

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 4. febrúar 2022

Mál nr. E-1463/2021:

Sæþór Benjamín Randalsson

og

Ágúst Karlsson

(*Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður*)

gegn

Kópavogsbæ

(*Unnur Lilja Hermannsdóttir lögmaður*)

Dómur

Mál þetta var höfðað 21. júní 2021 og dómtekið 20. janúar 2022.

Stefnendur eru Sæþór B. Randalsson, kt. 000000-0000, Efstalandi/Smiðjuvegi, Kópavogi, og Ágúst Karlsson, kt. 000000-0000, [...], Kópavogi.

Stefndi er Kópavogsbær, kt. 000000-0000, Digranesvegi 1, Kópavogi.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær að viðurkennt verði með dómi að stefnendur eigi afnotarétt að lóð umhverfis [...] Kópavogi, fastanúmer [...], skv. kröfulínu sem afmarkast með eftirtöldum hnitapunktum: GS1 E18402.99 N14266.70; GS2 E18380.46 N14264.61; GS3 E18377.06 N14309.67; GS4 E18413.28 N14312.70; GS5 E18414.81 N14307.11; GS6 E18415.82 N14305.08; GS7 E18419.37 E14300.10; GS8 E18423.15 N14295.82; GS9 E18427.54 N14291.42; GS10 E18430.48 N14285.18; GS11 E18433.98 N14276.60; GS12 E18436.07 N14264.88; GS13 E18438,89 N14248.96; GS14 E18441.80 N14240.55; GS15 E18437.94 N14236.14; GS16 E18404.47 N14234.18, með vísan til 2. gr. í afnotasamningi frá 23. maí 1969. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins í samræmi við framlagðan málskostnaðarreikning.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda og honum dæmdur málskostnaður úr hendi stefnenda óskipt.

Málavextir og sönnunarfærsla:

Stefnendur keyptu fasteignina [...] í Kópavogi, fastanúmer [...], með kaupsamningi útgefnum 1. ágúst 2018. Í kaupsamningnum er tilgreint að fasteignin sé án lóðarréttinda en megi standa svo lengi sem hún endist með eðlilegu viðhaldi.

Jafnframt er í kaupsamningi vísað til skjals sem útgefið var af bæjarlögmanni 2. janúar 1991, þar sem því var lýst yfir að stöðuréttur hússins væri óbreyttur frá því sem segði í samningi frá 23. maí 1969.

Í samningnum frá 23. maí 1969, sem gerður var á milli stefnda Kópavogsbæjar og þáverandi handhafa erfðaleigusamnings um 9,8 hektara landspildu úr landi jarðarinnar Digraness, varð samkomulag um að erfðaleiga spildunnar félli niður. Í samningnum og í viðbótarsamkomulagi sama dag er getið um tilhögun bóta vegna þessa. Um íbúðarhúsið að [...], sem byggt var árið 1950 og stóð á spildunni, segir að það sé á auðu svæði skv. skipulagsupprætti og megi standa þar framvegis, svo lengi sem það endist með eðlilegu viðhaldi. Brenni húsið eða eyðileggist á annan hátt megi ekki endurbyggja það. Íbúðarhúsið fái afnot af lóðarspildu umhverfis það og afmarkast lóðin af girðingu þeirri, sem umhverfis húsið er, en af væntanlegu vegarstæði að vestan. Engin teikning eða stærðartilgreining lóðar kemur fram í samningnum. Í dag er ekki að sjá neinar girðingar sem gefið geta vísbendingu um lögun og/eða stærð lóðarinnar.

