

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 17. desember 2021

Mál nr. E-3096/2020:

**Einar Ólafsson**

*(Hlökkver Kjartansson lögmaður)*

**gegn**

**Friðriki Ingva Jóhannssyni,**

**Önnu Þorbjörgu Jónsdóttur,**

**Ingveldi Kr. Friðriksdóttur,**

**Friðriki Ara Friðrikssyni,**

**Guðrúnu Ólínu Geirsdóttur,**

**Jóni Ingva Geirssyni,**

**Sigurjóni H. Friðrikssyni**

*(Valgeir Kristinsson lögmaður)*

**og Fagraási ehf.**

*(Hjörleifur B. Kvaran lögmaður)*

## Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 11. nóvember 2021, var höfðað með birtingu stefnu 15., 19. og 21. október og 2. nóvember 2020. Stefnandi er Einar Ólafsson, Gesthúsi í Garðabæ. Stefnu eru Friðrik Ingvi Jóhannsson, [...], Anna Þorbjörg Jónsdóttir, [...], Ingveldur Kr. Friðriksdóttir, [...], Friðrik Ari Friðriksson, [...], Guðrún Ólína Geirsdóttir, [...], Jón Ingvi Geirsson, [...], Sigurjón H. Friðriksson, [...], og Fagriás ehf., [...].

Endanlegar dómkröfur stefnanda í málinu eru eftirfarandi:

Að viðurkennt verði að landamerki jarðarinnar Vestur-Sviðholts (áður Sviðholts II og III), fasteignanúmer [...] og landnúmer [...], og Sviðholts I, fasteignanúmer [...] og landnúmer [...], og lands úr jörðinni Sviðholti, spilda C úr landi Sviðholts, fasteignanúmer [...] og landnúmer [...], afmarkist að austanverðu gagnvart spildu C svo af línu sem dregin er milli eftirgreindra hnitsettra punkta í landskerfinu (ISN93) austan svonefnds Suðurnesvegur á Álftanesi í Garðabæ:

Punktur	Hnit	Hnit
1	352529,90 m	403295,49 m
2	352529,60 m	403265,07 m
3	352541,66 m	403265,43 m
4	352544,11 m	403228,99 m

Að viðurkennt verði að stefnandi sé eigandi lands vestan þeirra marka að spildu sem afmarkast af áframhaldandi línu sem dregin er milli eftirgreindra hnitsettra punkta:

Punktur	Hnit	Hnit
	352544,10 m	403229,00 m
	352538,60 m	403234,40 m
	352532,60 m	403241,30 m
	352520,50 m	403258,70 m
	352513,50 m	403271,20 m
	352509,30 m	403280,90 m
	352509,70 m	403288,90 m

Að sala stefndu Friðriks Ingva og Önnu Þorbjargar og Ásthildar Jónsdóttur, kt. 000000-0000, og Jóhönnu Jónsdóttur, kt. 000000-0000, til stefnda Fagraáss ehf. á þeirri spildu, Sviðholti, spilda C úr landi Sviðholts, sem talin er 1.004 fermetrar að stærð úr jörð stefnanda Vestur-Sviðholti í heimildarleysi með kaupsamningi 31. janúar 2006 og afsali 28. nóvember 2007, verði dæmd ógild.

Að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndu gerðu í upphafi kröfu um frávísun málsins frá dómi. Þeirri kröfu var hafnað með úrskurði dómsins hinn 17. maí 2021.

## I.

### *Helstu málsatvik*

Í máli þessu er deilt um landamerki jarðanna Vestur-Sviðholts (áður Sviðholts II og III) og Sviðholts (áður Sviðholts I) í Garðabæ (áður sveitarfélaginu Álftanesi). Stefnandi er eigandi jarðarinnar Vestur-Sviðholts. Með kaupsamningi dagsettum 31. janúar 2006 seldu stefndu Friðrik Ingvi og Anna Þorbjörg og þáverandi meðeigendur þeirra að nágrannajörðinni Sviðholti stefnda Fagraási ehf. 58.650 fermetra spildu úr jörð sinni. Stofnskjal vegna umræddrar spildu var undirritað hinn 6. mars 2006 og því þinglýst

hinn 25. apríl sama ár. Er umrædd spilda þar tilgreind sem spilda C úr landi Sviðholts. Afsal vegna spildu C úr landi Sviðholts til stefnda Fagraáss ehf. var svo gefið út hinn 28. nóvember 2007. Jörðin Sviðholt er því að hluta í óskiptri sameign stefndu Friðriks Ingva, Önnu Þorbjargar, Ingveldar, Friðriks Ara, Guðrúnar Ólínu, Jóns Ingva og Sigurjóns og að hluta í eign stefnda Fagraáss ehf.

Hinn 29. september 2006 gerðu stefnandi og eigendur fleiri jarða á svæðinu samkomulag við sveitarfélagið Álftanes um könnun á nýtingu á landi viðkomandi jarða og áttu sér í framhaldinu stað samningaviðræður við sveitarfélagið um kaup á umræddum jörðum, ýmist í heild eða að hluta. Í tengslum við þær samningaviðræður varð stefnandi þess áskynja að sú 58.650 fermetra spilda sem seld var stefnda Fagrasi ehf. með framangreindum kaupsamningi næði samkvæmt hans skilningi á landamerkjabréfi jarðarinnar Sviðholts III, dagsettu 17. júní 1922 og þinglesnu 29. sama mánaðar, að hluta til lands Vestur-Sviðholts eins og það væri afmarkað þar. Hefur sá ágreiningur málsaðila sem hér er til úrlausnar verið viðvarandi síðan þá.

Nánar tiltekið lýtur ágreiningur málsaðila að legu landamerkja milli Vestur-Sviðholts og Sviðholts á afmörkuðu svæði neðan við gamla bæjarstæðið að Sviðholti. Í framangreindu landamerkjabréfi Sviðholts III er ekki að finna samfellda heildarlýsingu á merkjum jarðarinnar heldur er þar í fyrsta lagi lýst mörkum fyrir túni, í öðru lagi mörkum fyrir kálgörðum og landi undir bæjarhúsum, í þriðja lagi mörkum í mýri og í fjórða lagi fjörueign jarðarinnar. Merkjum á því svæði sem ágreiningur málsaðila lýtur að er orðrétt lýst svo í umræddu landamerkjabréfi:

„1. Mörk fyrir túni: Bein lína úr kálgarðshorninu við veginn í Svalbarðatröðum, niður með honum að vestan verðu í stein merktan einum kross, þaðan bein lína vestur að Þórukotstúni í eins merktan stein, þaðan bein lína norður að götunni, sem liggur frá Sviðholti niður að Þórukot í eins merktan stein.[...]

