

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 5. október 2006 í máli nr. E-2480/2005:

Gunnar Dungal

(Ásgeir Þór Arnason hrl.)

gegn

Birni Erlendssyni

(Már Pétursson hrl.)

Sigríði Ásgrímsdóttur

(Már Pétursson hrl.)

og til réttargæslu

Ólöfu M. Ríkarðsdóttur

(Sveinn Sveinsson hrl.)

Ásdísi E. Ríkarðsdóttur

(Sveinn Sveinsson hrl.)

Ríkarði Mássyni

(Sveinn Sveinsson hrl.)

Birni Þorgeiri Mássyni

(Sveinn Sveinsson hrl.)

Maríu Másdóttur

(Sveinn Sveinsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 18. september sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Gunnari B. Dungal, Dallandi, Mosfellsbæ, á hendur Birni Erlendssyni, kt. [...], og Sigríði Á. Ásgrímsdóttur, kt. [...], báðum til heimilis að Aðallandi 15, Reykjavík, með stefnu birtri 15. mars 2005.

Til réttargæslu er stefnt eigendum Miðdals II, Ólöfu Ríkarðsdóttur, kt. [...], Klukkurima 18, Reykjavík, Ásdísi Ríkarðsdóttur, kt. [...], Vesturgötu 70, Akranesi, Ríkarði Mássyni, kt. [...], Ártúni 3, Sauðárkróki, Birni Mássyni, kt. [...], Andrésarbrunni 4, Reykjavík, og Mariú Másdóttur, kt. [...], Fannafold 93, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að dæmt verði að landamerki landspildu hans úr landi Miðdals II, með landnúmer 199722, og landspildu stefndu við Myrkurtjörn, sem einnig er úr landi Miðdals II, séu frá suðri eftir línu úr punkti 101 (X=7160.520, Y=14598.420) norður í punkt 102 (X=6840.889, Y=14773.262) og þaðan norður í punkt 103 (X=6784.370, Y=14837.649) á uppdrætti sem unnin var af Ráðgjöf ehf., verkfræðistofu.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt málskostnaðar reikningi.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu.

Dómkröfur stefndu eru þær að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og tildæmdur málskostnaður að mati dómsins.

Stefndu höfðuðu gagnsakarmál á hendur stefnanda með stefnu framlagðri í dóm 31. maí 2005 og settu fram sjálfstæðar kröfur um landamerki milli landspildna aðila. Fallið var frá gagnkröfunum við aðalmeðferð málsins.

Vettvangsganga fór fram 26. apríl 2006.

Málsatvik

Forsaga málsins er sú að með afsali, dags. 25. janúar 1953, seldu þeir Pétur Þorsteinsson lögfræðingur og Ríkarður Jónssonar myndhöggvari, Stefáni Thorarensen, lögreglumanni, hluta úr landi jarðarinnar Miðdals II í Mosfellssveit. Hinn seldi eignarhluti liggur að norðurlandamörkum Miðdals II og eru landamerkin rakin í afsalinu. Með yfirlýsingu, dags. 28. nóvember 1955, varð samkomulag með aðilum um breytingu á landamerkjum hins selda landshluta að sunnan og austan. Þau landskipti urðu með aðilum að Stefán Thorarensen skyldi fá landspildu suðaustanvert við Gildruás og eigendur Miðdals II norðanvert við línu dregna úr Þúfuhól í Seljadalsá, eins og nánar er gerð grein fyrir í samkomulagi þessu.

Málsaðilar eru eigendur aðliggjandi landspildna sem skildar hafa verið úr landi Miðdals II, Mosfellsbæ (nyrðri hálfleudu Miðdals). Stefndu eiga ca 8 ha landspildu er liggur umhverfis Myrkurtjörn og er eignarheimild þeirra samkvæmt ódagsettu afsali Guðmundar Ó. Ólafssonar, þinglýstu 7. júlí 1971. Fyrri eigandi var Helgi Bergsson, sem hafði keypt eignina af þáverandi eigendum Miðdals II, Pétri Þorsteinssyni og Ríkarði Jónssyni samkvæmt afsali, dags. 2. september 1963. Stefnandi keypti aftur á móti landspildu norðvestan landspildu stefndu með kaupsamningi við núverandi eigendur Miðdals II, dags. 16. september 1999, en afsal var gefið út fyrir þeirri landspildu til stefnanda 3. september 2004. Þá er

sameignarfélagið B. Pálsson sf., sem m.a. er í eigu stefnanda, eigandi að svonefndu Búrfellslandi, sem liggur vestan fyrrgreindrar landspildu stefnanda og skipt var út úr landi Miðdals II með afsali Péturs Þorsteinssonar og Ríkarðs Jónssonar til Stefáns Thorarensen lögglumans hinn 25. janúar 1953.

