

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness föstudaginn 26. september 2008 í máli nr. E-2660/2007:

Magnús Ingjaldsson

(Dýrleif Kristjánsdóttir hdl.)

gegn

Kópavogsbæ

(Þórður Clausen Þórðarson hrl.)

Mál þetta var þingfest 28. nóvember 2007 og tekið til dóms 11. september sl.

Stefnandi er Magnús Ingjaldsson, Heiðvangi 6, Hafnarfirði, en stefndi er Kópavogsbær, Fannborg 2, Kópavogi.

Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði með dómi beinn eignarréttur hans að spildu úr landi jarðarinnar Fífuhvamms í Kópavogi, sem afmarkast á svofelldan hátt, mælt með GPS-tækni: Úr hnit (P1) 359724.35 (austur) og 403488.56 (norður) í hnit (P2) 359743.16 (austur) og 403488.38 (norður), þaðan í hnit (P3) 359780.01 (austur) og 403480.26 (norður), þaðan í hnit (P4) 359794.28 (austur) og 403481.28 (norður), þaðan í hnit (P5) 359814.06 (austur) og 403496.62 (norður), þaðan í hnit (P6) 359839.28 (austur) og 403428.04 (norður), þaðan í hnit (P7) 359827.74 (austur) og 403422.69 (norður), þaðan í hnit (P8) 359788.83 (austur) og 403420.09 (norður), þaðan í hnit (P9) 359765.54 (austur) 403428.02 (norður), þaðan í hnit (P10) 359739 (austur) og 403437.05 (norður), þaðan í hnit (P11) 359701.16 (austur) og 403458.57 (norður) og þaðan aftur í fyrst talda hnitid.

Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda, að teknu tilliti til skyldu til greiðslu virðisaukaskatts af málskostnaði.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað.

I.

Stefnandi kveðst vera eigandi fasteignarinnar að Digranesvegi 81 í Kópavogi. Stefnandi og stefndi hafi átt í viðræðum um kaup stefnda á fasteign stefnanda en

þær viðræður hafi ekki verið til lykta leiddar vegna ágreinings aðila sem sé tvíþættur, þ.e. hvort stefnandi eigi beinan eignarrétt að landspildu við Digranesveg og í öðru lagi hversu stór spildan sé.

Hin umdeilda spilda var eitt sinn hluti jarðarinnar Fífuhvamms í Seltjarnarneshreppi, síðar Kópavogi og hefur bæði gengið undir nafninu Lækjarhvamur og Hrísar. Stefnandi kveðst leiða hinn beina eignarrétt sinn að spildunni frá föður sínum, Ingjalði Ísakssyni, sem aftur leiði hann frá föður sínum, Ísaki Bjarnasyni, bónda í Fífuhvammi.

Samkvæmt gögnum málsins má rekja tilurð Hrísa eða Lækjarhvamms sem sérstakrar afmarkaðrar landspildu í landi Fífuhvamms til þess er Ísak Bjarnason leigði samkvæmt leigusamningi, dags. 17. mars 1929, hluta úr landi sínu til Ólafs Þorsteinssonar læknis. Í leigusamningnum kemur fram að hin leigða spilda sé „ca 5.000 – fimm þúsund fermetrar –“ að stærð, að hún sé austan megin Kópavogslækjar og að leigusvæðið sé takmarkað af girðingu á tvo vegu en á hina tvo að Kópavogslæk. Leigusamningurinn var til 25 ára með heimild til framlengingar til jafns langs tíma. Þá var ákvæði um brottflutning mannvirkja að leigutíma loknum. Leigutaka var heimilt að framselja rétt sinn samkvæmt samningnum og gerði það.

Árið 1953 var rétthafi samkvæmt samningnum Þórður Benediktsson og tók hann það ár fé að láni og veðsetti skuldareiganda „húseign mína Hrísa úr Fífuhvammslandi, Kópavogshreppi, Kjósarsýslu með tilheyrandi leigulóðarréttindum.“ Vanskil urðu á greiðslum lánsins og þann 26. maí 1961 var eignin seld í uppboðsrétti Kópavogs. Uppboðskaupandi var Ingjaldur Ísaksson, sonur Ísaks Bjarnasonar og faðir stefnanda. Í endurriti úr uppboðsbók Kópavogs segir: „Vafi er á hvort nokkur lóðarréttindi fylgja eigninni, þar sem því hefur verið haldið fram af umboðsmanni landeiganda [þ.e. Ingjalði Ísakssyni], að lóðarsamningur sé niður fallinn, og tekur uppboðskaupandi á sig alla áhættu af þeim vafa.“ Ingjaldur var á þessum tíma einn erfingja að hinum beinu eignarréttindum og heldur stefnandi því fram að stefnt hafi verið að því, þegar þar að kæmi, að hin beinu og hin óbeinu eignarréttindi að landinu rynnu saman. Ísak bóndi var, þegar hér var komið sögu, löngu látinn en hann lést þann 31. janúar 1930. Eiginkona hans lést þann 17. júlí 1961 og þá eignuðust Ingjaldur og systkini hans Fífuhvammslandið.