2. Mörk fyrir kálgörðum og landi undir bæjarhúsum: [...] Merktir staurar í kálgarðinum fram af bænum ráða mörkum í honum á milli jarðanna Sviðholts II og I annarsvegar og Sviðholts III hinsvegar, þannig að hin síðast nefnda á vestan við mörkin. Mörk austan að landi undir bænum eru úr kálgarðshorni suðaustan vert við bæinn með fram bæjarhúsum í norður eftir steinaröð og girðingu í merktan staur fyrir norðan kálgarðinn, þaðan til vesturs í merktan staur við kálgarð austan við veginn, þaðan bein lína með fram kálgarðinum til suðurs í merktan staur og þaðan til vesturs í kálgarðshornið sem áfast við veginn.“

Stefnandi höfðaði fyrst mál vegna umrædds ágreinings í lok febrúar 2009 gegn stefndu Friðriki Ingva og Önnu Þorbjörgu og þáverandi meðeigendum þeirra að Sviðholti og stefnda Fagraási ehf. til réttargæslu. krafðist stefnandi þess í umræddu máli að viðurkennt yrði að landamerki milli Vestur-Sviðholts og Sviðholts lægju, austan Suðurnesvegur, svo sem fram kæmi á hnitsettum uppdrætti gerðum af Jóni Þór Björnssyni, verkfræðingi á Hnit verkfræðistofu hf., eftir línu sem dregin væri á milli tilgreindra hnitsettra mælipunkta. Því máli var með úrskurði dómsins hinn 23. september 2009 í máli nr. E-978/2009 vísað frá héraðsdómi á grundvelli 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þar sem stefnda Fagraási ehf. var ekki stefnt til að þola dóm á málinu þrátt fyrir að vera þinglýstur eigandi að hluta af því landi sem um var deilt.

Stefnandi höfðaði á ný mál að framangreindum úrskurði gengnum og þá einnig gegn stefnda Fagraási ehf. og gerði sömu kröfu um legu landamerkja milli umræddra jarða og í framangreindu máli. Þá krafðist hann þess einnig að sala stefndu Friðriks Ingva og Önnu Þorbjargar og þáverandi meðeigenda þeirra að jörðinni Sviðholti á spildu úr jörðinni Vestur-Sviðholti til stefnda Fagraáss ehf. með áðurgreindum kaupsamningi yrði dæmd ógild. Það er skemmst frá því að segja að umræddu máli var með úrskurði dómsins hinn 10. október 2011 í máli nr. E-3903/2009 vísað frá dómi vegna annmarka á málalíbúnaði stefnanda og vanreifunar þess af hans hálfu og var sá úrskurður staðfestur af Hæstarétti með vísan til forsendna með dómi réttarins hinn 7. nóvember 2011 í máli nr. 579/2011. Var sú niðurstaða nánar tiltekið einkum grundvölluð á því að framangreindir uppdrættir Jóns Þórs Björnssonar verkfræðings væru ekki byggðir á lýsingu merkja í áðurgreindu landamerkjabréfi jarðarinnar Sviðholts III sem yrði að teljast frumheimild um afmörkun lands stefnanda. Sú lýsing kæmi hins vegar ekki að nokkru haldi nema jafnframt væri sýnt á uppdráttum og á vettvangi hvar landamerkin lægju enda væru þau merki sem lýsingin miðaði við flest horfin. Það hefði ekki verið gert og málið því svo vanreifað að óhjákvæmilegt væri að vísa því frá dómi án kröfu.

Af gögnum málsins má ráða að í kjölfar framangreinds dóms Hæstaréttar hafi stefnandi áfram haldið á lofti gagnvart stefndu kröfu sinni um legu umþrættra merkja milli Vestur-Sviðholts og Sviðholts. Þannig gerði stefnandi með bréfi til stefndu og annarra þáverandi meðeigenda þeirra að Sviðholti, dagsettu 4. júlí 2013, athugasemdir við að stefndu hefðu slegið spildu sem hann teldi liggja innan merkja Vestur-Sviðholts og tekið niður girðingar á landi hans. Fram kemur í bréfinu að munnlegar athugasemdir þar að lútandi hafi áður verið gerðar og sé bréfið sent til áréttingar á þeim. Þá kemur fram

í niðurlagi bréfsins að stefnandi hyggist höfða dómssmál á ný til að fá úr ágreiningi um merki milli jarðanna skorið.

Með bréfi til stefndu dagettu hinn 1. febrúar 2018 upplýsti stefnandi svo að hann hygðist beiðast dómkvaðningar matsmanns til að bæta úr þeim ágöllum sem samkvæmt framangreindum dómi Hæstaréttar hefðu verið á málatilbúnaði hans í fyrra máli. Í bréfinu kemur fram að hann haldi til streitu sömu kröfum um landamerki milli Vestur-Sviðholts og Sviðholts og áður sem og kröfu um ógildinguna áðurgreinds kaupsamnings stefndu Friðriks Ingva og Önnu Þorbjargar og þáverandi meðeigenda þeirra að Sviðholti annars vegar og stefnda Fagraáss ehf. hins vegar og afsals umræddrar spildu að hluta. Var stefndu gefinn kostur á að fallast á umræddar kröfur innan tíu daga frá dagsetningu umrædds bréfs eða eftir atvikum ganga til sáttaviðræðna ella yrði dómkvaðningar matsmanns beiðst án frekari fyrirvara og mál höfðað með tilheyrandi kostnaði. Voru kröfur stefnanda áréttaðar með sambærilegu bréfi til stefndu dagsettu hinn 11. júlí 2018. Framlögð gögn bera ekki með sér að stefndu hafi brugðist við framangreindum bréfum stefnanda.

Með matsbeiðni dagsettri 28. nóvember 2018 og móttækinni af dóminum sama dag fór stefnandi svo fram á dómkvaðningu matsmanns. Í matsbeiðninni er þess óskað að dómkvaddur matsmaður skoði og meti þau mörk og merki sem tilgreind eru í áðurnefndum tölulíðum eitt og tvö í landamerkjabréfi Sviðholts III og láti orðrétt í té skriflegt og rökstutt álit um eftirfarandi:

„1. Hvar eru að því leyti landamerki jarðanna Vestur-Sviðholts (áður Sviðholt II og Sviðholt III), fasteignanúmer 123589, og Sviðholts I, fasteignanúmer [...], samkvæmt landamerkjabréfi „Landamerki jarðarinnar Sviðholts III í Bessastaðahreppi“ frá 17. júní 1922 sem var „Lesið á manntalsþingi í Bessastaðahreppi 29. júní 1922 og síðan innfært í Landamerkjabók Gullbringu- og Kjósarsýslu, Nr. 35.“?

2. Hvar eru mörk – landamerki – 58.650 fm Spildu C úr landi SV Álftanes, fasteignanúmer 233-0790, samkvæmt kaupsamningi, dags. 31. janúar 2006, og afsali, útgefnu 28. nóvember 2007 að því leyti sem þau liggja að landamerkjum samkvæmt 1. tl.?

3. Hvort Spilda C samkvæmt 2. tl. skarist við land jarðarinnar Vestur-Sviðholts samkvæmt 1. tl. og, ef svo er, með hvaða hætti og hvert er flatarmál þess hluta spildunnar?“

Þá er þess í umræddri matsbeiðni óskað að matsmaður svari framangreindum spurningum með orðum og merki auk þess inn á uppdrátt örnefni, kennileiti, aðstæður og annað, svo sem hornstaura, krosssteina, girðingar, grjótgarða og annað sem í landamerkjabréfinu greini og máli kunni að skipta við ákvörðun umræddra merkja. Enn fremur er þess óskað að merkin samkvæmt framangreindu verði hnitsett og sett myndrænt fram, meðal annars á loftmynd af viðkomandi svæði.