Ágreiningur er með málsaðilum um landamörk. Stefnu telja að norðvesturmörk landspildu sinnar liggja að austurmörkum Búrfellslandsins eftir línu samkvæmt afsalinu frá 1953 eða eftir landamerkjalinu þeirri sem ákveðin var með yfirlýsingu um landamörk, dags. 28. nóvember 1955. Stefnu hafi því raunverulega verið eigendur syðsta hluta þeirrar landspildu sem stefnandi keypti af eigendum Miðdals II hinn 16. september 1999. Seljendurna hafi því brostið eignarheimild að þeim parti landsins, vegna þess að honum hafi áður verið afsalað til Helga Bergssonar með afsali Péturs Þorsteinssonar hinn 2. september 1963, en stefnu leiða rétt sinn til þess afsals eins og áður greinir. Stefnandi telur aftur á móti að núverandi eigendur Miðdals II hafi verið eigendur þrætulandsins er þeir seldu honum það 16. september 1999. Byggir stefnandi á því, að norðvesturmörk landspildu stefnu hafi samkvæmt afsali Péturs Þorsteinssonar til Helga Bergssonar, dags. 2. september 1963, verið ákveðin girðing umhverfis Búrfellsland Stefáns Thorarensen en ekki austurmörk þess lands eins og þau voru ákveðin í yfirlýsingunni frá 28. nóvember 1955. Hefur Björn Másson, fulltrúi núverandi eigenda Miðdals II, sagt stefnanda að þetta helgist af því, að Stefán Thorarensen hafi fengið leyfi þeirra Péturs og Ríkarðs til að reisa girðingu austan landamarkanna til þess að búfénaður hans hefði skjól í vondum veðrum í þeirri mýrarlægð sem liggur austan markanna og er nú þrætulandið. Þegar Pétur og Rík arður hófu síðan að selja sumarbústaðalönd austan Búrfellslandsins, m.a. landspildu þá sem stefnu eru nú eigendur að, hafi hann látið mörk þeirra til vesturs eða norðvesturs ná að girðingunni enda nýtti Stefán Thorarensen land að girðingunni vestanmegin í skjóli fyrrgreindrar heimildar. Með þessu móti hafi myndast skák sú sem stefnandi keypti 16. september 1999 og kölluð er í afsali hans eystri landspildan.

Stefnandi hefur nýtt lönd sín vestan landspildu stefnu til hrossabeitar. Haustið 2002 lét hann reisa búfjárhelda girðingu á landi því sem hann keypti af eigendum Miðdals II hinn 16. september 1999. Stefnu kærðu þá framkvæmd til lögreglunnar í Reykjavík en málið var látið niður falla með ákvörðun lögreglustjórans 22. janúar 2004. Hinn 6. apríl 2004 varð stefnandi þess áskynja, að girðingin hafði verið fjarlægð á u.þ.b. hálfis km kafla. Kærði stefnandi þann þjófnað eða eignarspjöll til lögreglu og hefur stefndi, Björn, viðurkennt fyrir lögreglu að hafa þar verið að verki. Aftur girti stefnandi land sitt en stefndi reif girðinguna að nýju niður.

Hinn 8. apríl 2003 lagði stefndi, Björn, inn til þinglýsingar í Reykjavík uppdrætti og loftmyndir varðandi land sitt við Myrkurtjörn. Uppdrættir þessir bera með sér að stefnu telja sig vera eigendur þrætulandsins.

Stefnandi telur þinglýsingu á þessum teikningum fara í bága við réttindi sín. Telur stefnandi því nauðsyn til bera að höfða mál þetta til þess að fá landamörk staðreynd með dómi.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi telur augljóst að landmörk landspildu hans úr landi Miðdals II, með landnúmer 199722 og landspildu stefndu við Myrkurtjörn, séu eins og krafist sé. Stefnandi hafi fengið verkfræðistofuna Ráðgjöf ehf. til að mæla upp landspildur sínar og stefndu að því marki sem máli skipti. Mæliblað þetta sé lagt fram í málinu. Krafa stefnanda, um að landamerki milli landspildu hans og stefndu verði ákveðin eins og krafist sé, byggir á mæliblaðinu. Gerð er krafa til þess að þau verði ákveðin frá punkti 201 eftir línu í punkt 212 og þaðan beina stefnu í punkt 211. Á mæliblaðinu séu tilgreind hnit hvers þessara þriggja punkta og séu hnitin samkvæmt hnitakerfi Mælingadeildar Reykjavíkurborgar.

Máli sínu til stuðnings bendir stefnandi á eftirfarandi málsástæður:

1. Girðing sú sem tilgreind sé í afsali Péturs Þorsteinssonar til Helga Bergssonar, dags. 2. september 1963, og sögð sé vera umhverfis land Stefáns Thorarensen lögreglumanns, hafi á afsalsdegi legið eftir sömu línu og dómkröfur stefnanda lúti að. Hér hafi ekki verið um þá girðingu að ræða sem tilgreind sé í yfirlýsingu um landamerki milli Miðdals II og Búrfells, dags. 28. nóvember 1955. Á það sé bent að Stefán Thorarensen hafi fengið sérstaka heimild til að reisa girðingu þessa til þess að skepnur hans hefðu skjól í illviðrum.
2. Notkun orðsins „umhverfis“ í afsali Péturs Þorsteinssonar til Helga Bergssonar bendi til þess að ekki sé átt við girðingu sem beinlínis sé á landamörkum Búrfells og Miðdals II. Ef sú aðstaða hefði verið uppi hefði verið nærtækara fyrir afsalsgjafa að tilgreina að um girðingu á landamörkum væri að ræða.
3. Með afsali Péturs Þorsteinssonar til Helga Bergssonar hafi fylgt sérstakur uppdráttur og sé honum þinglýst. Komi þar glögglega fram að

landamörk landspildu stefndu til norðvesturs séu í samræmi við dómkröfur stefnanda. Uppdráttur þessi hafi síðan fylgt áfram afsali Helga til Guðmundar

Ólafssonar, dags. 8. ágúst 1969, og ódagsettu afsali Guðmundar til stefndu, sem þinglýst var 7. júlí 1971.