Með afsali 11. nóvember 1969 seldi og afsalaði Ingjaldur Ísaksson umræddri landspildu til sonar síns Magnúsar Ingjaldssonar, stefnanda þessa máls. Ingjaldur var þá einn eigenda Fífuhvammsjarðarinnar ásamt nokkrum systkinum sínum. Spildan er í afsalinu nefnd Lækjarhvamur og bjó stefndandi þar á þessum tíma. Í afsalinu kemur fram að afsalsgjafi afsali til stefnanda húseigninni að Lækjarhvammi með öllu sem henni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. lóðarréttindum.

Með afsali 22. ágúst 1980 seldu og afsöluðu eigendur Fífuhvammslandsins, þ.e. Ingjaldur Ísaksson og þau 3 systkina hans sem ekki höfðu þá þegar fengið arf sinn greiddan, þann hluta Fífuhvammslandsins sem þau áttu til stefnda. Hið selda var öll jörðin Fífuhvamur, eins og hún var skilgreind samkvæmt landamerkjalyýsingu dags. 30. maí 1890, að undanskildum landspildum og húseignum sem nánar eru tilgreind í afsalinu. Þar kemur m.a. fram að undanskilin sé Hrísar sem sé eign Magnúsar Ingjaldssonar. Stefnandi kveður ákvæði þetta, um að Hrísar sé

undanskilin sölunni, hafa átt sér nokkuð sérstakan aðdraganda. Ákvæðinu hafi verið bætt við samninginn í blálokin þegar samningsaðilum hafi orðið ljóst að láðst hafi í samningsviðræðunum „að fjalla um stöðu ýmissa fasteigna á Fífuhammslandi í eigu þriðja manns,“ eins og segi í yfirlýsingu þáverandi bæjarlögmanns í Kópavogi.

Stefnandi kveðst hafa greitt fasteignagjöld af þessari eign sinni en ekki lóðarleigu enda í ljósi eignarréttar síns ekki um það krafið. Við innheimtu fasteignagjalda árið 1996 hafi í fyrsta skipti verið krafist lóðarleigu af stefnanda, 5.332 króna. Stefnandi hafi mótmælt þessu og hafi lóðarleigan verið felld niður. Hennar hafi aftur verið krafist árið eftir en einnig þá verið felld niður eftir mótmæli stefnanda. Þetta ár hafi í fyrsta skipti verið skráð stærð lóðar á álagningarseðla fasteignagjalda, 969,5 fm. Ekki sé vitað á hvaða grundvelli þessi stærð hafi verið skráð. Nú sé eignin að Digranesvegi 81 skráð 1.800 fm en ekki sé heldur vitað á hvaða grundvelli sú stærð hafi verið skráð. Bæjartæknifræðingur hafi staðfest í samtölunum að ekki hafi verið farið fram á það við stefnanda að gerður yrði lóðarleigusamningur og að þessar lóðarstærðir hafi verið áætlaðar einhliða.

Stefnandi segir að árið 2000 hafi verið gerðar breytingar á aðalskipulagi Kópavogs vegna opunar endurvinnslustöðvar Sorpu á næstu lóð við hliðina á spildu stefnanda. Stefnandi hafi gert tilteknar athugasemdir í skipulagsferlinu sem fram hafi farið árið 1999 og í umsögn yfirvalda vegna athugasemda hans hafi komið fram fullyrðingar um að íbúðarhúsið að Digranesvegi 81 stæði á 900 fm leigulóð og lóðarleigusamningur væri frá 1954. Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 14. júlí 2000, hafi þessu verið mótmælt. Stefnandi hafi bent á í bréfinu að heitum gatna og lóða hafi nýlega verið breytt og það sem fram sé haldið um eign hans eigi við um lóð þá sem áður hafði verið Digranesvegur 81 en sé nú Digranesheiði 3. Fram komi einnig í bréfinu að hús stefnanda standi á eignarlóð og jafnframt að af hálfu stefnda hafi verið farið inn á lóðina án heimildar og lagðar lagnir. Í bréfinu sé tekið fram að þess sé vænst að yfirvöld bæti það með því að stækka lóðina í aðra átt. Stefndi hafi ekki gert nokkrar athugasemdir vegna framangreinds bréfs.