Stefnendur freistuðu þess með erindi 17. október 2018 að fá stefnda til þess að gefa út lóðarleigusamning um [...]. Í umsögn bæjarlögmanns til bæjarráðs kemur fram að málið hafi tvívegis áður fengið stjórnsýslulega meðferð, í fyrra skiptið á árinu 2010 þegar stefndi hafi hafnað því að leysa til sín eignina, og í seinna skiptið á árinu 2013 þegar þess hafi verið óskað að afmörkuð yrði lóð um húsið. Afstaða bæjarlögmanns um erindi stefnenda var sú að stöðuréttur eignarinnar byggðist á framangreindum samningi frá 1969, og standi enn óhaggaður, og því hvíldi engin skylda á stefnda að gefa út lóðarleigusamning eða að afmarka lóð fyrir húsið. Með bréfi stefnda til stefnenda, dags. 8. nóvember 2018, kom fram að beiðni þeirra hefði verið hafnað.

Með bréfi lögmanns stefnenda til stefnda, dags. 24. júlí 2020, var óskað eftir upplýsingum um lóðarmörk [...], þar sem stefnendur hefðu í hyggju að hefja þar framkvæmdir, meðal annars að girða lóðina af. Í svarbréfi stefnda, dags. 5. ágúst 2020, var vísað til þeirrar afmörkunar sem fram kæmi í samningnum frá 23. maí 2019.

Með bréfi lögmanns stefnenda til stefnda, dags. 10. maí 2021, var þess krafist að viðurkennd yrðu lóðarmörk í samræmi við loftmyndir og hnitsett mörk lóðarinnar sem stefnendur höfðu þá sjálfir látið framkvæma. Samkvæmt þeirri útsetningu er stærð lóðarinnar 3.254,4 fermetrar. Í svarbréfi stefnda, dags. 31. maí 2021, kemur fram að samkvæmt samningnum frá 1969 væri kveðið á um stöðurétt, og að stefnda bæri engin skylda til þess að gefa út lóðarleigusamning eða að afmarka lóð fyrir húsið.

Af gögnum málsins verður ráðið að stefndi hafi lagt fram drög eða tillögu að lóðarmörkum umhverfis húsið, sem gerði ráð fyrir 1.227 fermetra lóð samkvæmt tilgreindum hnitum, sem stefnendur hafi ekki sætt sig við.

Í málinu liggja m.a. fyrir, auk framangreindra gagna, loftmynd og hnitateikning með kröfulínu stefnenda, ódagsettar myndir af [...], loftmyndir teknar árið 1970, 1973, 1974, 1979, 1981 og 1984, auk gagna um skipulag í Kópavogi.

Aðilaskýrslu gaf Ágúst Karlsson stefnandi, og vitnaskýrslu gaf Magnús Bergsson, sem seldi stefnendum eignina á árinu 2018.

Málsástæður og lagarök stefnenda:

Stefnendur byggja á því að þeir hafi réttmætar væntingar til þess að þeir geti búið sér heimili að [...] til framtíðar og því sé afar brýnt að fyrir liggi hvernig lóðin, sem þeir hafi afnotarétt af skv. samningi frá 1969, sé afmörkuð. Enginn vafi sé á því að stefnendur hafi rétt á að fyrir liggi hvernig afmörkun lóðarinnar skuli vera óháð því hvort um lóðarleigusamning sé að ræða eða ekki. Kveði samningurinn frá 1969 skýrt á um afnotarétt eigenda hússins á hverjum tíma, enda fylgi afnotaréttur af lóðarspildu húsinu skv. samningnum. Það hafi ekki áhrif á réttarstöðu stefnenda þótt fram komi í kaupsamningi að fasteignin sé án lóðarréttinda því að áréttað sé að fasteignin hafi stöðurétt í samræmi við yfirlýsingu frá 1991, en skv. henni haldist stöðurétturinn óbreyttur m.v. samninginn frá 1969, og þar með afnotaréttur hússins og eigenda þess.