4. Önnur sumarbústaðalönd, sem skipt hafi verið úr landi Miðdals II, og liggi norðan landspildu stefndu, nái öll norðvestur að sömu línu og krafa stefnanda lúti að, sbr. framlagðan uppdrátt Ágústs Böðvarssonar.

5. Í afsali Péturs Þorsteinssonar til Helga Bergssonar sé tilgreint að hin afsalaða landspilda sé ca 8 ha. Sömu stærðartilgreiningu sé að finna í síðari afsölum, þ.e. til Guðmundar Ólafssonar og í afsali hans til stefndu. Uppdrættir

þeir sem stefndu létu þinglýsa, 8. apríl 2003, sýni hins vegar að landspilda þeirra sé 15-16 ha. Þetta frávik sé svo stórkostlegt að það geti ekki staðist en

bent er á að samkvæmt þeim uppdrætti er fylgdi öllum fyrri afsölunum sé afmarkað land stefndu u.þ.b. 8 ha.

6. Samkvæmt uppdrætti er fylgdi afsali Péturs Þorsteinssonar til Helga Bergssonar sé lengd á landamörkum landspildu stefndu til norðurs talin vera ca. 215 metrar. Samkvæmt nýrri teikningu stefndu sé samsvarandi lengd á landamörkum talin vera 400 m. Þetta frávik sé svo stórkostlegt að það geti ekki staðist.

7. Í tengslum við sölumeðferð á landspildu sinni hafi stefndu afhent Magnúsi Leópoldssyni, lögg. fasteignasala, uppdrátt er unninn var vegna endurmælingar 12. ágúst 1989. Stefnandi telur að leggja beri til grundvallar að stefndu hafi látið gera þennan uppdrátt og séu honum samþykkt en þar komi

berlega fram að landamörk séu í samræmi við kröfur stefnanda.

8. Staðhættir bendi til þess að sú frásögn Björns Mássonar um að Stefán

Thorarensen hafi fengið að reisa girðingu austan landamarka Búrfells og Miðdals II sé rétt. Mýrin, sem þrætumál þetta snúist um, standi mun lægra en

Búrfellslandið og hæðirnar í kring myndi ákjósanlegt skjól fyrir búfénað.

9. Stefnandi telur stefndu vera í vondri trú um meint réttindi sín. Þau hafi

enn fremur verið það þegar þau fengu uppdráttum sínum þinglýst 8. apríl 2003.

Við ákvörðun málskostnaðar verði að taka mið af þessu og dæma stefndu til að

greiða álag á málskostnað, sbr. 2. mgr. 11. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til almennra reglna eigna- og kröfuréttar. Um varnarþing er vísað til 1. mgr. 33. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og til 129. gr., 130. og 131. gr. s.l. varðandi málskostnað.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu telja að þrjár markalínur geti komið til greina um mörk þeirra landspildna er seldar voru úr landi Miðdals II og deilt er um. Það sé enginn ágreiningur svo vitað sé um það hvar þessar línur séu í landinu, þ.e. um hnitasetningu endapunkta þeirra. Í málinu sé deilt um það hver af þessum þremur línur eigi að gilda sem markalína. Línur þessar séu á framlögðum uppdrætti frá ágúst 1969 og sýni land Guðmundar Ó. Ólafssonar við Myrkurtjörn. Efsta línun, sú norðvestasta, sem stefndu settu fram sem aðalkröfu í gagnsökinni, sé auðkennd með orðunum *Land Stefáns Thorarensen sbr. afsal dags 25. jan. 1953. Girðing áður umhverfis landið*. Þessi lína byggist á afsalinu frá 25. janúar 1953. Ekki liggi annað fyrir en að línun sé í samræmi við það skjal. Stefnu telja að í samræmi við línu þessa séu landamerki landspildu stefnanda og landspildu stefndu úr landi Miðdals II úr punkti, hnit X 7271.7300 Y 14659.7700, vörðu á mel sunnan Leirtjarnar er nefnist Gildruás (punktur 45), þaðan í punkt X 7008.7500 Y 15141.3200 sem er á línu er hugsast dregin beint í Seljadalsá um tvo smáhnjúka, sem bera því nær saman austanvert við mýrarsund, sem er austan Búrfells (punktur 655). Punktur þessir séu auðkenndir 45 og 655 á hnitsettu korti sem hafi verið lagt fram í málinu. Við línuna sé skráð á kortið: *Land Stefáns Thorarensen sbr. afsal*

dags 25. jan. 1953. Stefna á Þúfustein.