Árið 2006 hafi verið gerð tilraun til innheimtu lóðarleigu en sú krafa felld niður 6. nóvember það ár. Fram komi í gögnum málsins að sú niðurfelling hafi verið gerð samkvæmt fyrirmælum bæjarlögmanns. Árið 2007 hafi verið gerð þriðja tilraunin til að innheimta lóðarleigu en sú krafa einnig felld niður eftir ábendingu stefnanda um að verið væri að gera sömu mistök og árið áður.

Stefnandi kveður að snemma árs 2007 hafi aðili á vegum stefnda farið í heimildarleysi inn á lóðina með stórvirkar vinnuvélar og hafi stefnandi mótmælt því. Stefndi hafi þá þegar stöðvað framkvæmdir en eftir standi veruleg eignaspjöll. Á fundi stefnanda og forsvarsmanna stefnda í apríl 2007 hafi aðilar orðið ásáttir um að stefndi legði fram tilboð í landspilduna. Slíkt tilboð hafi ekki borist.

Með bréfi lögmanns stefnanda 16. júlí 2007 hafi þess verið farið á leit við stefnda að viðræður yrðu teknar upp um kaup stefnda á landspildunni og hafi þessi tilmæli verið ítrekuð með bréfi 10. ágúst 2007. Í svarbréfi stefnda 21. ágúst sama ár hafi verið frá því greint að stefndi teldi ýmislegt óljóst varðandi ætluð lóðarréttindi Hrísa og fara ætti yfir stöðuna og kanna hvaða leiðir væru færar til að ná fram niðurstöðu í málinu. Málshöfðuð þessi sé því nauðsynleg fyrir stefnanda til viðurkenningar á eiginarrétti landspildunni og til staðfestu á stærð hennar.

Í málinu hefur verið lagt fram bréf Þórólfs Kristjáns Beck, fyrrverandi bæjarlögmanns, dags. 11. apríl 2007, til bæjarlögmanns Kópavogs og er það svohljóðandi:

„Sem svar við fyrirspurn yðar varðandi afsal jarðarinnar Fífuhvamms til Kópavogskaupstaðar leyfi ég mér að taka fram eftirfarandi:

Þegar kom að undirskrift afsals fyrir Fífuhvammi kom í ljós að aðilum hafði láðst í samningsviðræðum að fjalla um stöðu ýmissa fasteigna á Fífuhvammslandi í eign þriðja manns.

Voru aðilar ásáttir um að „redda“ yrði þessum eignum með því að taka þær sérstaklega út úr hinu selda. Haldið var að ýmsar eignir væru samningslausar, en ættu samt sinn fulla rétt sem hús í Fífuhvammi reist með samþykki landeiganda á grundvelli eignarréttar hans. Var miðað við að hús sem leiddu rétt sinn af eignarrétti að Fífuhvammi fengju ótakmarkaðan stöðurétt á meðan þau væru ekki fyrir framkvæmd skipulags, eða hugsanlega sambærileg réttindi við lóðarleigusamninga Kópavogs og þá yrði lóðarstærð ákvörðuð síðar.

Undirstrikað skal að það vakti ekki fyrir aðilum samningsins að veita nokkrum aðila betri rétt en hann ætti fyrir, þ.m.t. stærri lóðir en fyrir voru. Endurbyggingarrétti var og ekki til að dreifa.“

Þá hefur verið lögð fram yfirlýsing stefnanda, dags. 15. nóvember 2007, um samskipti við starfsmenn Kópavogsbæjar. Þar segir m.a.:

„1) Árið 1977 fór ég þess á leit við Kópavog að lögð yrði hitaveita að húsinu. Bærinn synjaði á þeim forsendum að um eignarlóð væri að ræða, gaf heimild fyrir sitt leyti til að húsið mætti tengjast hitaveitulögn sem lægi inn Fífuhvammsveg ef ég greiddi kostnaðinn sjálfur og fengi jafnframt samþykki Hitaveitu Reykjavíkur. Til að tengja húsið lögninni þurfti að grafa u.þ.b. 30 metra langan skurð út fyrir lóðamörk. Loka þurfti götunni meðan á framkvæmdum stóð og var ég í tengslum við Árna Björgvinsson, starfsmann bæjarins, vegna þess og naut velvilja hans við verkið.

2) Árið 1982 reyndist nauðsynlegt að endurnýja kaldavatnslögn. Þessa framkvæmd þurfti ég að kosta sjálfur þar sem um eignarlóð var að ræða. Til að tengjast vatnsleiðslu Kópavogsbæjar þurfti að grafa u.þ.b. 40 metra út fyrir lóðamörk og loka vatnsleiðslu bæjarins á meðan á tengingu stóð. Við það naut ég leiðbeininga og aðstoðar Árna Björgvinssonar og fleiri starfsmanna bæjarins.