Stefnendur byggja kröfu sína á samningnum frá 23. maí 1969 þar sem afmörkun lóðarinnar sé með eftirfarandi hætti, sbr. 2. gr. samningsins: „Íbúðarhúsið [...] má standa þar sem það er nú og fær afnot lóðarspildu umhverfis það og afmarkast lóðin af girðingu þeirri, sem umhverfis húsið er, en af væntanlegu vegarstæði að vestan.“

Telja stefnendur að girðingin hafi á þessum tíma legið eins og krafa þeirra segi til um, enda megi ljóst vera að þróun gróðurfars á lóðinni sýni glögglega hvernig hún hafi verið afmörkuð við samningsgerð en þessu til stuðnings vísi stefnendur til loftmynda frá 1970, 1973 og 1974. Þá megi ljóst vera að girðingin hljóti að hafa verið sunnan, norðan og austan megin við húsið, enda væri hún ekki „umhverfis það“ nema svo væri og hafi þá verið tekið tillit til þess að lóðin afmarkist af vegarstæði vestan megin.

Verði ekki fallist á að lóðin hafi verið afmörkuð og girt með þessum hætti við samningsgerðina árið 1969 sé á því byggt að eigendur fasteignarinnar hafi unnið hefð að því svæði sem sé innan hinnar afmörkuðu lóðar skv. kröfu stefnenda. Sem núverandi

eigendur sé þeim rétt að gera þá kröfu á grundvelli hefðar. Ljóst sé að loftmyndir frá 1981, og ekki síst 1984, sýni svo ekki verði um villst að lóðin hafi verið afmörkuð með trjám og girðingu í samræmi við kröfu stefnenda, og að sú afmörkun hafi verið athugasemdalaus af hálfu stefnda frá samningi um fasteignina eða a.m.k. frá 1981 en í síðasta lagi frá árinu 1984, og hafi því unnist full afnotahefð í samræmi við 7. gr. hefðarlaga. Í raun sýni eldri loftmyndir að afmörkun lóðarinnar hafi verið með þessum hætti, en enginn vafi sé á því að afmörkun hafi verið með þessum hætti frá 1984, og frá þeim tíma hafi unnist full hefð, enda um a.m.k. 20 ára afnot að ræða.

Stefnendur byggja kröfu sína á kröfulínu skv. hnitapunktum sem mældir voru af Valdimari Þórðarsyni hjá Volfram ehf. að þeirra beiðni, og sé í samræmi við legu girðingar á árinu 1984. Sé hnitateikningin dagsett í febrúar 2021 og liggja þeir hnitapunktar sem krafa stefnenda byggist á fyrir á henni. Sé vísað til framlagðs skjals um nánari tilgreiningar á hnitapunktum þeim sem afmarka kröfulínu í stefnukröfu. Jafnframt sé lögð fram loftmynd með kröfulínu, en þar megi sjá hvernig kröfulínan sé afmörkuð umhverfis húsið.

Þar sem stefndi hafi hafnað því að viðurkenna umrædd lóðarmörk og afnotarétt innan þeirra, sé stefnendum nauðugur sá kostur að leita til dómstóla með kröfu sína. Stefnendum sé ekki kunnugt um að aðrir en stefndi geti mögulega gert kröfu til þess svæðis sem gerð sé krafa um, og sem aðili að samningnum frá 1969 og handhafi skipulagsvalds á hinu umþrætta svæði sé stefndi réttur aðili að málinu. Viðurkenningarkrafa styðjist við 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Vísað sé til meginreglna samningaréttar, kröfuréttar, eignaréttar og reglna um hefð, sbr. lög um hefð nr. 46/1905. Krafan um málskostnað styðjist við 130. gr. laga og 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála en einnig sé vísað til 2. mgr. 25. gr. s.l. Varðandi varnarþing sé vísað til 33. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda. Stefndi telur kröfugerð stefnenda ganga of langt en krafan gangi út frá óskoruðum afnotarétti á lóð, sem taki til stærra landsvæðis en afmörkuð sé í samningi aðila. Krafa stefnenda beinist þannig að því að þeim verði viðurkenndur og játaður mun ríkari og meiri réttur en umræddur samningur frá 1969 hafi fært þeim. Af þeim sökum beri að sýkna stefnda af kröfum stefnenda.

