrekað verið tilefni til að geta um spilduna, eignarhald hennar og staðsetningu, en það ekki verið gert. Segist stefndi ekki geta skilið það öðru vísi en að ekkert hafi verið ákveðið um staðsetningu spildunnar.

Stefndi segist byggja á því að staðsetning spildunnar hafi aldrei verið ákveðin svo bindandi sé fyrir hann. Hann mótmæli því að Sigurgeir og Guðrún hafi nokkurn tímann tilkynnt honum um staðsetninguna. Hafi þau eða síðari rétthafar tekið slíka ákvörðun hafi það ekki verið gert í samráði við stefnda og þáverandi eiginkonu hans og hann því ekki við hana bundinn. Stefndi kveðst telja staðhæfingu stefnanda stríða gegn þinglýstum heimildum, bæði áður nefndum kaupsamningi og afsali er gefið hafi verið út af Guðrúnu hinn 6. október 1994. Skjölín séu samhljóða hvað þetta varði. Stefndi kveðst telja að stefnandi beri, með hliðsjón af almennum sönnunarreglum, sönnunarbyrði fyrir staðhæfingu sinni um að staðsetning spildunnar hafi þegar verið ákveðin við kaup hans og Ragnheiðar á jörðinni. Stefndi segist telja að stefnandi hafi ekki axlað þá sönnunarbyrði. Stefndi kveðst staðhæfa að ekki hafi aðrir verið viðstaddir undirritun kaupsamnings og afsals um jörðina en málsaðilar og tilkvaddir vottar að undirskriftunum. Því séu engin vitni að munnlegu samkomulagi stefnda og fyrri eigenda um staðsetningu landspildunnar, enda hafi það aldrei verið gert.

Stefndi segist byggja á því að stefnanda og fyrri eigendum réttindanna hafi ekki verið heimilt að ákveða staðsetningu landspildunnar eftir að jörðin hafi komizt í hans eigu án samráðs við sig og Ragnheiði Jónsdóttur fyrrverandi eiginkonu sína, meðan hún hafi verið eigandi að jörðinni. Stefndi kveðst hafna málsástæðu stefnanda um að hann hafi með fyrirvaralausum samþykki sínu við kaup jarðarinnar samþykkt að staðsetning spildunnar yrði ákveðin síðar og stefnandi ætti því rétt til staðsetningar hennar að eigin vali innan þeirra marka að jarðkostir spillist ekki umfram það sem vænta mætti. Stefndi kveðst vekja athygli á því að staðhæfing þessi sé ekki í samræmi við þá staðhæfingu stefnanda að staðsetning landspildunnar hafi verið ákveðin við kaup hans og Ragnheiðar á jörðinni. Stefndi segist ekki telja efni til annars en að skýra kaupsamning og afsal með jörðinni með öðrum hætti en þeim að samþykki allra samningsaðila hafi þurft að koma til við staðsetningu spildunnar. Stefndi kveðst telja ákvæði kaupsamnings og afsals, en síðarnefnda skjalið sé gefið út þremur árum eftir undirritun kaupsamnings, vera skýr og beri ekki að túlka þau með víðtækari hætti en samkvæmt orðanna hljóðan. Nauðsynlegt hefði verið að kveða sérstaklega á um það í samningum ef ætlunin hefði verið sú að heimila þeim Guðrúnu og Sigurgeiri og síðari rétthöfum að ákveða staðsetninguna einhliða. Sé í samræmi við meginreglur eignarréttar að ráðstöfunarréttur sameigenda sé takmarkaður og bundinn áskilnaði um samþykki allra sameigenda. Stefndi kveðst telja að einnig beri að líta þess að réttindi hans til jarðarinnar njóti verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar og verði ekki skert nema skýrar heimildir séu til þess. Stefndi segist byggja á því að ekki hafi verið fyrirhugað að spildan yrði tekin út úr ræktuðu landi jarðarinnar. Land það sem stefnandi óski eftir að verði afmarkað sem hennar eign sé á ræktuðu landi jarðarinnar, á túni sem fyrri eigendur jarðarinnar, hann sjálfur og síðan systir aðila hafi um áratugaskeið nýtt til búrekstrar. Að auki megi nefna að landið sé í beinni sjónlínu frá íbúðarhúsi stefnda

og komi til þess að þar verði reist sumarhús verði veruleg skerðing á útsýni. Stefndi segist telja að ef ætlan seljanda jarðarinnar, Sigurgeirs og Guðrúnar, hefði verið sú að spildan yrði staðsett á ræktuðu landi þá hefði það verið tiltekið í kaupsamningi og afsali um eignina. Stefndi segist telja að við kaup á jörðinni hafi ekki verið sérstakt tilefni fyrir hann að gera athugasemdir við staðsetningu landspildunnar enda fullt samkomulag um það að hún verði ákveðin síðar. Þá segir stefndi að stefnandi hafi ekki án hans samþykkis unnið frekari rétt en upphaflega hafi verið samið um við landeigendur, Guðrún og Sigurgeir. Stefndi sé ekki bundinn við hugsanlega samninga stefnanda og viðsemjanda hennar um inntak réttindanna.