3) Kópavogsbær fékk að leggja granna röralögn í gegnum lóð mína til að taka við yfirborðsvatni sem kom niður Dalveg og rann í opnum skurði yfir lóð mína meðfram Fífuhvammsveginum. Í staðinn gekk bærinn frá lóðinni og bílastæði þar sem snýr út að Dalvegi, nú einnig Digranesvegi. Um þetta sömdu fyrir hönd bæjarins þeir Árne Björgvinsson og Agnar Strandberg.

4) Eftir að endurvinnslustöð Sorpu var opnuð á næstu lóð við fasteign mína, á Dalvegi 1, fylltust girðingar af rusli frá stöðinni. Því varð að samkomulagi milli mín og bæjarins að allar girðingar umhverfis landspildu mína yrðu fjarlægðar. Þær

voru síðan fjarlægðar árið 2000 í samráði við og með aðstoð starfsmanna Kópavogsbæjar. Sá starfsmaður sem um þetta það fyrir hönd Kópavogsbæjar var Lýður Vigfússon, starfsmaður áhaldahúss.“

Undir þetta skjal rita ofangreindir starfsmenn, þeir Árni Björgvinsson, Agnar Strandberg og Lýður Vigfússon

II.

Stefnandi segir að í dómkröfum sínum felist bæði krafa um viðurkenningu á beinum eignarrétti að umræddri spildu og að viðurkennt verði með dómi að stærð hennar sé 6.370 fm í samræmi við þau hnit sem tiltekin séu í dómkröfu. Í samræmi við þetta sé málatilbúnaður stefnanda tvískiptur en málsástæður og lagarök eigi við báða hluta.

Stefnandi byggir kröfu sína á hendur stefnda í fyrsta lagi á því að hann eigi beinan eignarrétt að hinu umdeilda landi á grundvelli afsals 11. nóvember 1969. Þar komi fram að afsalsgjafi, Ingjaldur Ísaksson, afsali til stefnanda húseign sinni Lækjarhvammi með öllu því sem húseigninni fylgi og fylgja ber, þ.m.t. lóðarréttindum. Þegar Ingjaldur hafi afsalað spildunni til stefnanda hafi hann verið einn af erfingjum Fífuhvammsslandsins auk þess sem hann hafi keypt á uppboði húseignina og þau réttindi sem falist hafi í leigusamningi frá árinu 1929. Við gerð afsalsins 1969 hafi það verið skilningur afsalshafa og afsalsgjafa að verið væri að afsala beinum eignarrétti að umræddri spildu með fyrirvara um samþykki annarra eigenda.

Með afsali 22. ágúst 1980 hafi Ingjaldur og systkini hans afsalað jörðinni til stefnda að undanskildum tilteknum spildum og húseignum. Með þessu afsali hafi sameigendur Ingjalds staðfest framsal hins beina eignarréttar að Hrísum til stefnanda. Í afsalinu sé sérstaklega tilgreint að Hrísar, eign Magnúsar Ingjaldssonar, sé undanskilin sölunni.

Til stuðnings kröfu stefnanda um að eignarréttur hans að Hrísum sé beinn eignarréttur og að honum hafi verið afsalað til hans með þeim hætti sem að framan greinir, bendir stefnandi á að af þeim 13 spildum sem tilteknar séu í 3. mgr. afsalsins til stefnda séu 3 þeirra í eigu systkina Ingjalds en engin í eigu hans sjálfs. Rebekka Ísaksdóttir eigi spildu nr. 7, Anton Ísaksson nr. 9 og Bergþóra Ísaksdóttir nr. 12. Samningsaðilar hafi áttáð sig seint og um síðir á því að ládst hafi í samningaviðræðum að fjalla um stöðu ýmissa fasteigna á Fífuhvammsslandi í eigu þriðja manns. Því hafi í blálökin verið bætt við 5. málsgrein afsalsins um fleiri fasteignir sem hafi verið undanskildar sölunni. Bendir stefnandi á í þessu sambandi að á þessum tíma hafi ekki verið notaðar tölvur heldur ritvélar og því erfiðara um vik að breyta samningum eftirá. Í yfirlýsingu fyrrverandi bæjarlögmanns, Þórólfs Kristjáns Beck, komi skýrt fram að þegar komið hafi að undirskrift afsals fyrir landi Fífuhvamms hafi komið í ljós að samningsaðilum hafi ládst að fjalla um stöðu ýmissa fasteigna á landinu í eigu þriðja aðila. Astæðan fyrir því að Hrísar hafi næstum því gleymst í þessum samningaviðræðum, hafi verið sú að systkinin hafi

litið svo á að Ingjaldur hefði þegar fengið Hrísar. Þessu til stuðnings bendir stefnandi ennfremur á að systkinin hafi öll fengið nákvæmlega sömu fjárhæð greidda vegna þessa samnings enda hafi falist í samningnum að þau hafi öll fengið landspildu.