Hinn 11. júní 2019 var Sigurgeir Skúlason landfræðingur dómkvaddur til að framkvæma hið umbeðna mat og er matsgerð hans dagsett 21. febrúar 2021. Í svari hans við matsspurningu eitt er gerð grein fyrir því hvernig hann nálgast viðfangsefnið og að svo búnu niðurstöðu hans um legu umræddra merkja. Eru merkin samkvæmt niðurstöðu hans tilgreind með hnitum og sett fram myndrænt á loftmynd frá árinu 2019. Í svari matsmanns við matsspurningu tvö er gerð grein fyrir því að nauðsynlegt hafi verið að umreikna þau hnit sem tilgreind hafi verið á þeim uppdrætti sem fylgdi kaupsamningi um spilduna svo að hægt væri að setja þau fram myndrænt á áðurgreindri loftmynd frá árinu 2019. Það var gert og er niðurstaða matsmanns bæði tilgreind með hnitum og sett fram á myndrænan hátt. Á þeirri mynd sem fylgdi svari við umræddri matsspurningu má sjá að spildan skarast lítillaga við landamerki samkvæmt niðurstöðu matsmanns um matsspurningu eitt. Í svari matsmanns við matsspurningu þrjú kemur svo fram að sú skörun nemi 1.004 fermetrum og er skörunarspildan bæði tilgreind með hnitum og sett fram myndrænt á fyrrnefndri loftmynd frá árinu 2019. Nánar verður gerð grein fyrir efni umræddrar matsgerðar eftir því sem við á síðar.

Að fenginni framangreindri matsgerð fór stefnandi fram á það með tölvubréfi dagsettu hinn 4. mars 2020 að stefndu viðurkenndu að framangreind 1.004 fermetra spilda væri hluti af jörð hans Vestur-Sviðholti í samræmi við niðurstöðu matsmanns þar að lútandi. Því höfnuðu stefndu með tölvubréfi dagsettu hinn 3. apríl 2020. Í umræddu tölvubréfi vísuðu stefndu því til stuðnings í fyrsta lagi til þess að ekki hefði verið tekið tillit til þess að um það bil 600 fermetrar af umræddri 1.004 fermetra skörunarspildu hefðu áður verið í eigu Vegagerðarinnar og því landi verið afsalað til eigenda Sviðholts í tengslum við lagningu núverandi vegar. Um væri að ræða land sem hefði legið undir eldri hringvegi um Álftanes. Í öðru lagi vísuðu stefndu til þess að í matsgerðinni væri ekki gerð grein fyrir því hvar tilgreind merki í landamerkjabréfi Sviðholts III væru staðsett og við hana yrði því ekki stuðst um legu merkja á milli Vestur-Sviðholts og Sviðholts. Í þriðja lagi vísuðu stefndu svo til þess að hinn 10. september 1965 hefði

Sigríður Sigurðardóttir, þáverandi eigandi Vestur-Sviðholts, afsalað til Jóhanns Jónssonar, þáverandi eiganda Sviðholts, um það bil 700 fermetra landspildu sem áður hafi verið bæjarstæði Vestur-Sviðholts. Í því afsali hafi að mati stefndu falist viðurkenning á því að hún ætti ekki annað land austan gamla vegarins að undanskildu mýrartúni við Sviðholtsbrú sem sé máli þessu óviðkomandi. Í fjórða lagi vísuðu stefndu til þess að hvað sem öðru líði leiði það af lögum nr. 46/1905 um hefð að umrætt land tilheyrir Sviðholti enda hafi eigendur þeirrar jarðar farið með eignarráð yfir því óslitið allt frá árinu 1960 án athugasemda frá eigendum Vestur-Sviðholts. Að endingu vísuðu stefndu svo til þess að margvísleg gögn frá Vegagerðinni tengd lagningu bæði eldri og núverandi hringvegar um Álftanes bendi til þess að umrædd skörunarspilda tilheyrir Sviðholti.

Í framhaldi af framangreindum samskiptum höfðaði stefnandi mál þetta.

## II.

### *Helstu málsástæður og lagarök stefnanda*

Stefnandi byggir á því að með kaupsamningi, dagsettum 31. janúar 2006, og afsali, dagsettu 28. nóvember 2007, hafi stefndu Friðrik Ingvi og Anna Þorbjörg og þáverandi meðeigendur þeirra að jörðinni Sviðholti selt stefnda Fagrasi ehf. 58.650 fermetra landspildu, svonefnda spildu C úr landi Sviðholts, sem gangi að vestanverðu inn á eignarland Vestur-Sviðholts eins og stefnandi byggir á að það sé með réttu afmarkað samkvæmt landamerkjabréfi Sviðholts III frá 17. júní 1922.

Niðurstaða dómkvadds matsmanns hafi verið sú að umrædd spilda C skaraðist við afmörkun lands Sviðholts III samkvæmt umræddu landamerkjabréfi og nemi sú skörun 1.004 fermetrum. Stefnandi byggir á því að dómkvaddur matsmaður hafi í matsgerð sinni skoðað nákvæmlega og metið öll þau atriði sem hann hafi verið dómkvaddur til. Þó svo að merki sem vísað sé til í framangreindu landamerkjabréfi, þar á meðal merktir steinar og staurar sem skipti löndum, séu horfin þá nýtist honum lýsingin að öðru leyti með hjálp loftmynda sem hann geti um í matsgerðinni, þ.e. loftmynd frá 2019, en ofan í hana varpi hann fyrst loftmynd frá 1978, síðan annarri frá 1974 og loks ofan í þær loftmynd frá 1954, til að rýna í mörkin og greina þau eftir myndunum svo sem hann geri vandlega og skilmerkilega grein fyrir í matsgerðinni. Einnig hafi nýst honum örnefnalýsing fyrir Sviðholt skráð eftir Kristjáni Eyjólfssyni og skýrsla um fornleifaskráningu á Álftanesi frá 2019 sem Ragnheiður Traustadóttir, Rúna K. Tetzchner og Margrét Valmundsdóttir séu höfundar að. Með hliðsjón af

myndgreiningunni og lestri í túnin og fleira hnitsetji matsmaður þau merki sem tilgreind séu í landamerkjabréf Sviðholts III sem máli skipti á skýran, auðskiljanlegan og í alla staði eðlilegan hátt.

Stefnandi byggir á því að með matsgerðinni séu landamerkin og hnit þeirra eins og þau séu greind í dómkröfum stefnanda og að því leyti sem þýðingu hafi um þær nægilega sönnuð, þ.e. að landamerki milli jarðar stefnanda Vestur-Sviðholts annars vegar og Sviðholts eða spildu C úr landi Sviðholts hins vegar, að því leyti afmarkist að austanverðu af línu sem dregin sé milli þeirra hnitsettu punkta í landskerfinu (ISN93) austan svonefnds Suðurnesvegjar á Álftanesi í Garðabæ sem tilgreindir séu sem punktar eitt til fjögur í fyrstu dómkröfu hans. Þá sé aukinheldur nægilega sýnt að stefnandi sé eigandi lands vestan þeirra marka að spildu sem afmarkist af áframhaldandi línu sem dregin sé milli þeirra hnitsettu punkta í landskerfinu (ISN93) sem tilgreindir séu í annarri dómkröfu hans. Með öðrum orðum sé sýnt að stefnandi sé eigandi áðurgreindrar 1.004 fermetra skörunarspildu.

Stefndu hafi ekki hnekkt fyrirbyggjandi matsgerð með yfirmati eða með öðrum hætti og því beri að leggja matsgerðina til grundvallar sem fullnægjandi sönnun þeirra atriða í landamerkjabréfinu sem dómkröfur stefnanda séu reistar á. Engum öðrum þinglýstum heimildum sé til að dreifa um greind landamerki jarðanna en umræddu landamerkjabréfi. Því verði sá sem haldi öðru fram um landamerki jarðanna að bera sönnunarbyrði fyrir því.