Miðlínan var sett fram sem varakrafa í gagnsökinni. Hún sé auðkennd með orðunum *Land Stefáns Thorarensen, lögreglumanns, samkvæmt yfirlýsingu um*

breytingu dags. 28. nóvember 1955. Girðing umhverfis landið. Þessi lína byggist á greindri yfirlýsingu um breytingu á mörkum. Ekki sé annað vitað en

að línan sé í samræmi við það skjal. Stefndu byggja til vara á því að landamerki landspildu stefnanda og stefndu úr landi Miðdals II, séu úr punkti,

hnit X 7169.6048 Y 14603.4317, sem er á mel austanvert við Gildruás

(punktur 677), þaðan í punkt X 6894.3800 Y 14989.0500 sem er á beinni línu

er hugsast dregin um Þúfuhól í Seljadalsá (punktur 661). Punktur þessir séu

auðkenndir 677 og 661 fyrrgreindu korti sem hafi verið lagt fram í málinu.

Við

línuna sé skráð á kortið: *Land Stefáns Thorarensen samkvæmt yfirlýsingu um*

breytingu dags. 28. nóvember 1955. Stefna á Þúfuhól.

Neðsta línan (syðsta) sé auðkennd með orðunum *fjárgirðing*. Þetta sé kröfulína stefnanda í málinu, sem nánar verði fjallað um síðar.

Af hálfu stefndu er öllum þeim uppdráttum, sem lagðir eru fram sem hluti af framlögðum kaupsamningum og afsölum í máli þessu, mótmælt. Þeir hafi lítið sönnunargildi og alls ekkert gildi varðandi sönnun um eignarrétt, svo fremi að ekki sé þess getið í skjalinu (afsalinu eða kaupsamningnum) að uppdráttur fylgi, eða þá að uppdrátturinn sé áritaður af aðilum eða þá með áritun þinglýsingardómara.

Einkum og sér í lagi er slíkum uppdráttum mótmælt ef þeir eru í ósamræmi við skjal það sem þeir ættu þó að vera hluti af. Svo sé um uppdráttinn sem lagður sé fram með einu þýðingarmesta skjalinu í máli þessu, afsalinu frá 2. september 1963. Hann sé ósamrýmanlegur skjalinu sem hann fylgir, sem styðji með fleiru að hann sé síðari tíma gjörð.

Stefndu benda á að lykilatríði málsins felist í því hvort þær liggja saman, spildan sem Stefán Thorarensen keypti með afsali dags. 25. jan. 1953, og stefnandi sé nú eigandi að, og spildan sem Helgi Bergsson keypti 1963 og stefndu eiga nú. Þegar það liggja ljóst fyrir ætti að vera einfalt að gera sér grein fyrir því hvaða lína

sé markalína milli þeirra tveggja landspildna sem um ræðir í málinu.

Stofnskjalið fyrir spildu stefnanda sé, sem fyrr segi, afsal til Stefáns Thorarensen lögreglumanns, dags. 25 jan. 1953. Þar sé fyrst lýst suðurmörkum og þar tilgreind varða á mel sunnan Leirtjarnar. Þetta sé varðan á Gildruási, punktur 45 á hnitsettu korti. Síðan sé austurmörkum lýst þannig: *Frá fyrrnefndri vörðu ræður landamerkjum lína, sem hugsast dregin beint í Seljadalsá um tvo smáhnjúka, sem bera því nær saman austanvert við mýrarsund sem er austan Búrfells.* Á þessari línu hafi verið sett upp girðing.

Stofnskjalið fyrir spildu stefndu sé afsal til Helga Bergssonar, dags. 2. september 1963. Þar segir: *að norðvestan ræður mörkum girðing umhverfis land Stefáns Thorarensen lögreglumanns (sbr. afsal dags. 25. jan. 1953) á 450 m löngu svæði.*

Helgi Bergsson selur Guðmundi Ó. Ólafssyni spilduna 8. ágúst 1969. Þar segir: *að norðvestan ræður mörkum girðing umhverfis land Stefáns Thorarensen, lögreglumanns (sbr. afsal, dags. 25. jan. 1953) á 450 m löngu svæði.*

Guðmundur Ó. Ólafsson seldi stefndu, Birni og Sigríði, spilduna með afsali þinglýstu 7. júlí 1971. Þar segir: *Að norðvestan ræður mörkum girðing umhverfis land Stefáns Thorarensen, lögreglumanns (sbr. afsal, dags. 25. jan. 1953) á 450 m. löngu svæði.*

Oftvaxið sé skilningi stefndu hvernig hægt sé að segja í afsali að girðing umhverfis land Stefáns Thorarensen ráði mörkum lands stefndu og halda því svo fram að löndin séu ekki samliggjandi. Stefndu hafi ekki verið í vafa um að þau væru að kaupa land sem lægi að landi Stefáns Thorarensen samkvæmt afsalínu árið 1971. Það hafi staðið skýrum stöfum í afsalínu svo og stofnskjalinu fyrir lóðinni.