Stefndi segir bróður sinn, Tryggva Geir, hafa haft samband við sig haustið 2004 og sagt Guðrúnu hafa gefið sér umþrætt eignarréttindi og hafi hann viljað að spildan yrði í norðvesturhorni heimalands jarðarinnar. Hafi það verið í fyrsta skipti sem stefndi hafi fengið veður af þessari staðsetningu. Hafi Tryggvi Geir látið gera uppdrátt með lóðarmörkum og sýnt stefnda. Kveðst stefndi ekki geta fullyrt að um sé að ræða sama uppdrátt og stefnandi hafi lagt fram í málinu. Uppdrátturinn beri með sér að honum hafi verið breytt hinn 21. marz 2012 og því sé ekki víst að hér sé um sama uppdrátt að ræða. Stefndi hafi þá farið á fund Guðrúnar, ásamt Kristínu Bjarnadóttur eiginkonu sinni, og spurt hverju það sætti að Tryggvi Geir teldi sig eiga tilkall til landspildu á þessum stað. Hún hafi staðfest að hún hafi gefið Tryggva Geir réttindin og hann óskað eftir þessari staðsetningu. Stefndi segir að ekki hafi komið fram í viðræðum sínum og Guðrúnar að fyrir lægi samkomulag um staðsetningu spildunnar. Það sé hins vegar rétt að Guðrún hafi viljað að þessi mál yrðu leyst en hún hafi aldrei haldið fram að staðsetning spildunnar hafi verið ákveðin. Stefndi hafi ekki samþykkt ósk Tryggva Geirs en boðið honum að velja spildu í órækt á flatanum fyrir ofan Svertingsstaðabæina. Tryggvi Geir muni þá hafa komið með málamiðlunartillögu um að hann fengi 3112 m<sup>2</sup> spildu í norðvesturhorni jarðarinnar og 1888 m<sup>2</sup> í hlíðinni fyrir ofan bæinn. Þessu hafi stefndi hafnað. Stefndi kveðst ekki kannast við að Guðrún hafi af þessu tilefni óskað eftir því við hann að landspildan yrði tekin úr landbúnaðarnotum.

Stefndi segist telja stefnanda ekki geta byggt neinn rétt í máli þessu á því að hún hafi, ef rétt sé, alla tíð greitt fasteignagjöld vegna landspildunnar. Landspildan hafi ranglega verið stofnuð í fasteignamati ríkisins í kjölfar þinglýsingar kaupsamningsins en þó sem land með ótilgreinda staðsetningu. Afmörkun spildunnar hafi aldrei verið þinglýst, enda sé samþykki stefnda til slíks ekki fyrir hendi. Einungis hafi verið þinglýst aðilaskiptum að réttindum til hennar. Stefndi segist byggja á því að réttindi hans til jarðarinnar njóti verndar samkvæmt þinglýstum kaupsamningi og síðar afsali um hana. Einungis hafi verið þinglýst aðilaskiptum að réttindum til hennar. Stefndi kveðst byggja á því að réttindi sín til jarðarinnar njóti verndar samkvæmt þinglýstum kaupsamningi og afsali um hana. Óþinglýst réttindi er stefnandi kveði sig eiga um ákveðna staðsetningu spildunnar verði með hliðsjón af 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 að víkja fyrir rétti stefnda.