Stefnandi mótmæli sérstaklega andmælum og frambornum ástæðum stefndu í tölvubréfi dagsettu hinn 3. apríl 2020 sem röngum, óstaðfestum og þýðingarlausum, og byggi á því að þær breyti engu um þá sönnun. Þá sé því harðlega mótmælt sem röngu og ósönnuðu að hefðarreglur leiði til viðurkenningar á eignarrétti eigenda Sviðholts að hinu umdeilda landi á þeim grunni að það hafi verið í þeirra umráðum óslitið frá því um 1960 án athugasemda eigenda Vestur-Sviðholts. Þvert á móti hafi stefnandi og áður þeir sem hann leiði eignarrétt sinn að jörðinni frá nýtt þetta land óátalið, m.a. til heyskapar, og það á engan hátt verið hindrað eða takmarkað af eigendum Sviðholts, svo sem með girðingum.

Stefnandi taki fram að með afsali dagsettu 13. febrúar 2006 hafi hann afsalað hluta úr jörð sinni Vestur-Sviðholti til Vegagerðarinnar undir breytt vegstæði fyrir Suðurnesveg. Annað land hafi ekki verið selt úr jörðinni á þessu svæði en land jarðarinnar sé stærra líkt og auk annars komi fram í fyrirbyggjandi matsgerð.

Um lagarök vísar stefnandi til 122. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um þýðingu eignardóms og 1. mgr. 34. gr. sömu laga um varnarþing. Stefnt sé þeim sem talið hafi og telji til þinglýstra eignarheimilda yfir landi sem stefnandi telji eign sína er njóti verndar 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, sbr. 10. gr. laga nr. 97/1995. Málskostnaðarkröfu sína styður stefnandi við XXI. kafla nefndra laga nr. 91/1991, einkum 1. og 3. mgr. 129. gr. og 1. og 3. mgr. 130. gr. og kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun við lög um virðisaukaskatt nr. 50/1988. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og því sé nauðsynlegt að taka tillit til virðisaukaskatts við ákvörðun málskostnaðar.

### III.

#### *Helstu málsástæður og lagarök stefndu*

Stefndu Friðrik Ingvi, Anna Þorbjörg, Ingveldur, Friðrik Ari, Guðrún Ólína, Jón Ingvi og Sigurjón byggja á því að fyrirliggjandi matsgerð Sigurgeirs Skúlasonar landfræðings sé ótraust og niðurstaða um landamerki milli Vestur-Sviðholts og Sviðholts verði ekki grundvölluð á henni. Öll þau kennileiti sem matsgerðin sé byggð á séu horfin. Það sem einkenni vinnu, umfjöllun og niðurstöður dómkvadds matsmanns séu ágiskanir og getgátur um staðsetningu kennileita og þar með sé matsgerð hans bæði ótrúverðug og raunar marklaus.

Landamerkjabréf Sviðholts III sé frá árinu 1922. Matsmaður styðjist við loftmyndir og sé sú elsta frá árinu 1954. Það liggja í hlutarins eðli að á þeim þrjátíu og tveimur árum sem liðið hafi þarna á milli geti margt hafa breyst og því varhugavert að leggja umrædda mynd til grundvallar. Stefndu mótmæli því þeim ályktunum sem matsmaður dragi af umræddri mynd. Matsgerð hans sé óskýr að þessu leyti og ómarktæk um legu merkja milli jarðanna. Þá séu þær ályktanir sem dregnar séu af stefnanda um skil milli jarða málsaðila út frá áferð kartöflugarðsins á umræddri loftmynd ótrúverðugar og ekki fáist séð að matsmaður komist að nægilega rökstuddri niðurstöðu þar að lútandi. Stefnandi geri þannig fráleitt fullnægjandi grein fyrir meintu eignarhaldi sínu á kartöflugarðinum en stærð hans nemi um 300 fermetrum af því rúmlega 1.000 fermetra landi sem dómkröfur hans taki til. Í landamerkjabréfi Sviðholts III sé í lýsingu á mörkum fyrir kálgorðum milli Sviðholts I og II annars vegar og Sviðholts III hins vegar miðað við staura í kálgarðinum, horn hans og steinaröð. Matsmaður geri enga grein fyrir staðsetningu þessara merkja og ekki verði ráðið af þeim loftmyndum sem í matsgerðinni eru hvar þau séu staðsett. Matsgerðin sé því ónýt að þessu leyti. Þá hafi Sigríður

Sigurðardóttir, þáverandi eigandi Vestur-Sviðholts, afsalað til Jóhanns Jónssonar hinn 10. september 1965 um það bil 700 fermetra landi sem áður hafi verið bæjarstæði Vestur-Sviðholts. Telji stefndu að með þessu afsali hafi hún jafnframt viðurkennt að hún ætti ekki annað land austan gamla vegarins en mýrartún við Sviðholtsbrú sem komi þessu máli ekki við.

Tvívegis hafi átt sér stað breytingar á eignarhaldi þrætusvæðisins í tengslum við veglagningu Vegagerðarinnar. Fyrst á árunum 1963 til 1964 og svo aftur á árunum 1984 til 1986. Þegar lagður hafi verið sýsluvegur um Suðurnes á árunum 1963 til 1964 (eldri hringvegur um Álftanes) hafi orðið stórfelldar breytingar á landamerkjum Vestur-Sviðholts og Sviðholts. Lagður hafi verið nýr vegur að hluta til á landamerkjum jarðanna en að öllu leyti í landi Vestur-Sviðholts á því svæði sem nú sé deilt um. Umræddur vegur hafi verið upphækkaður malarvegur með veghelgunarsvæði og girðingum til beggja hliða. Sú girðing hafi verið á mörkum lands Sviðholts annars vegar og lands Vegagerðarinnar hins vegar. Um þetta hafi Vegagerðin og fyrrum Bessastaðahreppur samið við landeigendur í tvíhliða viðræðum um bætur og skipti á landi fyrir það land sem spillt hafi við vegagerðina líkt og fundargerðir Bessastaðahrepps frá þessum tíma beri vott um. Það sé með ólíkindum að svo stórfelldri röskun á landamerkjum og nýtingu lands Vestur-Sviðholts sé í engu getið í stefnu en þar sé því þess í stað haldið fram að stefnandi og áður þeir sem hann leiði rétt sinn frá hafi allar götur nýtt þrætulandið óátalið, meðal annars til heyskapar, og það á engan hátt verið hindrað eða takmarkað af eigendum Sviðholts, svo sem með girðingum. Þegar hringveginum hafi verið breytt á árunum 1984 til 1986 hafi orðið talsverðar breytingar á eignarhaldi lands á svæðinu vegna uppkaupa Vegagerðarinnar á landi og skila á hluta af því landi sem legið hafði undir gamla veginum. Líkt og áður hafi Vegagerðin og fyrrum Bessastaðahreppur annast samninga við landeigendur. Á framlögðu vinnuskjali frá Vegagerðinni megi sjá eldri veg og veghelgunarsvæði hans sem og girðingar meðfram þeim vegi sem legið hafi á mörkum lands Vegagerðarinnar og annarra landeigenda. Landsvæði í eigu stefnanda og stefndu séu skýrt afmörkuð. Sú afmörkun hafi síðar verið samþykkt af bæði stefnanda og stefndu með undirskrift þeirra á afsöl sem byggist á umræddum uppdrætti. Það 1.029 fermetra land sem skilað hafi verið til stefndu sé að stórum hluta innan marka þrætuspildunnar sem stefnandi vilji nú eigna sér. Að líkindum séu um 700 fermetrar af þeim rúmlega 1.000 fermetrum sem stefnandi geri tilkall til hluti af því landi sem Vegagerðin hafi

afsalað stefndu. Stefnandi hafi vanrækt að draga það frá og geri raunar enga grein fyrir þessu grundvallaratriði í sínum málatilbúnaði.