Samt sem áður sé málsókn stefnanda á því byggð að löndin hafi ekki legið saman. Það hafi verið breið skák á milli. Þá ímynduðu skák hafi stefnandi svo keypt að eigin frumkvæði árið 1999.

Stefndu gera grein fyrir málsástæðum sínum með tilvísan til eftirgreindra skjala, sem rakin eru í tímaröð.

Stofnskjalið fyrir spildu stefnanda, þ.e. afsal eigenda Miðdals II, þeirra Péturs Þorsteinssonar og Ríkarðs Jónssonar, til Stefáns Thorarensen lögreglumanns sé mjög mikilvægt vegna þess að í öllum síðari afsölum fyrir spildu stefndu sé til þess vísað með orðunum, *sbr. afsal dags. 25. jan. 1953*, þegar norðvesturmörkum spildu stefndu sé lýst. Sem áður greinir séu mörkin úr vörðu á Gildruási, *beint í Seljadalsá um tvo smáhnjúka, sem bera því nær saman austanvert við mýrarsund sem er austan Búrfells.* Á þessari línu hafi verið girðing. Það hljóti að vera þessi girðing sem ítrekað sé vísað til í málsskjölum með orðunum: „...*girðing umhverfis land Stefáns Thorarensen lögreglumanns* (sbr. afsal dags. 25. jan. 1953)“?

Yfirlýsingin frá 28. nóvember 1955 sé makaskiptasamningur: „Stefán Thorarensen fær landspildu suðaustanvert við Gildruás og eigendur Miðdals II norðanvert við línu dregna úr Þúfuhól í Seljadalsá.“ Með skjali þessu hafi verið gert samkomulag um að mörk landspildu stefnanda í máli þessu að sunnan og

austan skuli vera úr mel austanvert við Gildruás, (þ.e. hinum ágreiningslausa punkti 101 í stefnu), og *þaðan hugsast dregin bein lína um Þúfuhól í Seljadalsá[...]*

Það þurfi ekki annað en draga línu frá ágreiningslausum punkti (101 í stefnu) beint í stefnu á þekkt kennileiti, Þúfuhól. Þá sé hin umsamda landamerkjalinna samkvæmt yfirlýsingunni frá 28. nóvember 1955 komin. Hún hafi verið dregin á framlagt hnitsett kort, mælt í ágúst 2002, teiknað í apríl 2003. Í niðurlagsorðum 2. mgr. yfirlýsingarinnar frá 28. nóvember 1955 segir: ... *en þaðan hugsast dregin bein lína um Þúfuhól í Seljadalsá og ræður girðing sem sett er á landamörkum þessum að austan verðu.* Þarna sé getið um girðingu. Svo virðist sem á þessum mörkum hafi verið sett upp girðing. Stefndu telja sig hafa rekist á leifar af járnstaurum þarna í mýrinni, og geti sér þess til, að á einhverju skeiði hafi verið sett upp girðing á járnstaurum og með fáum strengjum sem auðvelt hafi verið að fjarlægja.

Það hefði vissulega verið betra og líklega forðað málaferlum þessum ef umsamin girðing hefði verið varanleg girðing. Hin umsömdu landamerki séu þó glögg og skýr: Línan úr mel austanvert við Gildruás í stefnu á Þúfuhól.

En svo undarlega virðist bregða við að eigendur Miðdals II hafi ekki byggt á samningi þessum við síðari löggerninga. Þeir hafi litið fram hjá honum. Alltaf sé vitnað til afsalsins frá 25. janúar 1953 um mörkin á spildu stefndu, en ekki til þessa samnings frá 1955. Ekki sé ljóst hvers vegna svo sé, hvort ástæðan sé sú að fullgildur samningur hafi ekki stofnast, eða hvort gagnaðilinn, Stefán Thorarensen, hafi ekki staðið við það að afsala hinni umsömdu landspildu *norðanvert við línu dregna úr Þúfuhól í Seljadalsá*? Það hvíli á stefnanda að upplýsa um hið síðargreinda.

Stefndu byggja aðallega á því að samningur þessi hafi aldrei öðlast gildi eða verið felldur úr gildi eftir atvikum þannig að aðilar hafi orðið sammála um að byggja ekki á honum eða bera hann fyrir sig.

Með afsali Péturs Þorsteinssonar til Helga Bergssonar, dags. 2. september 1963, hafi landspildu stefndu verið skipt út úr Miðdal. Um norðvesturmörk landsins sé vísað til upprunalega afsalsins til Stefáns frá 1953 en ekki makaskiptasamningsins frá 28. nóvember 1955. Annað hvort séu eigendur Miðdals að tvíselja, þ.e. selja aftur viðbótar spilduna sem Stefán fékk með makaskiptasamningnum, eða þá að þeir líti fram hjá honum, að líkindum vegna þess að Stefán virðist aldrei hafa afsalað til eigenda Miðdals landi því sem þeir áttu að fá samkvæmt honum. Á þessum tíma virðist girðing sú, sem stefndi telur sig hafa fundið leifar af, hafa verið komin.