Stefndi bendir á að stefnendur krefjist viðurkenningar á afnotarétti þeirra á tilvísaðri lóð, án nokkurra takmarkana. Stefndi mótmælir því að slík krafa geti náð fram að ganga. Samkvæmt samningnum sé afnotarétturinn bundinn þeim takmörkunum að núverandi íbúðarhúsnæði standi á lóðinni, án þess að komi til endurbyggingar á því. Viðurkenningarkrafan sé því mun víðtækari en sá samningur sem stefnendur byggja kröfugerð sína á. Að mati stefnda verði ekki fallist á kröfu stefnenda, sem feli í sér slíkan óskoraðan afnotarétt og beri af þeim sökum að sýkna stefnda í málinu.

Verði stefndi ekki sýknaður af framangreindum ástæðum sé ljóst að mati stefnda, að lóðin verði ekki afmörkuð með þeim hætti sem greinir í viðurkenningarkröfu stefnenda, enda taki afmörkunin til langtum stærra svæðis en samkvæmt þeirri girðingu sem afmarkaði stærð lóðar samkvæmt samningi. Sú afmörkun sem stefnendur byggja á falli ekki að þessari lýsingu heldur nái afmörkun stefnenda til lóðar sem nái hvort tveggja langt til norðurs og suðurs og miðar við veg fyrir austan hús, sem lá þar þegar samningurinn var gerður, en vegurinn hlykkist talsvert til austurs við miðjan austurgafli hússins. Stefndi telur ljóst að ef afmörkunin hefði átt að taka mið af veginum sem þar liggur hefði það verið tekið fram í samningi. Þá taki afmörkun stefnenda mið af stíg vestan megin hússins en ljóst sé að mati stefnda af legu hans, að enginn hafi litið svo á að lóðin hafi náð svo langt til norðurs líkt og kröfugerð stefnenda byggist á en stígurinn gangi talsvert langt inn á landsvæðið eftir því sem norðar dregur.

Að mati stefnda sé ljóst að tilvísuð girðing hafi staðið umhverfis trjágróðurinn sem gangi aðallega til suðurs frá húsinu, sem stafi frá stefnda en sá uppdráttur sýni 1.227 fermetra lóð. Meðal gagna málsins sé loftmynd frá 9. maí 1970, sem tekin sé af Landmælingum Íslands úr 1800 metra lofthæð. Stefndi hafi aflað sömu myndar í betri upplausn, sbr. dskj. nr. 24. Þar megi skýrt ráða að girðingin hafi ekki legið á þeim stað sem kröfugerð stefnenda lýsi en engin merki séu um girðingu sem nái svo langt norður og austur líkt og kröfugerð stefnenda miði við. Hins vegar sjáist glöggtrjágróður, sem markar að mati stefnda lóðina, þá einkum til suðurs líkt og áður segi. Stefndi byggir á því að hafna beri stærðarafmörkun sem sé umfram þennan uppdrátt.

Stefndi mótmælir sérstaklega þeirri aðferðafræði að hnitpunktar lóðar taki mið af gróðurfari á árinu 1984, um 15 árum eftir gerð samnings. Enginn gróður hafi verið meðfram vegi norðaustan megin hússins þegar samningurinn hafi verið gerður en komið til síðar til að skýla opna svæðinu fyrir iðnaðarsvæðinu þegar það tók að rísa. Það sama megi segja um stíginn vestan megin en gróður hafi ekki verið með þeim hætti sem

loftmynd frá 1984 sýni þegar samningurinn var gerður. Í millitíðinni hafi íbúðahverfi tekið að rísa og gróður komið til síðar, til afmörkunar auða/opna svæðisins frá íbúðahverfinu. Það leiði ekki til þess að stefnendur eignist rétt til afnota á lóð umfram þá sem mörkuð sé í samningi aðila, sem að mati stefnda sé skýr.