Umrædd stefndu byggja aukinheldur á því að af lögum nr. 46/1905 um hefð leiði að viðurkenna beri eignarrétt stefndu að landinu sem hafi verið í umráðum eigenda Sviðholts óslitið frá því á sjöunda áratug síðustu aldar og þar með í fullan hefðartíma án nokkurra athugasemda eigenda Vestur-Sviðholts. Í málinu liggi frammi ljósmynd sem tekin hafi verið um 1970 sem sýni að það land sem um sé deilt liggi allt innan girðingar Sviðholts en á henni sjáist girðingin sem lögð hafi verið meðfram eldri vegi um Suðurnes. Stefnandi hafi ekki hagnýtt þrætulandið á nokkurn hátt síðustu fimm tíu ár eða svo og engin athugasemd gerð við hagnýtingu stefndu á því fyrr en sá ágreiningur sem hér er til úrlausnar upphófst fyrir rúmum tíu árum. Þannig hafi stefndu farið með allt það land sem um sé deilt sem sína eign um áratugaskeið. Þá hafi landið lengst af verið afgirt og hagnýting annarra á því þar með verið útilokuð. Landið hafi verið nytjað af stefndu til beitar, sláttu og garðyrkju án nokkurra athugasemda af hálfu stefnanda. Bendi athafnaleysi hans að því leyti eindregið til þess að hann hafi ekki talið sig eiga til þess nokkurn rétt. Við það styðji aðgerðir Vegagerðarinnar og ráðstöfun hennar á áðurgreindu landi til stefndu.

Loks leiði tómlæti stefnanda til réttindamissis hafi það land sem um sé deilt einhvern tímann heyrt undir Vestur-Sviðholt enda hafi kröfur hans til þess fyrst komið fram áratugum eftir að umráð eigenda Sviðholts yfir umræddu landi hófust. Þá hafi hann aukinheldur sýnt verulegt tómlæti við að halda kröfum sínum á lofti frá því að dómur gekk í Hæstarétti á árinu 2011 þar sem staðfestur hafi verið úrskurður héraðsdóms um frávísun máls hans vegna sama ágreinings. Þannig hafi liðið nú ár þar til stefnandi höfðaði mál á ný og hafi stefndu því með réttu mátt ætla að hann sætti sig við fyrri málalok. Hafi hann því sýnt af sér slíkt tómlæti að ekki verði hjá því komist að sýkna stefndu af kröfum hans af þeim sökum.

Um lagarök vísa framangreind stefndu til laga nr. 41/1919 um landamerki og laga nr. 46/1905 um hefð. Þá vísa stefndu til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála kröfu sinni um málskostnað til stuðnings.

Stefndi Fagriás ehf. byggir á því að hann hafi keypt eignarland meðstefndu og hafi mátt treysta þeim opinberu gögnum sem staðfest hafi að um eignarland þeirra væri að ræða. Byggt sé á reglum um traustfang og á réttmætum væntingum stefnda Fagraáss ehf. Í því sambandi sé vísað til 33. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Stefndi Fagriás ehf.

hafi þannig verið í góðri trú og að eigninni kominn með fullkomlega eðlilegum og lögmætum hætti.

Það sé meginregla samkvæmt 1. mgr. 33. gr. þinglýsingarlaga að sá aðili sem fái eignarréttindi yfir eign með samningi við þinglýstan eiganda þurfi ekki að sæta þeirri mótbáru að heimildarbréf þinglýsts eiganda sé óskuldbindandi fyrir upphaflegan eiganda ef hinn fyrstnefndi er grandlaus um ógildingarástæðuna. Ef hann, sem hvorki viti né hafi mátt vita um agnúa á afsali frá fyrri eiganda til heimildarmanns hans, ætti að láta af rétti sínum gæti það leitt til óöryggis í öllum viðskiptum. Grundvöllur myndi hrynja undan mörgum réttindum og gæti slík haft víðtækar afleiðingar aftur í tímann.

Stefndi Fagriás ehf. sé að eigninni kominn með fullkomlega eðlilegum og lögmætum hætti. Félagið hafi að öllu leyti farið að þeim reglum sem gildi um aðilaskipti að eignarréttindum og fasteignakaupum, sbr. lög nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Þá byggir stefndi Fagriás ehf. á því að kröfur stefnanda séu hvað sem öðru líði fyrndar. Samkvæmt 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 fyrnist kröfur vegna fasteignaviðskipta eftir reglum laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Fyrningarfresturinn sé því fjögur ár. Upphaf fyrningarfrests í þessu tilviki sé þegar stefnanda varð kunnugt um hina meintu ólögmætu sölu. Það hafi ekki verið seinna en þegar hann hafi höfðað fyrra dómsmálið árið 2009. Kröfur stefnanda hafi því fallið niður fyrir fyrningu á árinu 2013. Enn fremur byggji stefndi Fagriás ehf. á tómlætisreglum kröfuréttar. Fyrra dómsmáli stefnanda hafi lokið með frávísunardómi Hæstaréttar í nóvember 2011. Stefnandi hafi höfðað þetta mál í nóvember 2020. Þá hafi verið liðin 9 ár frá lyktum fyrra dómsmáls. Stefnandi hafi því sýnt af sér stórkostlegt tómlæti sem leiði til þess að allar kröfur hans á hendur stefndu séu niður fallnar. Loks geri stefndi Fagriás ehf. öll rök og málsástæður meðstefndu að sínum.

Kröfu sína um málskostnað byggir stefndi Fagriás á 130. gr., sbr. 129. gr., laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

#### IV.

##### *Niðurstaða*

Í máli þessu er sem að framan greinir deilt um landamerki á afmörkuðu svæði milli jarðanna Vestur-Sviðholts (áður Sviðholts II og III), sem er eign stefnanda, og Sviðholts (áður Sviðholts I), sem er að hluta óskipt sameign stefndu Friðriks Ingva, Önnu Þorbjargar, Ingveldar, Friðriks Ara, Guðrúnar Ólínu, Jóns Ingva og Sigurjóns og að hluta eign stefnda Fagraáss ehf. Nánar tiltekið stendur ágreiningur málsaðila um 1.004 fermetra landsvæði sem stefnandi telur vera innan landamerkja jarðar sinnar eins og þau eru afmörkuð í landamerkjabréfi jarðarinnar Sviðholts III, dagsettu 17. júní 1922 og þinglesnu 29. sama mánaðar, og hans eignarrétti háð. Það landsvæði sem um er deilt er hluti af spildu C úr landi Sviðholts sem stefndu Friðrik Ingvi og Anna Þorbjörg og þáverandi meðeigendur þeirra að Sviðholti seldu stefnda Fagraási ehf. með kaupsamningi dagsettum 31. janúar 2006 og afsöluðu til stefnda Fagraáss ehf. með afsali dagsettu 28. nóvember 2007. Auk framangreinds stendur svo ágreiningur um það hvort umræddu landsvæði hafi annaðhvort í heild eða að hluta verið afsalað til Vegagerðarinnar í tengslum við lagningu eldri vegar um Suðurnes (ýmist nefndur sýsluvegur um Suðurnes, Suðurnesvegur, Álftanesvegur eða hringvegur um Álftanes í gögnum málsins) á sjöunda áratug síðustu aldrar og Vegagerðin svo afsalað því í heild eða að hluta til eigenda Sviðholts í tengslum við eignarnám eða kaup á landi vegna lagningar nýs vegar á sama svæði á níunda áratug síðustu aldar. Er því í grunninn annars vegar deilt um landamerki á afmörkuðu svæði neðan við gamla bæjarstæðið að Sviðholti og hins vegar um eignarhald á 1.004 fermetra landsvæði á sama stað auk þess sem stefndu byggja á því að kröfur stefnanda séu ýmist niður fallnar fyrir tómlæti eða fyrndar.