Stefnandi hafnar alfarið þeirri túlkun stefnda á samningnum að það hafi aðeins verið húsið Hrísar sem hafi verið undanskilið. Ef það hefði verið ætlun samningsaðila að undanskilja lóðina hefði átt að taka fram í samningi að verið væri að selja hús eða húsin að Hrísum.

Enginn lóðarleigusamningur hafi verið undirritaður milli aðila og stefndi hafi viðurkennt að krafa um lóðarleigu fyrir árin 1996, 1997, 2006 og 2007 hafi ekki verið á rökum reist og fellt hana niður. Sýni þetta glögglega að afstaða stefnda hafi ávallt verið sú að stefnandi ætti beinan eignarrétt að landspildunni.

Til stuðnings því að stefndi hafi í verki ætíð viðurkennt beinan eignarrétt stefnanda að landspildu þessari bendir stefnandi á yfirlýsingu sína frá 15. nóvember 2007.

Verði af einhverjum ástæðum ekki fallist á að stefnandi eigi beinan eignarrétt að umdeildri landspildu sé til vara byggt á því að beinn eignarréttur stefnanda sé tilkominn vegna hefðar. Vísar stefnandi í þeim efnum til 1. gr. laga nr. 46/1905 um hefð, sbr. 1. mgr. 2. gr. og 1. mgr. 6. gr. laganna. Sé hefð fullnuð í skilningi laganna enda hefur stefnandi, eða fólk á hans vegum, búið eða haft full umráð landspildunnar frá 1969 til dagsins í dag og hafi stefndi í verki viðurkennt beinan eignarrétt hans að spildunni, sbr. það sem að framan segir.

Spildan hafi fyrst verið afmörkuð í leigusamningi frá árinu 1929. Þar hafi hún verið talin afmarkast af Kópavogslæk á tvo vegu en á hina tvo af girðingu. Mestur hluti girðingar þessarar hafi staðið uppi fram undir árið 2000 en þá hafi hún verið tekin niður af stefnanda ásamt og í samráði við starfsmenn Kópavogsbæjar vegna þess hve mikið rusl hafi safnast í hana frá lóð Sorpu. Uppdráttur sá sem fylgt hafi leigusamningnum sé ekki lengur til. Í samningnum sjálfum sé talað um ca 5.000 fm en stefnandi byggir á því að spilda þessi hafi í raun verið nokkuð stærri. Af orðalagi samningsins frá árinu 1929 megi sjá að slegið hafi verið á stærðina. Mælitæki þeirra tíma hafi ekki verið sambærileg við það sem nú sé. Þá hafi samningurinn verið tímabundinn og því ekki verið ástæða til þess að afmarka stærð spildunnar nákvæmlega enda sé hún vel afmörkuð í texta skjalsins.

Þá liggi fyrir í málinu kort í samræmi við fyrrnefnda afmörkun í lóðarleigusamningnum en kortið sé stimplað af bæjarverkfræðingi Kópavogs 1975 og hafi verið notað í tengslum við sölu á hluta af Fífuhvammslandi, svonefndum Þvottahvammi. Þetta kort sé grundvallað á korti frá 1950. Kortið frá 1950 sé merkt Ásgeiri Þ. Ásgeirssyni og „GM“ og sé af öllum lóðum og lendum í Kópavogi. Það staðfesti stærð lóðarinnar að Digranesvegi 81, svo ekki verði um villst, eins og hún hafi verið girt á þriðja áratug 20. aldar. Fyrrnefnt kort frá 1950 hafi verið notað við uppgjör fjölda annarra lóða í Kópavogi athugasemdalaust og séu lóðir ennþá skráðar eftir þessu korti hjá Fasteignamati ríkisins. Digranesvegur 81 hafi fyrst verið skráður 969,5 fm hjá Fasteignamati ríkisins án þess að ástæða þeirrar stærðarskráningar sé þekkt. Síðar hafi stærðarskráningu einhliða verið breytt af Kópavogsbæ og nú sé stærðin sögð 1.800 fm. Vegna skipulagsbreytinga á árinu 2000 hafi lóðin verið sögð um 900 fm. Stefnandi hafi bent stefnda á með bréfi 14.

júlí 2000 að sú stærðarskráning væri röng og væri byggð á misskilningi. Kort Kópavogsbæjar frá 1950, stimplað af bæjarverkfræðingi Kópavogs 1975, ásamt loftmynd frá 1954 hafi verið lagt til grundvallar mælingu sem gerð hafi verið á landspildunni í mars 2007. Það hafi verið Gunnar Haraldsson, verkfræðingur á landmælingastofunni Mælitækni, sem hafi framkvæmt mælinguna og sé það niðurstaða hans að stærð spildunnar sé 6.370 fm á grundvelli áður nefndra gagna.