Í afsali Helga Bergssonar til Guðmundar Ó. Ólafssonar, dags. 8. ágúst 1969, fyrir landspildu þessari sé enn vísað til hins upprunalega afsals til Stefáns Thorarensen eins og makaskiptasamningurinn sé ekki til.

Í eignarheimild stefndu fyrir landspildu sinni frá árinu 1971 sé enn vísað til hins upprunalega afsals til Stefáns Thorarensen eins og makaskiptasamningurinn sé ekki til.

Skal nú vikið að kröfulínu stefnanda. Það sé óumdeilt að á þeirri línu hafi á seinni árum verið fjárgirðing. Ekki njóti við skjallegra heimilda um það hvernig girðingarlínan eða girðingarstæðið hafi verið valið, girðingin hafi ekki verið á neinni af þeim markalínum sem lýst sé í framangreindum afsölum. Vakin sé sérstök athygli á neðstu málgreininni á bls. 1 í afsalinu frá 25. janúar 1953: *Hinni seldu eign fylgir réttur til beitar í landi Miðdals II um 25 ára skeið frá deginum í dag að telja fyrir allt að 150 fjár*. Stefndu telja nærtækt að ætla að í þessu samningsákvæði sé að finna ástæðuna fyrir því að fjárgirðing þessi var sett upp á þeim stað sem raun varð á, inni á landi Miðdals II. Það hafi verið vegna þess að kaupandi spildunnar, Stefán Thorarensen, hafði, auk spildunnar, keypt beitarrétt í landi Miðdals. Þennan beitarrétt hafi hann nýtt með því girða til sín og afgang frá Miðdal II spildu af því landi sem beitarrétturinn tók til. Nánar til tekið: Þrætulandið í máli þessu.

Auk þess hafi þarna verið besta girðingarstæðið, m. a. vegna snjóalaga, sem í sjálfu sér geti verið fullnægjandi skýring á því hvers vegna girðingin hafi verið sett þarna.

Loks sé sannfærandi sú skýring á tilvist girðingarinnar sem fram komi í stefnu að Stefán Thorarensen hafi fengið sérstaka heimild til að reisa girðingu þessa til þess að skepnur hans hefðu skjól í illviðrum. Eins og nánar sé greint í stefnu hafi Stefán Thorarensen fengið leyfi þeirra Péturs og Ríkarðs til að reisa girðingu austan landamarkanna til þess að búfénaður hans hefði skjól í vondum veðrum í þeirri mýrarlægð sem liggur austan markanna og nú sé þrætulandið. Stefndu fái ekki betur séð en með þessum orðum sé beinlínis verið að viðurkenna að fjárgirðingin hafi verið inni á landi Miðdals II en ekki umhverfis land Stefáns Thorarensen.

Í tilvist þessarar girðingar sé síðan að leita ástæðunnar fyrir því að uppdráttirnir sem fjallað sé um hér að framan sýni ekki annað hvort samningslínuna frá 1953 eða þá hina endurskoðuðu samningslínu frá 1955. Þegar uppdráttirnir voru gerðir hafi girðingarnar á þessum samningslínunum verið ofan teknar. Fjárgirðingin hafi verið eina girðingin sem greinilega hafi staðið uppi á svæðinu. Maðurinn sem uppdráttinn gerði hafi í fljótræði sett fjárgirðingarlínu sem landamörk á uppdráttinn og ekki athugað að fjárgirðingin hafi alls ekki verið á þeirri línu sem lýst sé í skjölunum sjálfum með skýrum og óvefengjanlegum hætti, fyrst í afsalinu frá 25. janúar 1953, síðan í yfirlýsingu frá 28. nóvember 1955 en í þessi skjöl vísi síðan afsölin fyrir spildu stefndu sem hinir röngu uppdráttir nú fylgja. Kröfulína stefnanda eigi sér ekki stoð í texta neins af hinum framlögðu skjölum. Hennar eina stoð séu uppdráttir sem séu rangir vegna óvandvirkni og mistaka.

Í samantekt séu helstu málsástæður stefndu þessar:

1. Í stofnskjalinu fyrir spildu gagnstefnanda og öllum síðari afsölum sé þrætulínunni í máli þessu lýst með því að vísa í annað skjal: Það sé sagt að hún liggi að landspildu Stefáns Thorarensen. Nánar tiltekið: *Að norðvestan ræður mörkum girðing umhverfis land Stefáns Thorarensen lögreglumanns (sbr. afsal dags. 25. jan. 1953).*