#### A.

Merkjum á því svæði sem ágreiningur aðila lýtur að er sem að framan greinir lýst svo í landamerkjabréfi jarðarinnar Sviðholts III, dagsettu 17. júní 1922 og þinglesnu 29. sama mánaðar:

„1. Mörk fyrir túni: Bein lína úr kálgarðshorninu við veginn í Svalbarðatröðum, niður með honum að vestan verðu í stein merktan einum kross, þaðan bein lína vestur að Þórukotstúni í eins merktan stein, þaðan bein lína norður að götunni, sem liggur frá Sviðholti niður að Þórukot í eins merktan stein.[...]

2. Mörk fyrir kálgörðum og landi undir bæjarhúsum: [...] Merktir staurar í kálgörðinum fram af bænum ráða mörkum í honum á milli jarðanna Sviðholts II og I

annarsvegur og Sviðholts III hinsvegur, þannig að hin síðast nefnda á vestan við mörkin. Mörk austan að landi undir bænum eru úr kálgarðshorni suðaustan vert við bæinn með fram bæjarhúsum í norður eftir steinaröð og girðingu í merktan staur fyrir norðan kálgarðinn, þaðan til vesturs í merktan staur við kálgarð austan við veginn, þaðan bein lína með fram kálgarðinum til suðurs í merktan staur og þaðan til vesturs í kálgarðshornið sem áfast við veginn.“

Dómurinn gekk á vettvang ásamt lögmönnum og málsaðilum. Við þá vettvangsgöngu var bersýnilegt að þau merki sem að framan eru tilgreind eru flest horfin að undanskildum kálgarðinum sjálfum og Svalbarðatröðum sem enn má sjá móta fyrir.

Svo sem áður greinir beiddist stefnandi dómkvaðningar matsmanns áður en hann höfðaði mál þetta og óskaði þess auk annars að hann léti í té skriflegt og rökstutt álit á því hver væru landamerki jarðanna Vestur-Sviðholts og Sviðholts samkvæmt framangreindu landamerkjabréfi. Var Sigurgeir Skúlason landfræðingur dómkvaddur til að framkvæma umbeðið mat og er matsgerð hans dagsett 21. febrúar 2021. Í svari matsmanns við framangreindri matsspurningu lýsir hann því fyrst hvernig hann nálgast viðfangsefnið með hliðsjón af því að þau merki sem tilgreind eru í umræddu landamerkjabréfi eru flest horfin. Fram kemur að til þess að nálgast það hvernig umhorfs hafi verið þegar umrætt landamerkjabréf var gert hafi hann skoðað þær loftmyndir sem næstar væru í tíma. Vegur hafi tvívegis verið lagður um hið umdeilda landsvæði frá því að landamerkjabréf Sviðholts III var gert. Sú nothæfa loftmynd sem næst sé í tíma sé mynd Landmælinga Íslands frá árinu 1954 sem sýni glögglega hvernig landið var á þeim tíma. Þá hafi hann stuðst við kort af Álfanesi sem sýni auk annars strandlínu, staðsetningu bæja og legu vega árið 1870. Við samanburð á loftmyndinni og kortinu hafi komið í ljós að lega vegarins milli Sviðholts og Svalbarða, sem nefndur sé Svaðbarðatraðir í áðurgreindu landamerkjabréfi, hafi ekki breyst milli árána 1870 og 1954 og því hafi verið unnt að miða við legu hans eins og hún birtist á umræddri loftmynd. Út frá því hafi merkin verið greind á grundvelli staðháttu eins og þeir birtust á myndinni. Þá er því nánar lýst hvernig það hafi verið gert og grein gerð fyrir niðurstöðu matsmanns um legu umræddra merkja. Eru merkin svo tilgreind með hnitum og sett fram myndrænt á loftmynd frá árinu 2019.

Sigurgeir Skúlason gaf skýrslu fyrir dómi við aðalmeðferð málsins og staðfesti framangreinda matsgerð og svaraði spurningum um efni hennar. Gerði hann auk annars ítarlega grein fyrir þeirri aðferð sem hann beitti við að greina legu umræddra landamerkja

út frá staðsetningu Svalbarðatraða sem hefði samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum ekki breyst frá því að landamerkjabréfið var gert. Í vitnisburði hans kom fram að það væri alltaf einhver skekkja þegar loftmyndir væru réttar upp með þeim hætti sem hann hefði gert en hún væri þó óveruleg. Þá kom aukinheldur fram í vitnisburði hans að af greiningu loftmynda væri augljóst að eldri Suðurnesvegur hefði legið að hluta um það landsvæði sem ágreiningur aðila stæði um.

Að mati dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni, er sú aðferð sem matsmaður beitti nærtæk leið til að leggja mat á legu merkja þegar svo háttar til sem í þessu máli að miðað er við forgengileg merki sem í dag eru horfin í lýsingu í landamerkjabréfi. Þá er það mat dómsins að niðurstaða hans að því leyti sé rökrétt miðað við þau gögn sem fyrir liggja, einkum umrædda loftmynd frá árinu 1954, sem tekin er áður en eldri Suðurnesvegur var lagður, en á henni má glögg sjá Svalbarðatraðir og merkjanleg skil í landinu sem matsmaður miðar legu merkja við. Niðurstaða matsmanns fellur því að mati dómsins vel að lýsingu merkja í bréfinu að virtri legu landsins eins og hún birtist á umræddri loftmynd. Verður matsgerðin því lögð til grundvallar um mörk Vestur-Sviðholts og Sviðholts samkvæmt landamerkjabréfi Sviðholts III á því svæði sem ágreiningur málsaðila lýtur að enda hefur henni ekki verið hnekk.

Umrætt landamerkjabréf Sviðholts III var gert skömmu eftir gildistöku núgildandandi laga um landamerki o.fl. nr. 41/2019. Í samræmi við formreglur þeirra laga var það undirritað hinn 17. júní 1922 af hálfu Sviðholts III og aðliggjandi jarða, þar með talið Sviðholts I og II, og lesið á manntalsþingi 29. sama mánaðar og í framhaldi af því innfært í Landamerkjabók Gullbringu- og Kjósarsýslu. Er umrætt landamerkjabréf eina þinglýsta heimildin sem lögð hefur verið fram í máli þessu um merki á milli umræddra jarða. Í því sambandi er til þess að líta að í dómaframkvæmd hefur Hæstiréttur litið svo á að landamerkjabréf séu í eðli sínu samningar séu þau samþykkt af eigendum eða umráðamönnum aðliggjandi jarða, sbr. t.d. dóma Hæstaréttar frá 11. október 2012 í máli nr. 457/2011 og frá 26. september 2013 í máli nr. 547/2012. Í því felst að formlegur áskilnaður landamerkjalaga um uppáskrif eigenda aðliggjandi jarða ljáir landamerkjabréfi að þessu leyti efnislega þýðingu og að sönnunarbyrðin um það að ekki verði á því byggt um merki milli viðkomandi jarða hvíli á þeim sem vill hnekkja því.

Stefndu byggja auk annars á því að lagning vega á svæðinu og ýmist kaup Vegagerðarinnar eða eignarnám á landi í tengslum við þá veglagningu, fyrst á árunum 1964 til 1965 og síðan á árunum 1984 til 1986, hafi haft í för með sér breytingu á

merkjum jarðanna. Á það verður ekki fallist. Ráðstöfun á landi jarðar hvort heldur sem er í heild eða að hluta hefur ekki í för með sér breytingu á þinglýstum landamerkjum hennar án þess að annað og meira komi til enda getur eignarhald á landi innan landamerkja jarðar hæglega verið á fleiri en einni hendi. Þá virðast stefndu öðrum þræði byggja á því að uppsetning girðinga á svæðinu hafi haft í för með sér breytingu á merkjum milli jarðanna. Á það verður ekki heldur fallist enda hefur uppsetning girðinga ein og sér ekki í för með sér breytingu á þinglýstum landamerkjum. Enn fremur byggja stefndu í þessu sambandi á því að í afsali Sigríðar Sigurðardóttur, þáverandi eiganda Vestur-Sviðholts, dagsettu 10. september 1965, til Jóhanns Jónssonar, þáverandi eiganda Sviðholts, á landi er áður hafi verið bæjarstæði Vestur-Sviðholts hafi falist viðurkenning á því að hún ætti að umræddu afsali undirrituðu ekkert land austan Suðurnesvegjar eins og hann var þá. Verður þessi málsástæða stefndu skilin svo að í umræddu afsali hafi falist breyting á þinglýstum landamerkjum milli jarðanna. Á það verður ekki fallist enda á sú málsástæða sér ekki nokkra stoð í orðalagi umrædds afsals.

Loks byggja stefndu í þessu sambandi á lögum nr. 46/1905 um hefð. Þannig hafi stefndu farið með óslitið eignarhald á því landsvæði sem um sé deilt fullan hefðartíma og því ekki unnt að leggja landamerkjabréf Sviðholts III til grundvallar um merki milli Vestur-Sviðholts og Sviðholts. Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga um hefð telst hefð á fasteign fullnuð ef ætlaður hefðandi hefur farið með 20 ára óslitið eignarhald á henni að því gefnu að huglæg skilyrði 2. mgr. sömu greinar séu uppfyllt og þær aðstæður sem greinir í 3. mgr. sömu greinar ekki fyrir hendi. Í skilyrði hefðar um óslitið eignarhald felst að hefðandi hafi haft svo víðtæk umráð viðkomandi fasteignar að þau bendi til eignarréttar og hafi útilokað aðra, einkum fyrri eiganda, frá því að ráða yfir eigninni. Af dómaframkvæmd Hæstaréttar má ráða að skilyrði til að hefða inn fyrir landamerki nágrannajarðar í andstöðu við þinglýst landamerkjabréf eru afar þröng, sbr. t.d. dóma Hæstaréttar frá 30. september 2010 í máli nr. 554/2009 og frá 21. maí 2015 í máli nr. 579/2014. Í slíkum tilvikum hafa verið gerðar mjög ríkar kröfur um umfangsmikil not og hagnýtingu með útilokandi hætti til þess að um eignarhald í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga um hefð teljist vera að ræða. Ekkert óyggjandi liggur fyrir í máli þessu um not og hagnýtingu þess landsvæðis sem um er deilt umliðna áratugi eða útilokun stefnanda og þeirra sem hann leiðir rétt sinn frá að því leyti en um það stendur orð gegn orði. Hafa stefndu því að mati dómsins ekki sýnt að þau hafi eignast umrætt landsvæði fyrir hefð og breyting orðið á landamerkjum milli jarðanna af þeim sökum.

Hafa stefndu því engin haldbær rök fært fram fyrir því að miða eigi landamerki milli Vestur-Sviðholts og Sviðholts við annað en þinglýst landamerkjabréf Sviðholts III en fyrir því bera þau samkvæmt framangreindu sönnunarbyrði. Þá verður með hliðsjón af eðli kröfu stefnanda um að viðurkennt verði að landamerki milli jarðanna liggi með umkröfðum hætti á viðkomandi svæði ekki á það fallist að hún hafi fallið niður fyrir tómlæti. Í því sambandi er og til þess að líta að stefnandi hefur allt frá því að hann varð þess áskynja að land sem hann telur taka að hluta til lands innan þinglýstra landamerkja Vestur-Sviðholts hefði verið selt stefnda Fagraási ehf. haldið umræddri kröfu sinni á lofti gagnvart stefndu svo sem rakið er í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan.

Að öllu framangreindu virtu verður því fallist á kröfu stefnanda um að viðurkennt verði að landamerki Vestur-Sviðholts gagnvart Sviðholti og spildu C úr landi Sviðholts á því svæði sem um er deilt fylgi landamerkjum eins og þeim er lýst í þinglýstu landamerkjabréfi Sviðholts III og afmarkist þar með að austanverðu af tilgreindum hnitpunktum eitt til fjögur samkvæmt niðurstöðu dómkvadds matsmanns þar að lútandi.

#### B.

Svo sem ráða má af framangreindri umfjöllun dómsins felur sú niðurstaða að það landsvæði sem um er deilt í máli þessu sé innan landamerkja jarðarinnar Vestur-Sviðholts samkvæmt framangreindu landamerkjabréfi Sviðholts III ekki í sér óræka sönnun þess að stefnandi sé í reynd eigandi þess enda getur eignarhald á landi innan landamerkja jarðar svo sem að framan greinir verið á fleiri en einni hendi. Landamerkjabréf felur því ekki eitt og sér í sér sönnun um eignarhald á landi innan merkja jarðar ef önnur gögn gefa tilefni til frekari skoðunar að því leyti.

Líkt og rakið hefur verið byggja stefndu auk annars á því að breytingar hafi orðið á eignarhaldi þess landsvæðis sem um er deilt í málinu í tengslum við lagningu bæði eldri Suðurnesvegar á árunum 1964 til 1965 og núverandi Suðurnesvegar á árunum 1984 til 1986. Í því sambandi byggja stefndu auk annars á því að í tengslum við lagningu núverandi vegar hafi Vegagerðin skilað til þeirra 1.029 fermetra landsvæði sem hafi verið hluti af eldra vegsvæði og það verið dregið frá bótum til þeirra. Það land liggi að stærstum hluta innan þess lands sem stefnandi geri nú kröfu til.

Framangreindu til stuðnings vísa stefndu til ýmissa framlagðra gagna sem og fundargerða Bessastaðahrepps frá því í aðdraganda lagningar bæði eldri og núverandi vegar sem ekki hafa verið lagðar fram í málinu. Þau gögn sem liggja frammi í málinu þessu viðvíkjandi eru í fyrsta lagi afsal frá stefnanda til Vegagerðarinnar dagsett 13.

febrúar 1986 á spildum úr landi Vestur-Sviðholts undir Álftanesveg og Skólaveg eins og það er orðað í umræddu afsali. Í afsalinu kemur fram að stærð spildnanna sé samtals 3.984 fermetrar og vísað til meðfylgjandi uppdráttar um afmörkun þeirra. Þá liggur í öðru lagi fyrir greinargerð eignarnema í eignarnámsmálinu Vegagerð ríkisins gegn eigendum Sviðholts dagsett 12. júní 1984. Ekkert kemur fram í þeirri greinargerð um afmörkun eða stærð þess lands sem ráðgert var að taka eignarnámi. Í henni er vísað til fyrirbyggjandi matsbeiðni sem og þess að greinargerð um verðmæti landsins verði lögð fram síðar. Hvorki síðastnefnd gögn né úrskurður matsnefndar eignarnámsbóta í umræddu máli hafa verið lögð fram. Í þriðja lagi liggur svo frammi almenn orðsending frá Vegagerð ríkisins um landbætur nr. 4/1984. Ekkert verður af henni ráðið um þær spildur sem teknar voru eignarnámi úr þeim jörðum sem mál þetta varðar eða keyptar af eigendum þeirra. Í henni er hins vegar kveðið á um það að gamalt vegsvæði, sem falli til landeiganda við tilkomu nýs vegar, skuli dregið frá bótum á verði sem vera skuli í samræmi við nýtingarmöguleika þess. Í umræddri orðsendingu er einnig tilgreint að í kvittun fyrir greiðslu bóta skuli koma fram sú landstærð sem greitt sé fyrir. Í fjórða lagi liggur frammi kvittun frá Vegagerð ríkisins vegna greiðslu bóta til fyrrum helmingsseiganda Sviðholts. Þrátt fyrir framangreind fyrirmæli í orðsendingunni er stærð þess lands sem greitt var fyrir ekki tiltekin. Í fimmta lagi liggur svo frammi afsal frá þáverandi eigendum Sviðholts til Vegagerðarinnar dagsett 19. september 1986 á spildum úr landi Sviðholts undir Álftanesveg og Skólaveg. Fram kemur að stærð spildnanna sé samtals 7.939 fermetrar og vísað til meðfylgjandi uppdráttar um afmörkun þeirra. Á þeim uppdrætti er skástrikað svæði sem liggur næst nýju vegsvæði bæði til hliðar við og neðan við gamla bæjarstæðið að Sviðholti sem tilgreint er 1.029 fermetrar að stærð og stefndu byggja á að sé það landsvæði sem Vegagerðin hafi skilað þeim. Í sjötta lagi liggur svo frammi uppdráttur sem stefndu kveða í grunninn vera uppdrátt frá Vegagerðinni settan ofan á þá loftmynd í fyrirbyggjandi matsgerð sem sýni ágreiningssvæðið. Á honum er tilgreint að tekið vegsvæði sé alls 7.939 fermetrar og skilað vegsvæði sé alls 960 fermetrar. Þá er sá hluti þess vegsvæðis sem skilað var samkvæmt umræddum uppdrætti sem skarast við ágreiningssvæðið litaður með rauðu. Í sjöunda lagi liggur loks frammi uppdráttur frá Vegagerðinni frá árunum 1983 til 1984 sem virðist vera vinnuskjal tengt lagningu núverandi vegar. Á umræddum uppdrætti er bæði gamla og nýja vegsvæðið sýnt og á honum eru ýmsir handskrifaðir útreikningar og punktar.

Af þessum gögnum verður illa ráðið nákvæmlega hvaða breytingar urðu á eignarhaldi þess 1.004 fermetra landsvæðis sem um er deilt í máli þessu í tengslum við framangreinda lagningu eldri og núverandi Suðurnesvegar. Af þeim verður þó ráðið að eldra vegsvæði lá um hluta þess. Hið sama kom og fram í vitnisburði dómkvadds matsmanns fyrir dómi við aðalmeðferð málsins líkt og áður greinir. Þá kom fram í aðilaskýrslu stefnanda við aðalmeðferð málsins fyrir dómi að einhverju landi hefði verið ráðstafað úr Vestur-Sviðholti til Vegagerðarinnar í tengslum við lagningu eldri Suðurnesvegar en hann gæti þó ekki sagt til um nákvæma legu þess eða stærð. Sú málsástæða stefnanda að engu landi hafi verið ráðstafað úr Vestur-Sviðholti öðru en því sem afsalað var til Vegagerðarinnar með áðurgreindu afsali dagsettu 13. febrúar 1986 í tengslum við lagningu núverandi vegar á því ekki við rök að styðjast. Þá hefur stefnandi þrátt fyrir málsástæður stefndu að þessu leyti ekki gert nokkurn reka að því að skýra þetta frekar eða lagt fram gögn sem hrekja staðhæfingar stefndu um að þeim hluta gamla vegsvæðisins sem liggur innan ágreiningssvæðisins hafi Vegagerðin ráðstafað til þáverandi eigenda Sviðholts í tengslum við eignarnám á öðru landi jarðarinnar vegna lagningar núverandi vegar.

Að öllu framansögðu virtu hefur stefnandi að mati dómsins ekki fært viðhlítandi sönnur á að hann sé eigandi þess lands innan landamerkjja jarðarinnar Vestur-Sviðholts sem krafa hans tekur til. Þvert á móti benda framlögð gögn til þess að breytingar hafi orðið á eignarhaldi þess að minnsta kosti að einhverju leyti í tengslum við áðurgreinda veglagningu bæði á sjöunda og níunda áratug síðustu aldar. Verða stefndu því þegar af þeirri ástæðu sýknuð af kröfu hans um viðurkenningu að því leyti. Af því leiðir og að stefndu verða einnig þegar af sömu ástæðu sýknuð af kröfu stefnanda um að sala stefndu Friðriks Ingva og Önnu Þorbjargar og þáverandi meðeigenda þeirra að Sviðholti á umræddu landi til stefnda Fagræss ehf. verði dæmd ógild enda grundvallast sú krafa á því að stefnandi sé eigandi umrædds lands. Að þessu virtu er ekki þörf á að taka afstöðu til annarra málsástæða stefndu viðvíkjandi umræddum kröfum.

Með hliðsjón af úrslitum málsins, atvikum þess og eðli að öðru leyti þykir rétt að málskostnaður milli aðila falli niður, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Hulda Árnadóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Inga Tryggvasyni héraðsdómara og Karli Benediktssyni, prófessor í landfræði. Fyrir uppkvaðningu hans var fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 gætt.

### **Dómsorð:**

Viðurkennt er að landamerki jarðarinnar Vestur-Sviðholts (áður Sviðholts II og III), fasteignanúmer [...] og landnúmer [...], gagnvart jörðinni Sviðholti I, fasteignanúmer [...] og landnúmer [...], og þar með landi úr jörðinni Sviðholti, spildu C úr landi Sviðholts, fasteignanúmer [...] og landnúmer [...], afmarkist að austanverðu af línu sem dregin er milli eftirgreindra hnitsettra punkta í landskerfinu (ISN93):

Punktur	Hnit	Hnit
1	352529,90 m	403295,49 m
2	352529,60 m	403265,07 m
3	352541,66 m	403265,43 m
4	352544,11 m	403228,99 m

Stefndu, Friðrik Ingvi Jóhannsson, Anna Þorbjörg Jónsdóttir, Ingveldur Kr. Friðriksdóttir, Friðrik Ari Friðriksson, Guðrún Ólína Geirsdóttir, Jón Ingvi Geirsson, Sigurjón H. Friðriksson og Fagriás ehf., eru sýknuð af kröfu stefnanda, Einars Ólafssonar, um að viðurkennt verði að hann sé eigandi lands vestan framangreindra marka að spildu sem afmarkist af áframhaldandi línu sem dregin sé milli tilgreindra hnitsettra punkta.

Stefndu eru sýknuð af kröfu stefnanda um að sala stefndu Friðriks Ingva og Önnu Þorbjargar og þáverandi meðeigenda þeirra að Sviðholti til stefnda Fagraáss ehf. á 1.004 fermetra spildu úr Vestur-Sviðholti, með kaupsamningi dagsettum 31. janúar 2006 og afsali dagsettu 28. nóvember 2007, verði dæmd ógild.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Hulda Árnadóttir  
Ingi Tryggvason  
Karl Benediktsson