Stefndi veki athygli á því að af samningnum, sbr. einkum 8. gr. hans, og myndum sem lagðar séu fram á dskj. nr. 22, sé ljóst að á því svæði sem húsið standi á hafi verið fleiri girðingar en sú sem ætluð var til að afmarka lóðina þegar samningurinn var gerður. Meðal annars hafi verið girðingar vestan megin hússins, vestan fyrirhugaðs vegarstæðis sem sé nú hluti af íbúðarhverfinu, og hafi ekki verið ætlað að afmarka lóðina.

Stefndi mótmælir með öllu sjónarmiðum stefnenda um að þeir hafi unnið hefð að því svæði sem sé innan hinnar afmörkuðu lóðar samkvæmt kröfu stefnenda. Stefnendur geti ekki unnið hefð umfram það svæði sem afnot tóku til samkvæmt samningi, auk þess sem ætluð umráð stefnenda á því svæði séu ósönnuð.

Í 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 segir að hafi hefðandi fengið hlut að veði, til geymslu, til láns eða á leigu, geti slík umráð ekki heimilað hefð. Afnotaréttur stefnenda og umfang hans sé reistur á samningi og hafi rétthafar því ekki getað vænst þess að afnotin séu rýmri en þar sé kveðið á um. Standi nefnd ákvæði því í vegi að afnotahafi geti unnið rétt með hefð, eins og stefnendur byggja kröfur sínar á til vara.

Hvað sem öðru líður þá mótmælir stefndi því að umráðin hafi verið þau sem stefnendur haldi fram. Í því samhengi sé m.a. bent á að hefð verði ekki unnin nema hefðandi hafi haft óskoruð afnot af viðkomandi lóð og útilokað aðra frá slíkum afnotum. Ljóst sé að svæðið hafi ekki verið afgirt og ekki hafi verið sýnt fram á útilokun annarra með öðrum hætti fullan hefðatíma. Stefnendur haldi því hins vegar fram að girðingin hafi legið eins og krafa þeirra segi til um þegar samningurinn frá 23. maí 1969 hafi verið gerður „enda [megi] ljóst vera að þróun gróðurfars á lóðinni sýni glögglega hvernig hún [hafi] verið afmörkuð við samningsgerð.“ Því sé hafnað með vísan til fyrri loftmyndar frá 1970, sem sýni afmörkun í samræmi við sjónarmið stefnda. Stefndi hafi boðið stefnendum afmörkun lóðar en stefnendur hafi hafnað þeirri tillögu.

Stefndi vísar til meginreglna samningaréttar og eignarréttar auk laga um hefð og dómaframkvæmdar þar um. Um málskostnaðarkröfu er einkum vísað til 1. og 3. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða:

Málsatvik eru að mestu óumdeild, og óumdeilt að íbúðarhúsið Efstaland nýtur ekki lóðarréttinda en nýtur stöðuréttar, og að afnotaréttur sé í gildi um lóð umhverfis húsið. Um þann afnotarétt segir í samningi frá 23. maí 1969: „Íbúðarhúsið [...] má standa þar sem það er nú og fær afnot af lóðarspildu umhverfis það og afmarkast lóðin af girðingu þeirri, sem umhverfis húsið er, en af væntanlegu vegastæði að vestan.“

Aðstæður umhverfis húsið eru breyttar í dag, þar sem þrengt hefur að með íbúðarbyggð að vestan og iðnaðarhverfi að austan, og er girðing sú, sem vísað er til í samningnum, ekki lengur greinanleg.