2. Þriggja girðinga sé getið á þrætulandinu enda hafi Stefán Thorarensen þrisvar fengið land frá Miðdal II: Fyrst 1953 að línu sem tilgreind sé í afsalinu frá 25. janúar 1953. Næst árið 1955 að línu þeirri sem tilgreind sé í yfirlýsingunni frá 28. nóvember 1955. Loks hafi hann fengið, að líkindum með munnlegu samkomulagi, viðbótarland til afnota. Í öll skiptin hafi hann sett upp girðingu, í tvö hin fyrri hrossagirðingar sem erfitt sé að finna ummerki um eftir hálfu öld, en í síðasta sinnið vandaða fjárgirðingu sem stóð nokkru lengur en hinn umsamdi beitarréttar samkvæmt afsalinu frá 25. janúar 1953, en honum lauk 1978.
3. Þótt með engu móti verði séð að síðastnefnd fjárgirðing eigi að hafa sjálfstæðar réttarverkanir um eignarhald á landi, þá sé hitt jafn ljóst að hún hafi haft óheppilegar afleiðingar. Hún, eða ummerki eftir hana, hafi valdið því að ónafngreindur mælingamaður teiknaði uppdrætti sem séu rangir og ósamrýmanlegir skjölum þeim sem þeir séu festir við í veðmálabókum.
4. Umræddum uppdráttum sé auk þess mótmælt sem óárituðum af samningsaðilum, óárituðum af þinglýsingardómara, ótölusettum í veðmálabók og óviðkomandi þeim skjölum sem þeir fylgja í veðmálabókinni þar sem þeirra sé að engu getið í skjölunum sjálfum.
5. Kröfulína stefnanda eigi sér enga skjallega stoð. Hún sé dregin eftir girðingarstæði fjárgirðingar sem girt hafi verið inni á landi Miðdals II, að líkindum samkvæmt munnlegu samkomulagi sem gert hafi verið af tímabundnum ástæðum. Þessari girðingarlínu sé ekki lýst í neinu af hinum framlögðu afsölum.

Niðurstaða

Með aðilum er ágreiningur um það hvar norðvesturmörk landspildu stefndu úr landi jarðarinnar Miðdals II, Mosfellsbæ, liggja.

Stefnandi gerir kröfu um það að landamerki landspildu hans og landspildu stefndu úr landi Miðdals II, séu frá suðri eftir línu úr punkti 101 ($X=7160.520$, $Y=14598.420$) norður í punkt 102 ($X=6840.889$, $Y=14773.262$) og þaðan norður í punkt 103 ($X=6784.370$, $Y=14837.649$) í samræmi við framlagðan uppdrátt.

Stefndu telja hins vegar að landamerki landspildu stefnanda og landspildu stefndu úr landi Miðdals II séu úr punkti, hnit $X 7271.7300$ $Y 14659.7700$, vörðu á mel sunnan Leirtjarnar er nefnist Gildruás (punktur 45), þaðan í punkt $X 7008.7500$ $Y 15141.3200$ sem er á línu er hugsast dregin beint í Seljadalsá um tvo smáhnjúka, sem bera því nær saman austanvert við mýrarsund, sem er austan Búrfells (punktur 655).

Punktur þessir eru auðkenndir 45 og 655 á hnitsettum uppdrætti.

Lína þessi er upphafleg markalína á landi því, að sunnan og austan, sem Stefán Thorarensen keypti úr landi jarðarinnar Miðdals II samkvæmt afsali dags. 25. janúar 1953. Með yfirlýsingu, dags. 28. nóvember 1955, varð samkomulag með aðilum um breytingu á landamerkjum hins selda landshluta að sunnan og austan.

Samkvæmt þeim makaskiptum skyldi Stefán Thorarensen fá landspildu suðaustanvert við Gildruás og eigendur Miðdals II norðanvert við línu dregna úr Þúfuhól í Seljadalsá, eins og nánar er gerð grein fyrir í samkomulagi þessu. Yfirlýsing þessari var þinglýst og verður að líta svo á að hún hafi haft fullt gildi milli aðila efni sínu samkvæmt. Verður því að miða við að afmörkun lands Stefáns Thorarensen og Miðdals II hafi miðast við þá línu, sem samkomulag varð um með yfirlýsingunni frá 28. nóvember 1955. Verður því ekki fallist á þá málsástæðu stefndu að upphafleg markalína samkvæmt afsalinu frá 25. janúar 1953 geti afmarkað land stefndu að norðvestan.

Til vara telja stefndu að landamerki landspildu stefnanda og landspildu stefndu, úr landi Miðdals II séu úr punkti, hnit X 7169.6048 Y 14603.4317 sem er á mel austanvert við Gildruás (punktur 677), þaðan í punkt X 6894.3800 Y 14989.0500 sem er á beinni línu er hugsast dregin um Þúfuhól í Seljadalsá (punktur 661).

Lína þessi er sú markalína sem samkomulag varð um með yfirlýsingunni frá 28. nóvember 1955 og fyrr getur, og er við þá línu miðað sem vesturmörk hins umdeilda lands í kaupsamningi stefnanda og eigenda Miðdals II frá 16. september 1999. Eins og segir í kaupsamningi þessum mynda austurmörk spildunnar við Seljadalsá hvasst horn við vesturmörkin og liggja þaðan suður eftir girðingu og girðingarstæði, með tveimur gleiðum hornum, er afmarka sumarhúsabyggð við Silungatjörn og mynda austurmörkin síðan annað hvasst horn við vesturmörkin við framangreindan mel. Spilda þessi, sem nefnd er Eystri spildan í framangreindum kaupsamningi og afsali til stefnanda, dags. 3. september 2004, er sú landspilda sem ágreiningur aðila stendur um. Er tekið fram í afsali að stefndi vefengi tilgreind austurmörk spildunnar og telji sig eiga land vestur að austurmörkum Búrfellslands.