Stefnandi vísar til 72. gr. stjórnarskrár nr. 33/1944, sbr. 10. gr. laga nr. 97/1995, meginreglna eignarréttarins, bæði lögfesta og ólögfesta og til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Um málskostnað vísar stefnandi til XXI. kafla nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna.

III.

Stefnandi segir að með afsalinu 22. ágúst 1980 hafi eigendur Fífuhvamms afsalað jörðinni Fífuhvammi til stefnda. Í afsalinu segi að afsalað sé jörðinni eins og hún nú sé, sbr. meðfylgjandi uppdrátt bæjarverkfræðings Kópavogs. Í afsalinu sé tekið fram að undanskilið hinu keypta séu 13 landspildur, samtals 43,37 hektarar. Þá segi einnig að undanskilin séu hús á þremur leigulóðum, þ.e. Smáravöllum, Grund og Sólvangi sem leigjendur eigi en leigusamningur fylgi með í kaupunum. Síðan segi að undanskilin séu „einnig húsin Lækjarbakki, sem er eign Antons Ísakssonar, Hrísar, sem er eign Magnúsar Ingjaldssonar og viðgerðarskúr, eign Viggós Jóhannessonar (að Skálabrekku).“

Stefnandi segir að spildur þær sem undanskildar hafi verið í afsalinu séu allar merktar inn á uppdrátt sem fylgt hafi með afsalinu. Húsið Hrísar sé merkt inn á kortið en ekki skilgreint neitt land í kringum það. Sérstaklega bendir stefndi á að hafa beri í huga að í afsalinu standi að jörðin sé seld eins og hún „nú er“. Uppdrátturinn sem með hafi fylgt hafi sýnt tæmandi þær spildur sem undanskildar hafi verið sölunni. Uppdráttur sem lagður hafi verið fram af hálfu stefnanda sé byggður á korti Ásgeirs Þ. Ásgeirssonar og „GM“ frá 1950 en á þeim tíma hafi verið í gildi lóðarleigusamningur frá 17. mars 1929 og það leiguland sé sýnt á þessum uppdrætti. Þessi leigusamningur til 25 ára hafi ekki verið endurnýjaður og því sé spildan ekki sýnd á þeim uppdrætti sem fylgt hafi afsalinu. Það hafi ekki þýðingu í þessu sambandi að þessi gamli uppdráttur hafi síðan verið notaður sem fylgiskjal með afsali við sölu á Þvottahvammi, enda beri uppdrátturinn það með sér að hann sé frá 1950 og staðsetning Þvottahvamms áætluð út frá honum.

Á því er byggt af hálfu stefnda að hann sé eigandi þess lands þar sem Hrísar/Lækjarhvaumur, nú Digranesvegur 81 standi, og hús á landinu hafi ótakmarkaðan stöðurétt meðan mannvirki séu ekki fyrir framkvæmd skipulags. Á afriti úr Landsskrá fasteigna sé lóðin tilgreind 1.800 fm og eigandi lóðarinnar stefndi. Stefnandi hafi ekki gert reka að því að fá breytt skráningu í fasteignamati.

Stefndi byggir á því að taka hefði átt fram í texta afsalsins ef landspilda hefði átt að fylgja húsinu Hrísum. Ekki sé unnt að fallast á þau rök stefnanda að þar sem afsalið hafi verið vélritað en ekki unnið á tölvu hafi þessar breytingar verið erfiðari. Í þessu sambandi skipti máli að hæstaréttarlögmenn hafi gengið frá samningnum fyrir báða aðila. Seljendum hafi því átt að vera fullljóst hvaða þýðingu það hefði að tilgreina

ekki lóðarréttindi með húsinu.

Ekki hafi verið gengið eftir því að gera nýjan lóðarleigusamning við stefnanda þar sem gengið hafi verið út frá því að húsið hefði aðeins stöðurétt. Lóðarleiga hafi ekki verið innheimt þar sem engin lóðarleigusamningur hafi verið fyrir hendi. Fyrir mistök hafi þó verið krafist greiðslu lóðarleigu en sú innheimta felld niður þar sem engin lóðarleigusamningur hafi verið fyrir hendi.

Stefndi hafi ávallt litið svo á að hann væri eigandi þessa lands og þess vegna hafi hann hafið framkvæmdir á svæðinu en stöðvað þær meðan leitað væri niðurstöðu um eignarréttindi á svæðinu.

Stefndi mótmælir því alfarið að stefnandi hafi unnið hefð að umræddu landi eins og byggt sé á í stefnu. Þar sem afnotin hafi verið samkvæmt samkomulagi komi eignarhefð ekki til greina. Þá hafi landið ekki verið nýtt nema að litlu og takmörkuðu leyti.