Stefndi kveðst telja málatilbúnað stefnanda snúast um slit aðila á sameign þeirra þar sem stefnandi telji sig eiga hálf hektara tilgreindan eignarrétt. Stefnda kveðst byggja á því að slitum sameignar verði ekki komið við nema að uppfylltum þeim skilyrðum að skipti séu framkvæmanleg án þess að tjón hljótist af, sbr. XX. kafla kaupabálks Jónsbókar. Stefndi kveðst einnig telja að stefnanda beri að sýna fram á að fyrirmæli laga standi ekki í vegi fyrir skiptum sbr. 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Eins og að framan greini komi í því sambandi til athugunar bæði ákvæði jarðalaga og skipulagslaga. Stefndi kveðst telja skilyrði framangreindra laga ófrávíkjanleg og að stefnandi hafi sönnunarbyrði fyrir því að

þau séu uppfyllt. Hafi stefnandi hvorki lagt fram gögn né rök þessu til stuðnings þótt stefnanda hefði átt að vera í lófa lagið að afla matsgerðar dómkvaddra manna til undirbúnings kröfum sínum. Stefndi kveðst hins vegar benda á þá hagsmuni sína að jörðin sé bújörð og hafi verið nýtt sem slík í áratugi. Land jarðarinnar sé í fasteignamati og skipulagi Eyjarfjarðarsveitar skilgreind sem bújörð, um það gildi jarðalög nr. 81/2004 er meðal annars hafi að markmiði að tryggja eins og kostur sé að land sem vel sé fallið til búvöruframleiðslu verið varðveitt til slíkra nota. Hagsmunir stefnanda séu allt annars eðlis og mun veigaminni. Stefndi eigi íbúðarhúsið að Svertingsstöðum og geri tilkall til landspildu fyrir sumarhúsið á ræktuðu landi stefnda sem sé verðmætasta land jarðarinnar. Sé augljóst að hann hafi frekari hagsmuni af því en stefnandi hvar landspildan sé. Meðan stefnandi hafi ekki sýnt fram á annað beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Stefndi segist hafa ítrekað boðið stefnanda að staðsetja spildu undir sumarhúsi í landi jarðarinnar en ekki hafa samþykkt að hún verði á ræktuðu landi. Land utan ræktaðs lands jarðarinnar henti að mati stefnda vel en því hafi stefnandi hafnað. Stefndi kveðst mótmæla þeim orðum í stefnu að aðgangur að því landi sé ekki fyrir hendi nema með kostnaðarsömum vegaf framkvæmdum. Þá hafi stefndi boðið stefnanda að kaupa umþrætt réttindi en því hafi verið hafnað.

Stefndi kveðst vísa til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga en einnig til 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár Íslands. Vegna markmiðs jarðalaga nr. 81/2004 sé vísað til 1. gr. laganna. Vegna skyldu til lausnar lands úr landbúnaðarnotum sé vísað til 5. og 6. gr. laganna. Vegna landskipta sé vísað til 12. og 13. gr. laganna. Þá sé vísað til 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vegna sjónarmiða um rétt sameigenda til slita á sérstakri sameign kveðst stefndi vísa til XX. kapitula Jónsbókar og 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Vegna réttarverndar þinglýstra skjala kveðst stefndi vísa til 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Hann kveðst vísa til meginreglna eignarréttar um að ráðstöfunarréttur sameigenda sé takmarkaður og bundinn áskilnaði um samþykki allra sameigenda. Stefndi kveðst byggja málskostnaðarkröfu sína á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun við ákvæði laga nr. 50/1988.

### **Skýrslur fyrir dómi**

Stefnandi kvaðst hafa alizt upp hjá fósturforeldrum sínum. Þeir hefðu ákveðið að taka undan jörðinni og gefa stefnanda 0,5 ha spildu undir hús og hefðu fengið Harald til að samþykkja að spildan yrði tekin úr túni, neðan við bæinn. Fyrst og fremst hefði verið talað um spildu er lægi vestast og neðst í túninu. Sigurgeir hefði hins vegar talað um það við stefnanda að þau stefndi gætu samið um aðra staðsetningu, meðfram heimreiðinni. Þá hefði Sigurgeir óskað eftir því við stefnanda að svo lengi sem hún ekki notaði spilduna fengi stefndi að nýta hana sem slægjuland. Sigurgeir hefði fallið frá árið 1992 og tveimur árum síðar hefði Guðrún verið orðin heilsulítill og hefði þá verið ákveðið að stefnandi fengi hús Guðrúnar sem fengi á móti spilduna aftur. Í framhaldinu hefði Guðrún ákveðið að gefa Tryggva Geir, bróður stefnanda, og konu hans spilduna. Tryggvi Geir hefði farið á fund stefnda og tjáð honum að hann væri nú orðinn eigandi spildunnar en stefndi tekið því mjög illa og viljað að spildan yrði tekin úr óræktuðu landi. Guðrún hefði orðið ósátt við þessi viðbrögð enda hefði hún talið, „eins og við öll“, að spildan kæmi úr túninu neðan við bæinn. Hefði Guðrún sagt stefnanda að stefndi og kona hans hefðu alltaf vitað af þessu. Spildan hefði hins vegar aldrei verið afmörkuð öðru vísi en munnlega.

Stefnandi sagði að við andlát Guðrúnar hefði spildan komið í hlut föður stefnanda og Brynjars Hreins Jónssonar. Þeir hefðu, í framhaldi af ágreiningnum um staðsetningu spildunnar, látið meta hana til verðs og svo boðið stefnda og þáverandi konu hans hana til kaups á matsverðinu, 450.000 krónur, en þau aðeins viljað greiða tæplega helming þeirrar fjárhæðar. Ekkert hafi því orðið af þeim kaupum en þess í stað hefði stefnandi keypt spilduna á þessu verði.

Stefnandi kvaðst ekki muna hvers vegna yfirlýsing, dags. 28. desember 2011, hefði verið gefin.

Stefndi kvaðst ekki hafa heyrt um að við landskipti árið 1988 hefði verið rætt um að spilda kæmi í hlut stefnanda. Þá sagði hann að hvorki við gerð afsals né kaupsamnings, er þau þáverandi eiginkona hans hefðu keypt jörðina, hefði staðsetning spildunnar verið ákveðin. Hann hefði fyrst heyrt umrædda staðsetningu nefnda er Tryggvi Geir bróðir hans hefði árið 2004 sagt honum að Guðrún hefði gefið sér spilduna og væri hún á túninu. Stefndi hefði farið til Guðrúnar sem hefði staðfest að hún hefði gefið Tryggva Geir spilduna, en um staðsetninguna hefði hún sagt: „Hann vill hafa þetta þarna“, niðri í horninu. Hefði hún jafnframt spurt hvort það væri ekki í lagi, en stefndi tekið því dræmt. Frekar hefði þetta ekki verið rætt milli þeirra.

Vitnið Haraldur Tryggvason, faðir aðila, sagði Sigurgeir bróður sinn hafa sagt sér einu sinni að hann ætlaði „Tryggva blett úr túninu neðan við bæ, ef hann vildi byggja sér sumarhús á.“ Þetta hefði verið ákvörðun Sigurgeirs og Guðrúnar. Sigurgeir hefði sagt að þetta væri „enginn viss partur nema það væri úr túninu neðan við bæinn“. Vitnið sagði að ekki hefði verið talað um stærð þessa hluta.

Vitnið Brynjar Hreinn Jónsson sagði umþrætta spildu rétt afmarkaða á korti því sem stefnandi hefur lagt fram í málinu. Þessa vitneskju sína kvaðst vitnið hafa „frá systkinunum gömlu“, Sigurgeiri og Guðrúnu, en aldrei hefði verið talað um annan stað. Vitnið sagði að eftir því sem það vissi bezt hefði þessi staðsetning verið á vitorði allra í fjölskyldunni.

Vitnið taldi að mistök hefðu verið að skrifa undir yfirlýsingu, dags. 28. desember 2011, en sagði að talið hefði verið líklegra að samkomulag næðist ef spildan yrði minnkuð.

Vitnið Tryggvi Geir Haraldsson, bróðir aðila, sagði umþrætta spildu rétt afmarkaða á korti því sem stefnandi hefur lagt fram í málinu. Öllum í fjölskyldunni hefði verið kunnugt um að systkinin hefðu ákveðið þessa staðsetningu.

Vitnið sagði að Guðrún hefði ákveðið að gefa sér spilduna á sínum tíma, þótt vitnið hefði aldrei sókzt eftir henni. Hefði Guðrún tekið skýrt fram að spildan ætti að vera þar sem hún væri merkt á umrætt kort.

Í framhaldi af þessu hefði vitnið gengið á fund stefnda og farið fram á að spildan yrði tekin úr landbúnaðarnotum en stefndi brugðizt illa við og harðneitað. Þess í stað hefði stefndi boðið land, upp undir fjallsrótum, þar sem engin aðkoma væri að.

Vitnið sagðist telja að stefndi hefði vitað allt um staðsetningu spildunnar þegar hann hefði keypt jörðina á sínum tíma. Aldrei hefði verið minnzt á aðra staðsetningu fyrr en stefndi hefði sett sitt boð fram.

Vitnið Hrefna Hallvarðsdóttir, eiginkona vitnisins Tryggva Geirs, sagði að á korti því sem stefnandi hefur lagt fram í málinu væri afmörkuð spilda sú sem Sigurgeir og Guðrún hefðu tekið undan jörðinni og ætlað stefnanda. Vitnið sagði að upplýsingar um þetta hefði vitnið frá eiginmanni sínum, vitninu Tryggva Geir.

Vitnið Sólrún Tryggvadóttir, dóttir vitnisins Tryggva Geirs, sagði Guðrúnu Tryggvadóttur hafa rætt það við sig, í næstum hvert sinn er vitnið hefði heimsótt hana á elliheimilið síðustu mánuðina fyrir andlát hennar, að hún vildi að stefndi kæmi til sín og þau „gengju frá þessu máli sem búið var að ákveða“. Þetta hefði verið eftir samskipti bræðranna Tryggva, föður vitnisins, og stefnda. Spildan ætti að vera þarna „fyrir neðan bæinn“, og hún hefði viljað ganga frá því þannig. Þetta hefði hvílt mjög á Guðrúnu en stefndi hefði ekki, svo vitnið vissi til, farið til hennar í þessu skyni. Yfirleitt hefði samtölum þeirra frænkna um þetta lokið með því að Guðrún hefði grátið.

Vitnið Kristín Bjarnadóttir, eiginkona stefnda, kvaðst fyrst hafa heyrt minnzt á umþrætta spildu er Tryggvi Geir hefði komið til þeirra stefnda og tjáð þeim að Guðrún hefði gefið sér spilduna og að hann vildi hafa hana „niðri í horninu á túninu“. Stefndi hefði svarað því til að hann væri ekki sáttur við að spildan yrði á þeim stað. Vitnið sagðist sjálf hafa heyrt samtalið. Næst þegar þau stefndi hefðu farið til Guðrúnar hefði Guðrún sagt þeim að hún hefði látið Tryggva Geir fá spilduna og að hann hefði óskað eftir þessari staðsetningu hennar. Guðrún hefði spurt hvort stefndi væri samþykkur því en stefndi hefði sagzt ekki vera það, en að réttast væri að þeir bræður ræddu það mál sín á milli. Frekar hefðu þau ekki rætt þetta við Guðrúnu. Málið sjálf hefði svo ekki verið rætt fyrr en í ársbyrjun 2011 þegar faðir stefnda hefði haft samband og boðið honum spilduna til kaups, en þeim fundizt verðið heldur hátt og viljað fá óháðan mann til að meta það. Í framhaldi af því mati hefðu þau boðizt til að kaupa spilduna á 260 þúsund krónur.

Vitnið Ragnheiður Jónsdóttir, fyrrverandi eiginkona stefnda, sagði að við kaup þeirra stefnda á jörðinni hefði spildan komið til tals og þá verið talað um óræktað land, en stefndi hefði ekki viljað láta taka neitt af ræktuðu landi í þessu skyni. Vitnið sjálf hefði orðið svolítið „fúl“ yfir þessu, en stefndi hefði verið eindreginn í því að spildan yrði ekki tekin af ræktuðu landi. Þetta hefði ekki, svo vitnið vissi, verið rætt frekar á þeim tíma sem vitnið hefði verið í fjölskyldunni, en því hefði lokið á árunum 2001 eða 2002.

### **Niðurstaða**

Óumdeilt er með aðilum að er stefndi og þáverandi eiginkona hans keyptu jörðina Svertingsstaði I hafi 0,5 ha spilda úr jörðinni verið undanskilin og hafi hún verið ætluð undir sumarbústað. Þá er óumdeilt með þeim að stefnandi sé nú eigandi þessarar spildu.

Það er meginregla í íslenskum rétti að löglega samninga beri að halda. Í þeim samningi, er stefndi keypti jörðina Svertingsstaði I af föðursystkinum sínum, Sigurgeiri og Guðrúnu, segir að undan söulunni séu skildir 0,5 ha lands til byggingar á sumarbústað en að staðsetning verði ákveðin síðar. Þetta orðalag er á sinn hátt greinilegt. Sama orðalag er notað í afsali sem gefið er út vegna kaupanna, rúmum tveimur árum síðar. Sá sem heldur því fram að við samningsgerðina hafi í raun verið búið að ákveða staðsetningu spildunnar, þrátt fyrir hið skýra orðalag kaupsamnings og afsals um að staðsetningin verði ákveðin síðar, ber sönnunarbyrði

af þeirri staðhæfingu. Skiptir þar máli hvort sannað er að samningar hafi tekizt um tiltekna staðsetningu. Þarf að jafnaði talsvert til að koma svo einfalt samningsákvæði verði skilið öðruvísi en eftir skýrri orðanna hljóðan.

Aðilar eru systkini. Vitni málsins eru ýmist náskyld þeim báðum eða tengjast eða hafa tengzt þeim fjölskylduböndum. Upphaflegir seljendur jarðarinnar voru föðursystkini aðila og auk þess fösturforeldrar stefnanda.

Skráning hjá fasteignamati haggar ekki þinglýstum eignarréttindum. Greiðsla fasteignaskatta gerir það ekki heldur, þótt hún kunni að vera vísbending um viðhorf greiðanda til eignarréttindanna.

Kaupendur jarðarinnar á sínum tíma, stefndi og þáverandi eiginkona hans, kannast hvorugt við að staðsetning spildunnar hafi í raun verið ákveðin á þeim tíma þegar samið var um kaupin.

Seljendur jarðarinnar, þau Sigurgeir og Guðrún, eru bæði fallin frá. Fyrir dóminn hafa komið vitni sem hafa borið um vilja þeirra systkina í málinu og þá einkum Guðrúnar sem lengur lifði. Þau vitni voru öll trúverðug. Á hinn bóginn báru þau ekki um samningsgerðina sjálfa heldur byggðu álit sitt á málavöxtum á einstökum ummælum systkinanna Sigurgeirs og Guðrúnar við sig. Þegar á allt er litið hefur með því ekki tekizt sönnun, gegn andmælum stefnda sem fær stoð í framburði fyrrverandi eiginkonu hans, um að í raun hafi samningsaðilarnir Sigurgeir og Guðrún annars vegar og stefndi og Ragnheiður hins vegar, samið um nánar tiltekna staðsetningu spildunnar. Er því ekki annað fast í hendi til viðmiðunar en hið skýra orðalag kaupsamnings og afsals að staðsetning spildunnar verði „ákveðin síðar“.

Samkvæmt samningi og afsali er landið ætlað til byggingar sumarbústaðar. Verður því samningsákvæðið ekki uppfyllt nema eiganda spildunnar standi til boða land sem telja verður forsvaranlegt til þeirra nota.

Óumdeilt er með aðilum að stefndi hafi boðið fram land í þessu skyni. Stefnandi segir í stefnu að því boði hafi stefnandi hafnað „vegna óheyrilegs kostnaðar sem það hefði í för með sér við að skapa aðgengi og aðföng að landspildunni þar auk þess sem heimreið að landspildunni þyrfti þá að fara yfir bæði land Svertingsstaða I og Svertingsstaða III, sem er í eign þriðja aðila.“ Í greinargerð sinni byggir stefndi hins vegar á að land utan ræktaðs lands jarðarinnar henti vel og mótmælir að ekki sé fyrir hendi aðgangur að því nema með kostnaðarsömum vegaframkvæmdum. Hér háttar því þannig til að stefndi býður fram land sem stefnandi hafnar sem ónothæfu, en stefnandi krefst þess í stað annars nánar tilgreinds lands. Stefnandi ber sönnunarbyrðina af því að það land, sem boðið hefur verið fram, uppfylli ekki hið umþrætta samningsákvæði. Stefnandi hefur ekki lagt fram gögn, svo sem matsgerð, er veitt geti sönnun um slíkt. Krafa stefnanda um að verða þess í stað fengin önnur tiltekin spilda úr landinu til eignar kemur ekki til álita fyrr en að þeim kosti frágengnum sem stefnanda hefur verið boðinn til uppfyllingar samningsákvæðisins. Er málið að þessu leyti svo vanreifað að óhjákvæmilegt er að vísa því frá dómi án kröfu þegar af þeirri ástæðu. Með þessu er ekki tekin afstaða til skiptanleika jarðarinnar eða kröfugerðar stefnanda að öðru leyti.

Stefnanda verður í ljósi þessara úrslita gert að greiða stefnda málskostnað sem að öllu athuguðu ákveðst 620.000 krónur og hefur þá verið litið til skyldu stefnda til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun. Gætt var 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Af hálfu stefnanda fór Gunnar Sólnes hrl. með málið en Sigmundur Guðmundsson hdl. af hálfu stefnda. Þorsteinn Davíðsson kveður upp úrskurð

þennan.

## ÚRSKURÐARORÐ

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Hansína María Haraldsdóttir, greiði stefnda, Gunnari Berg Haraldssyni, 620.000 krónur í málskostnað.