Samkvæmt ódagsettu afsali, en þinglýstu 7. júlí 1971, seldi Guðmundur Ó. Ólafsson stefndu landspildu sína úr landi jarðarinnar Miðdals II í Mosfellshreppi ca 8 ha. að flatarmáli. Tekið er fram í afsalinu að umrædd landspilda liggja umhverfis Myrkurtjörn norðanvert við sumarbústaðaveg út frá gamla Þingvallaveginum. Í afsalinu er ítarleg lýsing á mörkum landsins, sem einnig er afmarkað á uppdrætti, sem afsalinu fylgir samkvæmt staðfestingu sýslumannsins í Hafnarfirði. Afmörkun landsins er nákvæmlega sú sama og í fyrri afsölum varðandi landspildu þessa, þ.e. afsali dags. 8. ágúst 1969 og 2. september 1963. Þeim afsölum fylgdu einnig sambærilegir uppdrættir af landinu. Um norðvesturmörk landsins segir svo í afsölum þessum:

„Að norðvestan ræður mörkum girðing umhverfis land Stefáns Thorarensen lögreglumanns (sbr. afsal, dags. 25. jan. 1953) á 450 m löngu svæði.“ Er einnig vísað í girðingu þessa varðandi tilgreiningu á mörkum landsins að suðvestan og norðaustan. Í þeim uppdráttum, sem greindum afsölum fylgdu, er dregin inn lína, sem samræmist kröfulínu stefnanda. Óumdeilt er að á þeirri línu sem stefnandi krefst að ráði mörkum hafi verið reist fjárgirðing. Hafa stefndu ekki andmælt þeirri skýringu stefnanda að Stefán Thorarensen, sem átti beitarrétt í landi Miðdals II, hafi fengið leyfi eigenda jarðarinnar til þess að reisa þessa fjárgirðingu austan landamarkanna, eins og þau höfðu verið ákveðin með yfirlýsingunni frá 28. nóvember 1955. Landsvæði það sem þannig afmarkaðist af austurmörkum Búrfellslands samkvæmt greindri yfirlýsingu og fjárgirðingu þessari var því eftir sem áður eignarland Miðdals II. Syðst það við þinglýsta uppdrætti sem fylgdu þeim afsölum, sem eignarheimild stefndu verður rakin til, þar sem norðvesturmörk

landspildunnar eru tilgreind á þeim stað, sem fjárgirðing þessi var. Verður því að ætla að þegar vísað er um mörk til girðingar umhverfis land Stefáns Thorarensen sé átt við greinda fjárgirðingu. Þá verður ekki annað séð en uppdrættir þessir séu í meginatriðum í samræmi við þá lýsingu á mörkum sem tilgreind er í afsölunum og samræmist því að heildarstærð þess lands sem stefndu keyptu sé um 8 ha. að flatarmáli eins og tilgreint er. Þá liggur fyrir samkvæmt gögnum máls að önnur sumarbústaðalönd, sem seld hafa verið úr landi Miðdals II og liggja norðan landspildu stefndu, ná öll norðvestur að sömu línu og fjárgirðingin var og í framlögðum uppdrætti Ágústs Böðvarssonar frá því í júní 1965 er lína þessi nefnd markagirðing. Sjónarmiðum stefndu og málsástæðum um það að uppdrættir þessir séu síðar til komnir eða ranglega gerðir, sem haldbær rök hafa ekki verið leidd að, er hafnað. Þá hafa stefndu engum stöðum undir það rennt að með tilvísun í greindum afsölum um girðingu umhverfis land Stefáns Thorarensen sé átt við girðingu á markalínu þeirri sem samkomulag varð um með yfirlýsingunni frá 28. nóvember 1955. Verður því fallist á málsástæður stefnanda og landamerki milli landspildu stefnanda og landspildu stefndu úr landi jarðarinnar Miðdals II verða ákveðin eins og stefnandi gerir kröfu til og nánar greinir í dómsorði.

Samkvæmt þessum úrslitum málsins ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 750.000 kr. Hefur þá verið tekið tillit til útlagðs kostnaðar samkvæmt reikningi að fjárhæð 110.519 kr. og virðisaukaskatts. Ekki þykja vera efni til að dæma 50% álag á málskostnað samkvæmt 2. mgr., sbr. 1. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991, eins og stefnandi gerir kröfu um.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð :

Landamerki landspildu stefnanda, Gunnars B. Dungal, úr landi Miðdals II, með landnúmer 199722 og landspildu stefndu, Björns Erlendssonar og Sigríðar Á. Ásgrímsdóttur, við Myrkurtjörn, sem einnig er úr landi Miðdals II, eru frá suðri eftir línu úr punkti 101 ($X=7160.520$, $Y=14598.420$) norður í punkt 102 ($X=6840.889$, $Y=14773.262$) og þaðan norður í punkt 103 ($X=6784.370$, $Y=14837.649$) á uppdrætti sem unninn var af Ráðgjöf ehf., verkfræðistofu.

Stefndu greiði stefnanda 750.000 kr. í málskostnað.

Eggert Óskarsson