Stefndi mótmælir því að það hafi eitthvert sönnunargildi um eignarrétt sú yfirlýsing sem starfsmenn bæjarins hafi undirritað um ákveðin tilvik í samskiptum við stefnanda. Engin gögn liggi fyrir um það hjá stefnda að farið hafi verið fram á lagningu hitaveitu að Hrísum 1977. Engin gögn liggi heldur um það að bærinn hafi hafnað að taka þátt í kostnaði á þeim grundvelli að um eignarlóð væri að ræða. Sama sé að segja um vatnslagnir. Hafi það verið álit þessara starfsmanna, sem undirritað hafi áður nefnda yfirlýsingu, þá séu það þeirra einkamál. Engin gögn eða upplýsingar liggi fyrir um að bæjaryfirvöld hafi litið svo á að teknar hafi verið ákvarðanir á þessum grundvelli. Þeir aðilar sem hafi ritað undir þessa yfirlýsingu hafi ekki verið í stöðu til að gera slíka samninga fyrir stefnda á þessum tíma. Yfirverkstjóri bæjarins á þessum tíma, Haukur Hannesson, hafi látið af störfum 1990 eftir margra áratuga starf. Hann hafi verið yfirmaður þessara starfsmanna á þeim tíma sem hér um ræði og hafi hafnað því alfarið í vitnaskýrslu sinni fyrir dómi að atvik hafi verið með þessum hætti. Þvert á móti hafi aldrei verið litið öðruvísi á en að stefndi hafi eignast allt þetta land með kaupum á Fífuhvammi 1980.

Stefndi mótmælir mælingu Gunnars Haraldssonar verkfræðings á landspildunni í mars 2007. Þar hafi verið lagt til grundvallar kort frá 1950 þar sem spildan sé færð inn samkvæmt leigusamningi frá 1929. Kortið hafi ekkert sönnunargildi um landamerki þarna eftir að lóðarsamningur hafi runnið út.

Um lagarök vísar stefndi til meginreglan eignarréttarins, bæði lögfesta og ólögfesta og til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Þá vísar stefndi til 72. gr. stjórnarskrár nr. 33/1944, sbr. 10. gr. laga nr. 97/1995. Varðandi málskostnað vísar stefndi til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Fyrir dóminn komu og gáfu skýrslu, stefnandi, Ólafur H. Ragnarsson, Agnar Strandberg, Lýður Vigfússon, Friðþór Eydal, Snorri Pálmason, Þórólfur Kristján Beck og Haukur Hannesson.

Stefndi keypti Fífuhvammslandið í Kópavogi af föður stefnanda, Ingjaldi Ísakssyni, og systkinum hans með afsali 22. ágúst 1980. Tekið er fram í afsalinu að undanskilið hinu keypta séu nokkrar landspildur og einnig nokkur hús sem ýmist voru með lóðarréttindum eða ekki. Hús stefnanda, Hrísar, er tiltekið í 5. mgr. afsalsins en ekki er getið sérstaklega um hvort lóð fylgi. Málsgreinin er svohljóðandi: „Ennfremur er undanskilið húsin Lækjarbakki, sem er eign Antons Ísakssonar, Hrísar, sem er eign Magnúsar Ingjaldssonar og viðgerðarskúr, eign Viggós Jóhannessonar (að Skálabrekku).“ Aðilar deila um hvort eignarlóð hafi fylgt húsi stefnanda, og ef svo er, hver sé stærð hennar.

Tilurð Hrísa (áður Lækjarhvamms) sem sérstakrar afmarkaðrar landspildu í landi Fífuhvamms á rætur að rekja til þess er afi stefnanda, Ísak Bjarnason bóndi í Fífuhvammi, leigði til 25 ára með lóðarleigusamningi 17. mars 1929 um 5.000 fm spildu úr landinu. Segir í lóðarleigusamningi að lóðin sé takmörkuð af girðingu á tvo vegu en hina tvo af Kópavogslæk. Eignin var seld nauðungarsölu 26. maí 1961 og var Ingjaldur Ísaksson, sonur Ísaks bónda, uppboðskaupandi. Í uppboðsafsali segir að hið selda sé húseignin Hrísar ásamt útihúsum. Síðan segir: „Vafi er á hvort nokkur lóðarréttindi fylgi eigninni, þar sem því hefur verið haldið fram af umboðsmanni landeiganda að lóðarsamningur sé niður fallinn, og tekur uppboðskaupandi á sig alla áhættu af þeim vafa.“