Ekki virðist mikill ágreiningur um það hvernig lóðarmörkin séu afmörkuð sunnan megin hússins, né um mörkin austan við húsið sjálft frá suðurenda innkeyrslu að merkja og að suðausturhorni. Þá sé enginn ágreiningur um það hvernig lóðarmörk vestan megin afmarkist frá suðvesturhorni og í norður meðfram göngustíg sem þar liggur nú, og sveigist sá stígur nokkuð til austurs, sérstaklega norðan við húsið. Ágreiningur málsins snýr einkum að því hversu langt lóðin nái til norðurs frá húsinu. Byggja stefnendur á því að við norðurenda innkeyrslu hússins hafi girðing legið beint frá húsinu og til austurs, og síðan sveigt til norðurs og meðfram vegarstæði að austanverðu, og að norðurendi lóðarinnar afmarkist nú af göngustíg sem tengist göngustígnum vestan megin.

Nokkur fjöldi mynda hefur verið lagður fram í málinu. Að mati dómsins verður við úrlausn málsins einkum litið til þeirra mynda sem næstar eru í tíma við gerð samningsins frá 1969. Óumdeilt er að loftmynd (dskj. nr. 24) hafi verið tekin árið 1970, og ódagsettar myndir (dskj. nr. 22), teknar vestan hússins, séu frá svipuðum tíma.

Á ódagsettu myndunum má sjá girðingu sunnan hússins og girðingu sem ætlað verður að gangi til norðvestur-suðausturs, ásamt uppgreftri framan við girðinguna. Óumdeilt er að girðingin sem liggur til norðvestur-suðausturs hafi afmarkað allstórt svæði vestan hússins og til norðurs, en hafi ekki átt að afmarka afnotaréttinn vegna ákvæðisins í samningnum frá 1969 um vegarstæði að vestan, þar sem nú liggur fyrirnefndur göngustígur. Fyrir utan trjágróður, sem er sunnan hússins, þá má sjá trjágróður norðan og norðvestan við húsið, og greina má a.m.k. tvo girðingarstaura norðan þess trjágróðurs sem er norðvestan við húsið. Ætla verður að þeir staurar séu utan þess svæðis sem stefnendur krefjast nú viðurkenningar á vegna legu göngustígsins vestan megin, en líklegt þykir þó að girðingin hafi haldið áfram meðfram þeim trjágróðri, og í sömu stefnu.

Á loftmyndinni frá 1970 má sjá sama trjágróður og gat um, og sést að tré norðan og norðvestan hússins eru gróðursett í beinni línu, með ætlaða stefnu í vestnorðvestur-austsuðaustur. Engan trjágróður er hins vegar að sjá á öðrum stöðum umhverfis húsið, svo sem meðfram vegarstæðinu austan megin eða þar sem stefnendur ætla að norðurmörk lóðarinnar markist, þvert yfir túnið sem þar er. Að mati dómsins kann trjágróðurinn að veita ákveðnar vísbendingar um þá lóð sem afnotarétturinn tók til, enda segir í 8. gr. samningsins frá 1969 að bætur hafi verið greiddar fyrir allan gróður á landinu, þar með talinn gróður og tré á lóð þeirri sem til afnota er með íbúðarhúsinu. Virðist því sem allur trjágróður, sem þá var til staðar, hafi verið innan lóðarmarka afnotaréttarins.

Á loftmyndinni frá 1970 má vel greina framangreindan uppgröft og girðingar þær sem fyrir gat um sunnan og vestan hússins, og birtist girðingin sem ljós og skýr lína á loftmyndinni. Sams konar ljósa línu má sjá liggja frá enda trjágróðursins norðan megin hússins og í stefnu norðvestur-suðaustur þar til hún tengist í norðanverða innkeyrslu hússins. Málsaðilar gátu ekki upplýst hvað línan á myndinni sýndi, og ekki verður fullyrt að um girðingu sé að ræða, en ekki er að sjá nein önnur ummerki en tilgreinda línu, sem bent gætu til girðingar norðan hússins, hvorki þar sem stefnendur ætla að lóðarmörkin séu, né þar sem drög stefnda gera ráð fyrir því að þau séu.

Dómurinn telur því líklegast að girðing hafi legið umhverfis húsið með þeim hætti sem fram er komið, að teknu tilliti til þess að lóðin hafi minnkað til muna vestan megin. Kemur sú afmörkun vel heim og saman við það sem fyrir er getið um að allur trjágróður hafi á þeim tíma verið innan girðingar. Sú afmörkun er nokkru stærri en fram kemur í drögum stefnda, en jafnframt nokkru minni en viðurkenningarkrafa stefnenda tekur til.

Stefnendur byggja í annan stað á því að eigendur fasteignarinnar hafi unnið hefð á svæðinu innan kröfulínu málsins, með vísan til 7. gr. hefðarlaga nr. 46/1905. Á það má fallast með stefnda, að að því marki sem stefnendur byggja á því að hafa hefðað sömu lóðarspildu og samningsbundin umráð þeirra taki til samkvæmt afnotaréttinum frá 1969, þá eigi við ákvæði 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, um að slík umráð heimili ekki hefð.

Svo að fallast megi á að stefnendur hafi unnið hefð á því svæði sem kann að vera utan samningsbundins afnotaréttar, þarf að sýna fram á óslitið eignarhald eða afnot þess í 20 ár. Stefnendur virðast einkum byggja á því að samkvæmt loftmyndum frá 1981 og 1984 þá sé nú kominn trjágróður norðan hússins meðfram vegarstæðinu austan megin. Hafi lóðin því verið afmörkuð með trjám og girðingu í samræmi við kröfugerð þeirra, og að sú afmörkun hafi verið án athugasemda af hálfu stefnda frá þeim tíma.

Eins og segir í samningnum frá 1969 þá stóð húsið samkvæmt skipulagi á opnu svæði fyrir almenning, og gerir enn. Með engum hætti er upplýst hver hafi gróðursett þann trjágróður sem vísað er til meðfram vegarstæðinu að austan, eða í hvaða tilgangi það var gert. Ósannað er, meðal annars með skoðun dómsins á vettvangi, að á umþrættu svæði norðan og norðaustan við húsið sé girðing, eða hafi verið, eða að trjágróður marki með öðrum hætti en fram er komið þá lóð sem stefnendur gera kröfu um.

Stefnendur hafa ekki upplýst hver umráð þeirra eða fyrri eigenda hússins hafi verið umfram aðra, með öðrum hætti en að þeir báru því við að hafa slegið og hirt túnið norðaustan hússins frá því að þeir eignuðust húsið 2018. Í skýrslutöku fyrir dómi af þeim aðila sem seldi stefnendum húsið, kom fram að starfsmenn á vegum stefnda hefðu í flest þau ár sem hann bjó í húsinu slegið túnið, nánast upp að íbúðarhúsinu. Er því ekki fallist á að umráð, notkun eða nýting þess svæðis sem kann að standa utan afnotaréttar hússins, hafi leitt til þess að unnist hafi hefð.

Með vísan til alls framangreinds er hafnað kröfum stefnenda um að viðurkenndur verði afnotaréttur af lóð umhverfis húsið [...] [...], eins og dómkröfur þeirra kveða á um, og verður því að sýkna stefnda af kröfum stefnenda.

Af framansögðu virtu, og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, er rétt að hvor málsaðila beri sinn kostnað af málinu. Í því sambandi þykir og mega vísa til tillitsskyldu í gagnkvæmu samningssambandi, um að stefnendur eigi rétt á því að fyrir liggi skýr afmörkun afnotaréttarins. Aðkoma stefnda að þeirri afmörkun er nauðsynleg, enda veitir samningurinn frá árinu 1969, sem stefndi stóð að, mjög takmarkaðar upplýsingar eins og aðstæður eru í dag.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Kópavogsbær, er sýkn af kröfu stefnenda, Sæþórs B. Randalssonar og Ágústss Karlssonar, um að viðurkenndur verði afnotaréttur umhverfis húsið [...] [...], samkvæmt þeirri kröfulínu sem í dómkröfum greinir.

Málkostnaður fellur niður.

Bogi Hjálmtýsson