Með afsali 11. nóvember 1969 afsalaði Ingjaldur landspildu þessari ásamt húsum til sonar síns Magnúsar Ingjaldssonar, stefnanda þessa máls. Á þessum tíma er Ingjaldur eigandi Fífuhvammsjarðarinnar ásamt nokkrum systkinum sínum en faðir hans Ísak lést 1930 og móðir hans 1961. Í afsalinu er tekið fram að húseignin sé seld ásamt lóðarréttindum. Afsalinu var þinglýst þann 12. nóvember 1969 með sömu athugasemd og áður, eða: „Vafi leikur á um lóðarréttindi varðandi hina seldu eign þar sem því hefur verið haldið fram af umboðsmanni landeiganda að lóðarsamningur sé niður fallinn.“

Athugasemdin í uppboðsafsali verður ekki skilin öðruvísi en svo að Ingjaldur Ísaksson, sem var í senn umboðsmaður landeiganda og uppboðskaupandi, hafi viljað vekja athygli á því við uppboðið, væntanlega til að gæta hagsmuna sinna gagnvart öðrum kaupendum, að ekki væri sjálfgefið að lóðarleigusamningurinn frá 17. mars 1929 yrði endurnýjaður. Með afsalinu 11. nóvember 1969, þegar Ingjaldur afsalar stefnanda húsinu með lóðarréttindum, er hins vegar tekin af allur vafi í þessum efnunum. Athugasemdin, sem gerð var við þinglýsingu afsalsins 12. nóvember 1969, var því ekki réttmæt eins og á stóð því að með afsalinu var öllum vafa um lóðarréttindi eytt en því hefur ekki verið haldið fram í málinu að Ingjaldur hafi skort eignarheimild til þess að ráðstafa spildunni. Athugasemdin við þinglýsinguna laut heldur ekki að því að vafi léki á um eignarheimild hans. Verður því talið, að með afsalinu 11. nóvember 1969 hafi stefnda verið afsöluð eignarlóð, sömu lóð og fylgt hafði húsinu Hrísum og afmarkaðist af girðingu að vestan og austan en af Kópavogslæk að norðan. Þessu afsali var þinglýst og var það því gild eignarheimild og átti að vera tiltæk í veðmálabókum er Fífuhvammsjörðin var seld árið 1980.

Þá ber einnig að líta til þess að stefnandi leit alltaf svo á að spildan væri hans eign. Greiddi hann fasteignagjöld af henni og sá sjálfur um að leggja hitaveitu og frárennslislagnir að húsi sínu. Þegar allt framangreint er virt ber að fallast á að

stefnandi eigi beinan eignarrétt að umræddri spildu.

Eins og framan er rakið var spildan afmörkuð í leigusamningi frá 1929 með þeim hætti að hún er talin afmarkast af Kópavogslæk á tvo vegu en á hina tvo af girðingu. Fram hefur komið í málinu að mesti hluti þessarar girðingar stóð uppi fram undir árið 2000. Uppdráttur sá sem fylgdi leigusamningi er ekki lengur til en spildan var talin vera ca 5.000 fm að stærð. Fallist verður á með stefnanda að þar sem spildan hafi verið skýrlega afmörkuð í texta hafi ekki verið nauðsynlegt að afmarka stærðina nákvæmlega. Lagt hefur verið fram í málinu kort sem er grundvallað á öðru korti frá 1950 sem staðfestir stærð lóðarinnar eins og hún var girt af. Kort frá 1950 ásamt loftmynd frá 1954 var lagt til grundvallar mælingu sem gerð var af Gunnari Haraldssyni verkfræðingi 2007. Verður fallist á það með stefnanda að miða beri við þá niðurstöðu hans að stærð spildunnar sé 6.370 fm.

Kröfur stefnanda verða því að öllu leyti teknar til greina í málinu og eftir þeim úrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilegur 1.100.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð

Viðurkenndur er beinn eignarréttur stefnanda, Magnúsar Ingjaldssonar, að spildu úr landi jarðarinnar Fífuhamms í Kópavogi sem afmarkast með eftirfarandi hætti:

Úr hnit (P1) 359724.35 (austur) og 403488.56 (norður) í hnit (P2) 359743.16 (austur) og 403488.38 (norður), þaðan í hnit (P3) 359780.01 (austur) og 403480.26 (norður), þaðan í hnit (P4) 359794.28 (austur) og 403481.28 (norður), þaðan í hnit (P5) 359814.06 (austur) og 403496.62 (norður), þaðan í hnit (P6) 359839.28 (austur) og 403428.04 (norður), þaðan í hnit (P7) 359827.74 (austur) og 403422.69 (norður), þaðan í hnit (P8) 359788.83 (austur) og 403420.09 (norður), þaðan í hnit (P9) 359765.54 (austur) 403428.02 (norður), þaðan í hnit (P10) 359739 (austur) og 403437.05 (norður), þaðan í hnit (P11) 359701.16 (austur) og 403458.57 (norður) og þaðan aftur í fyrst talda hnit.

Stefndi, Kópavogsbær, greiði stefnanda 1.100.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson