

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 16. júní 2014 í máli nr. E-2919/2013:

Sólveig Ólafsdóttir og

Grétar Jóhannes Sigvaldason

(Marteinn Músson hrl.)

gegn

Konráð Gunnari Gottliebssyni

og til réttargæslu

Gottlieb G. Konráðssyni

(Guðjón Ármannsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 23. maí 2014, var höfðað 18. júní 2013 af Sólveigu Ólafsdóttur, Forsölum 1, Kópavogi og Grétari Jóhannesi Sigvaldasyni, Þingaseli 5, Reykjavík gegn Konráði G. Gottliebssyni, Þórðarsveig 2, Reykjavík, til viðurkenningar á dómkröfum, og gegn Gottlieb Konráðssyni, Burstabrekku, Rangárþingi ytra, til réttargæslu.

Stefnendur krefjast þess aðallega að viðurkennt verði með dómi eignarhald þeirra á landi því sem svonefndur Hólavegur liggur eftir, á landspildu stefnenda, en spilda þessi, sem er úr jörðinni Haga í Rangárþingi ytra, hefur landnúmerið 198458, nánar tiltekið frá línu sem dregin er milli punkta 1 og 20 á hnitsettri loftmynd (dskj. 3) um eftirtalin hnit, en að gættum umferðarrétti stefnda Konráðs og réttargæslustefnda Gottliebs eftir Hólavegi:

Frá punkti 1 (hnit austur (A) 428524,2 / norður (N) 385762,8) að

punkti 2 (hnit A-428525,0 / N-385774,7), en þaðan að

punkti 3 (hnit A-428542,9 / N-385786,9), en þaðan að

punkti 4 (hnit A-428568,4 / N-385810,6), en þaðan að

punkti 5 (hnit A-428577,4 / N-385821,9), en þaðan að

punkti 6 (hnit A-428595,8 / N-385854,0), en þaðan að

punkti 7 (hnit A-428623,6 / N-385910,1), en þaðan að

punkti 8 (hnit A-428631,7 / N-385928,6), en þaðan að
punkti 9 (hnit A-428651,5 / N-385982,3), en þaðan að
punkti 10 (hnit A-428668,5 / N-386015,0), en þaðan að
punkti 11 (hnit A-428694,8 / N-386000,7), en þaðan að
punkti 12 (hnit A-428679,2 / N-385970,6), en þaðan að
punkti 13 (hnit A-428659,4 / N-385917,1), en þaðan að
punkti 14 (hnit A-428650,9 / N-385897,6), en þaðan að
punkti 15 (hnit A-428622,4 / N-385839,9), en þaðan að
punkti 16 (hnit A-428602,0 / N-385804,7), en þaðan að
punkti 17 (hnit A-428590,9 / N-385790,7), en þaðan að
punkti 18 (hnit A-428561,4 / N-385763,2), en þaðan að
punkti 19 (hnit A-428536,8 / N-385746,6), en þaðan að
punkti 20 (hnit A-428522,8 / N-385741,5), en þaðan að
punkti 1.

Þá krefjast stefnendur þess að viðurkenndur verði umferðar- og nýtingarréttur þeirra á Hólavegi, allt frá Þjóðvegi, Hagabraut, að línu sem dregin er milli punkta 10 og 11 á dómskjali nr. 3.

Til vara krefjast stefnendur þess að viðurkennt verði með dómi að landspilda þeirra með landnúmerinu 198458, þar sem hún liggur með Hólavegi, nái allt að spildu sem afmarkast á loftmynd á dskj. nr. 4 með eftirgreindum hnítum:

Frá punkti a (hnit austur (A) 428524,0 / norður (N) 385759,5), að
punkti b (hnit A-428529,5 / N-385761,1), en þaðan að
punkti c (hnit A-428551,2 / N-385775,9), en þaðan að
punkti d (hnit A-428578,9 / N-385801,2), en þaðan að
punkti e (hnit A-428588,2 / N-385813,0), en þaðan að
punkti f (hnit A-428622,9 / N-385876,3), en þaðan að
punkti g (hnit A-428636,2 / N-385904,0), en þaðan að

punkti h (hnit A-428649,2 / N-385936,2), en þaðan að
punkti i (hnit A-428663,9 / N-385977,0), en þaðan að
punkti j (hnit A-428680,4 / N-386008,6), en þaðan að
punkti k (hnit A-428683,0 / N-386007,1), en þaðan að
punkti l (hnit A-428666,7 / N-385975,9), en þaðan að
punkti m (hnit A-428652,0 / N-385935,1), en þaðan að
punkti n (hnit A-428638,9 / N-385902,8), en þaðan að
punkti o (hnit A-428625,6 / N-385875,0), en þaðan að
punkti p (hnit A-428590,7 / N-385811,3), en þaðan að
punkti q (hnit A-428581,2 / N-385799,2), en þaðan að
punkti r (hnit A-428553,1 / N-385773,5), en þaðan að
punkti s (hnit A-428530,9 / N-385758,4), en þaðan að
punkti t (hnit A-428523,8 / N-385756,2).

Þá krefjast stefnendur þess að viðurkenndur verði umferðar- og nýtingarréttur þeirra á Hólavegi, allt frá Þjóðvegi, Hagabraut, að línu sem dregin er milli punkta j og k á dómskjali nr. 4.

Stefnendur krefjast þess að stefndi Konráð verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað að mati dómsins samkvæmt framlögðu málskostnaðaryfirliti.

Ekki eru gerðar kröfur á hendur réttargæslustefnda Gottlieb, en stefnendur skora á hann að gæta hagsmuna sinna í málinu, telji hann vera þörf á því.

Stefndi krefst þess að vera sýknaður af öllum kröfum stefnenda. Þá krefst stefndi þess að stefnendur verði dæmdir til að greiða honum málskostnað að skaðlausu.

Af hálfu réttargæslustefnda eru engar kröfur gerðar, en réttargæslustefndi styður kröfur og málflutning stefnda.

Málavextir

Stefnendur lýsa málavöxtum svo að þeir eigi í óskiptri sameign landspildu með landnúmerinu 198458, úr landi Haga í Rangárþingi ytra, en Hólavegur liggja um land þeirra. Stefndi Konráð G. Gottliebsson sé skráður lóðarhafi sumarhúsalóðar með landnúmer 165224, er nefnist Burstabrekka, en Hólavegur liggja frá Þjóðvegi, Hagabraut, og upp að þeirri lóð. Réttargæslustefndi Gottlieb Konráðsson, sem sé leigutaki eða afnotahafi og byggingarleyfishafi á þeirri lóð, njóti sem slíkur

umferðarréttar um Hólaveg.

Samkvæmt gögnum málsins og lýsingu í stefnu eru málsatvik þau að 2. nóvember 1997 gerðu stefnendur makaskiptasamning við Guðmund Halldórsson, fyrrum eiganda jarðarinnar Haga í Holta- og Landsveit, nú Rangárþingi ytra, um landspildur. Samkvæmt samningnum keyptu stefnendur landspildu af Guðmundi, með landnúmerið 198458, en létu af hendi aðra spildu, svo og beitarrétt á enn annarri landspildu. Skipulagsuppdráttur sem unninn var á tímabilinu frá nóvember 1991 til febrúar 1992 var hluti samningsins.

Mörkum landspildunnar sem stefnendur keyptu var lýst í makaskiptasamningi. Um vesturmörkin segir þar svo: Í vestur meðfram núverandi sumarhúsagirðingum og að landamerkjum Ketilsstaða. Undanskilið sölunni var skiki í suðvesturhorni spildunnar, um 3 ha að flatarmáli, en að öðru leyti var spildan seld ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu í því ásigkomulagi sem kaupandi hefur þegar kynnt sér með skoðun og sættir sig við í einu og öllu.

Makaskiptasamningurinn var samþykktur athugasemdalaust í jarðanefnd hinn 7. nóvember 1997 og af sveitarstjórn Holta- og Landsveitar hinn 8. desember 1997. Makaskiptasamningnum var þinglýst athugasemdalaust hinn 19. desember 1997.

Innan marka landspildunnar var frístundalóð, sem Guðmundur Halldórsson hafði á sínum tíma leigt bróður sínum, Daníel Halldórssyni. Lóðin var afgirt og talin vera um 0,25 ha að flatarmáli. Daníel seldi Ólínu Kjartansdóttur sumarhús sitt á lóðinni á árinu 1995. Þann 25. ágúst 1995 leigði Guðmundur Ólínu og Guðjóni B. Sigurðssyni lóðina. Samkvæmt leigusamningnum var lóðin sögð u.þ.b. einn hektari að flatarmáli. Í samningnum var kveðið á um viðhaldsskyldu leigutaka á vegi að bústaðnum. Þremur árum áður hafði Guðmundur gert leigusamning við Arnar Magnússon um þrjár lóðir nær þjóðvegi, með aðkomu upp eftir Hólavegi og inn á lóðirnar, með viðhaldsskyldu leigutaka.

Með afsali 31. júlí 1999, sem virðist gefið út á grundvelli óþinglýsts kaupsamnings, dags. 15. mars 1999, seldi Guðmundur Halldórsson og afsalaði leigulóðinni til leigutaka, Ólínu Kjartansdóttur og Guðjóns B. Sigurðssonar. Á prentað eintak afsalsins er handskrifuð stærð lóðarinnar, 10.000 fermetrar, og handskrifað er á skjalið að meðfylgjandi lóðinni sé vegur frá Hagabraut og heim að bústað. Undirritanir breytinga þessara á prentaða skjalinu eru ekki sérstaklega vottaðar. Landnúmer lóðarinnar er sagt 165224. Afsalið var afhent til þinglýsingar 27. júní 2005 og þinglýst næsta dag. Engin lýsing eða hnitsetning er á mörkum lóðarinnar og umlykjandi spildu stefnenda og staðfest mörk er hvergi að finna á uppdráttum eða loftmyndum.

Þann 10. september 2007 afsalaði Guðjón B. Sigurðsson, þá orðinn ekill, rétti sínum að sumarhúsi og sumarhúsalóð (landnúmer 165224) til Guðnýjar Óskar Gottliebsdóttur. Samkvæmt afsalinu er stærð lóðarinnar 10.000 fermetrar og tilgreint að meðfylgjandi sé vegur frá Hagabraut heim að bústað. Afsal þetta var afhent til þinglýsingar 11. september 2007 og innfært daginn eftir.

Í stefnu segir að það hafi verið fyrst í október 2007 sem stefnendur hafi fengið vitneskju um gerning Guðmundar Halldórssonar frá 1999 (afsal leigulóðar) og þar með um ráðstöfun hans á hluta af spildu stefnenda, þ.e. þeim hluta spildunnar sem

leigulóðin hafi verið á og þess hluta sem verið hafi hinn upphaflegi Hólavegur. Á sama tíma, í október 2007, hafi stefnendum fyrst orðið kunnugt um afsal Guðjóns B. Sigurðssonar til Guðnýjar Óskar Gottliebsdóttur.

Þegar stefnendur hafi tekið við eignarhaldi spildunnar í nóvember 1997 hafi Hólavegur ekki verið annað en moldarslóði, í raun aðeins fólksbílahjölför, tæplega þriggja metra breið. Bróðir Guðmundar, Daníel, hafi haft viðhaldsskylda á slóðanum. Sú viðhaldsskylda hafi færst yfir á Ólínu Kjartansdóttur og Guðjón B. Sigurðsson, þegar þau hafi tekið yfir lóðarleigusamninginn á árinu 1995. Hvorki Daníel né Ólína og Guðjón hefðu sinnt viðhaldinu á slóðanum eða gert á honum endurbætur þegar stefnendur hafi keypt landspilduna af Guðmundi Halldórssyni. Stefnendur hafi fljótlega hafist handa við að endurbæta slóðann vegna aðgengis að jarðræktarframkvæmdum sínum (túnrækt) með fram og út frá honum. Þeir hafi fengið verktaka til þess að aka mól í hjólförin á árinu 1998. Verktakinn hafi útbúið tvö stæði fyrir heysátur, annað hægra megin við slóðann, ofan við sumarhúsalóð á hægri hönd, en hitt ofarlega við slóðann, einnig hægra megin við hann.

Jarðræktarframkvæmdir stefnenda hafi hafist árið 1998 með því að jarðvegi hafi verið ýtt til, sléttað úr allstórum landspildum (u.þ.b. 16-18 ha að flatarmáli) vestan og austan við Hólaveg og sáð grasfræi. Stefnendur hafi samtímis látið grafa um 300-400 metra langan skurð austan við Ketilsstaðahnjúk, frá norðurmörkum spildunnar og í suðurátt, inn í mitt túnið. Stefnendur hafi fyrst hirt hey af túnnum sínum haustið 1998 og síðan árlega eftir það.

Á árinu 2004 hafi stefnendur látið aka mól í slóðann (vegin) frá þjóðvegi og nokkuð upp fyrir neðra sátustæðið (sem er við punkt t á loftmynd á dskj. 4). Allar þessar lagfæringar og endurbætur á veginum hafi auðveldað stefnendum mjög nýtingu á landi sínu, bæði til jarðræktarframkvæmda, til áburðargjafar á túnin, til heysláttar og hirðingar og til þess að gefa hestum sínum hey yfir vetrartímam. Allt hey hafi verið geymt á sátustæðunum og rúllur teknar þaðan og hestum gefið. Þá hafi stefnendur rekið, eftir því sem þurft hafi, hross upp veginn og í beitarhólf inni á landspildu sinni, bæði vestan og austan vegarins. Þannig hafi Ketilsstaðahnjúkur, allt að og umhverfis afgirtu leigulóðina, og svæðið kringum hnjúkinn, sem ekki hafi verið brotið undir túnrækt, verið notað sem beitarhólf fyrir hesta stefnenda allt frá árinu 1998.

Stefnendur hafi þannig haft, allan ársins hring, mikil not af vegi sínum í þessum störfum og framkvæmdum, allt frá því þeir eignuðust spilduna og þar til á árinu 2008, þegar þeim hafi skyndilega verið meinuð för um veginn af réttargæslustefnda Gottlieb, veginn sem þeir telji sig eiga, veginn sem þeir hafi betrubætt, haldið við og notað frá árinu 1997. Hafi réttargæslustefndi Gottlieb girt fyrir veginn, úti við þjóðveg, með sverri keðju og lás og komið þannig í veg fyrir að stefnendur gætu farið um veginn með hross sín og hevinnslutæki. Réttargæslustefndi Gottlieb hafi borið efni í veginn, hækkað hann töluvert og ýtt efninu út til hliða og þannig tekið sífellt stærra ræktar- og beitarland frá stefnendum undir vegstæðið. Loks hafi réttargæslustefndi Gottlieb tekið sig til og girt veginn af, með girðingu allt upp að lóðinni á Ketilsstaðahnjúki. Hafi hann þannig helgað sér umtalsvert af landi stefnenda og jafnframt hafnað tilmælum stefnenda um að rífa upp girðingar sínar með fram veginum.

Réttargæslustefndi Gottlieb hafi hlotið refsisdóm í sakamálinu nr. S-239/2009 fyrir Héraðsdómi Suðurlands vegna áverka á fæti sem hann veitti stefnanda Grétari Jóhannesi þann 13. ágúst 2008, þegar hann hafi meinað stefnanda Grétari Jóhannesi og Þorgrími Ólafssyni, eiginmanni stefnanda Sólveigar, för eftir veginum.

Stefnendur telja sölu Guðmundar Halldórssonar á sumarhúsalóðinni til Ólínu Kjartansdóttur og Guðjóns B. Sigurðssonar á árinu 1999 hafa verið í andstöðu við makaskiptasamning hans við stefnendur tveimur árum fyrr. Þá séu mörk þessarar lóðar gagnvart umlykjandi landspildu stefnanda fullkominni óvissu háð og algjörlega óskilgreind.

Með úrskurði Héraðsdóms Suðurlands 22. maí 2008 var kröfu stefnanda um aflýsingu afsalsins hafnað og með úrskurði sama dómstóls 6. nóvember 2008, sem staðfestur var í Hæstarétti 8. desember s.á., var hafnað kröfu stefnanda um að þau yrðu með beinni aðfarargerð sett inn í óhindruð umráð eða óhindraðan umferðarrétt um Hólaveg frá Hagabraut, m.a. vegna þess að mörk lands þeirra væru að ýmsu leyti óljós. Stefnendur höfðuðu dómsmál 9. mars 2010 gegn börnum Guðmundar Halldórssonar og fleiri einstaklingum, til viðurkenningar á legu vesturmarka landspildu sinnar. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu nr. E-1934/2010, sem kveðinn var upp 25. október 2012, var viðurkennt að vesturmörk landspildunnar lægju eins og þeim hafi verið lýst í makaskiptasamningnum, með sumarhúsagirðingum og að landamerkjum Ketilsstaða. Dóminum var ekki áfrýjað.

Ágreiningur máls þessa snýst um eignarrétt að svonefndum Hólavegi, frá Hagabraut (þjóðvegi) að lóð stefnda, sem nú nefnist Burstabrekka og réttargæslustefndi nýtir, og um nýtingar- og umferðarrétt stefnanda um veginn.

Við aðalmeðferð málsins gekk dómari málsins á vettvang ásamt lögmönnum aðila, stefnanda Grétari Jóhannesi Sigvaldasyni og réttargæslustefnda Gottlieb Konráðssyni.

Málsástæður og lagarök stefnanda

1. Aðalkrafa

Stefnendur haldi því fram að með makaskiptasamningi sínum við Guðmund Halldórsson þann 2. nóvember 1997 hafi þeir eignast spilduna með landnúmerinu 198458 með þeim ytri mörkum sem lýst er í samningnum, sbr. og niðurstöðu í héraðsdómsmálinu nr. E-1934/2010. Hið eina sem Guðmundur hafi undanskilið í viðskiptunum hafi verið þriggja hektara svæði í suðvesturhorni spildunnar. Að öðru leyti hafi eignin verið seld „ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu í því ásigkomulagi sem kaupandi hefur þegar kynnt sér með skoðun og sættir sig við í einu og öllu“ eins og tilgreint hafi verið í samningnum.

Stefnendur telji að í niðurstöðu héraðsdóms í málinu nr. E-1934/2010 felist viðurkenning á því að þann 2. nóvember 1997 hafi þeir eignast allt land innan þeirra marka, sem landamerkjálýsingin í samningnum sjálfum tilgreindi, svo og sem komi fram á skipulagsupprætti þeim, sem hafi verið hluti samningsins. Ekkert hafi verið undanskilið í samningnum utan 3 ha spildan í suðvesturhorni landspildunnar. Stefnendur telji því að fyrir liggi dómniðurstæða um eignarrétt

þeirra á öllu landi austan vesturmarka spildunnar og vestan austurmarka hennar. Þessari dómsniðurstöðu héraðsdóms hafi ekki verið áfryjað til Hæstaréttar Íslands og verði því að telja að um bindandi niðurstöðu sé að ræða.

Stefnendur benda á að samkvæmt skipulagsupprætti, sem verið hafi hluti samnings þeirra við Guðmund, hafi ætlunin verið að Hólavegur yrði umferðarleið fyrir sumarhúsaeygendur sunnan og norðan við veginn, auk þess sem vegurinn hafi átt að vera aðkomuleið lóðarhafa sumarhúsalóðarinnar á Ketilsstaðahnjúki (lnr. 165224). Stefnendur bendi í þessu sambandi á yfirlýsingu Daniels Halldórssonar, þar sem fram komi að hann hafi notið umferðarréttar um vegarslóðann að bústað sínum, gegn viðhaldsskyldu.

Einnig bendi stefnendur á að samkvæmt leigusamningi Guðmundar Halldórssonar við Ólínu Kjartansdóttur og Guðjón B. Sigurðsson frá árinu 1995 hafi þau sem leigutakar átt að halda veginum við. Óþarft hefði verið að taka þetta fram hefði vegurinn fylgt sumarhúsalóðinni. Stefnendur haldi því fram að umferðarréttur sumarhúsaeygenda hafi verið og sé eingöngu afnotaréttur og breyti engu um eignarhald stefnenda á veginum og landinu undir honum. Vegurinn og vegstæðið, þ.e. landið undir veginum, sé hluti þeirrar spildu sem liggja innan skilgreindra marka samkvæmt makaskiptasamningnum.

Stefnendur haldi því fram að vegna þess að Hólavegur hafi á þessum tíma (1997-1998) ekki verið eiginlegur vegur, heldur fremur vegslóði eða hjólför upp að sumarhúsi Daniels Halldórssonar, hafi í sjálfu sér ekki verið sérstök þörf á að tilgreina slóðann eða hjólförin sérstaklega í makaskiptasamningnum. Hjólförin hafi alveg fallið að landinu og ekki verið á neinn hátt aðgreinanleg sem sérstakur hluti landsins. Augljóst hafi verið að hjólförin tilheyrðu spildunni sem stefnendur keyptu.

Stefnendur haldi því fram að hafi Guðmundur Halldórsson ætlað að undanskilja Hólaveg (hjólförin) í sölu til þeirra í nóvember 1997 hefði hann þurft að taka það sérstaklega fram í lýsingu á vesturmörkum spildunnar. Það hafi ekki verið gert enda hafi ætlunin aldrei verið sú að Hólavegur tengdist á þann hátt lóðinni með lnr. 165224, sem hluti þeirrar lóðar. Þess í stað hafi stefnendur frá upphafi kostað lagningu vegarins og síðar nýtt og endurbætt veginn sem eigendur að honum, án athugasemda frá Guðmundi, Daníel bróður hans eða síðari leigutökum að sumarhúsalóðinni. Allt beri þetta með sér og staðfesti að allir hlutaðeigendur, þar á meðal Guðmundur Halldórsson, hafi litið á og viðurkennt stefnendur sem eigendur Hólavegar, að minnsta kosti innan marka landspildunnar.

Stefnendur haldi því fram að handrituð yfirlýsing á afsali Guðmundar Halldórssonar til Ólínu Kjartansdóttur og Guðjóns B. Sigurðssonar, dags. 15. mars 1999, um að meðfylgjandi lóðinni nr. 165224 sé vegur frá Hagabraut (Holtavegi) og heim að bústað, hafi hvorki skapað afsalshöfum né síðari lóðarhöfum eignarrétt að veginum, enda hafi vegurinn og landið undir honum þá þegar verið þinglýst eign stefnenda samkvæmt makaskiptasamningnum. Stefnendur bendi hér á að það hafi verið þeir sem hafi breytt hjólförunum, langleiðina upp að lóð nr. 165224, í veg, með því að láta aka mól í hjólförin og þannig raunverulega að búa til veginn á sinn kostnað. Með yfirlýsingunni hafi þannig verið reynt að ráðstafa vegi sem stefnendur hefðu látið gera á sínu landi. Um vanheimild hafi því verið að ræða af hálfu Guðmundar að þessu leyti, ef textinn stafar á annað borð frá honum, sem ekki

hafi getað skapað hlutaðeigandi betri rétt til vegarins og landsins undir honum er gengi framur þinglýstum eignarrétti stefnenda til hans. Líta beri því á yfirlýsinguna í afsali Guðmundar til Ólínu og Guðjóns sem yfirlýsingu um umferðarrétt um Hólaveg, en sá umferðarréttur hafi aldrei verið vefengdur af stefnendum. Þá haldi stefnendur því fram að hin handritaða yfirlýsing á afsalið sé óvottuð og því sé ekki unnt að leggja hana til grundvallar við mat á stofnun réttinda til vegarins. Að auki sé fullkomlega óvíst að um undirskrift Guðmundar sjálfs sé að ræða. Textinn hafi því ekkert lagalegt gildi.

Stefnendur haldi því fram að eldri, þinglýstur réttur þeirra gangi framur yngri, meintum rétti að því er varðar landspildu stefnenda og hvað henni tilheyrir. Um eignarrétt stefnenda sé að ræða sem sé varinn af eignarréttarákvæði 72. gr. íslensku stjórnarskrárinnar, nr. 33/1944. Þannig falli Hólavegurinn að öllu leyti innan landspildu stefnenda, allt frá línunni milli punkta 1 og 20, að mörkum spildunnar og lóðar með lnr. 165224. Niðurstaða í héraðsdómsmálinu nr. E-1934/2010 staðfesti þetta og hún hafi ekki sætt vefengingu eða endurskoðun.

Í kröfu stefnenda í aðalsök nái tilgreind efri mörk landræmunnar svo nærri lóðinni nr. 165224 sem stefnendum þykir gerlegt nú. Þeir bendi á að afmörkun lóðarinnar hafi aldrei farið fram og mörk hennar og landspildunnar nr. 198458 séu því óljós og óákveðin. Þótt ekki liggi þannig fyrir hversu langt í suður lóðin nái sé þó ljóst að hin afmarkaða landræma í kröfugerð stefnenda nái ekki alla leið að mögulegum syðstu mörkum lóðarinnar. Stefnendur áskilji sér rétt til þess að fá síðar í dómsmáli viðurkenndan eignarrétt sinn á þeim hluta Hólavegar sem kröfugerð þeirra nái ekki til nú, svo og til lóðarinnar nr. 165224.

Stefnendur haldi því fram, auk þess að krefjast viðurkenningar á eignarrétti sínum að hinni afmörkuðu spildu í kröfugerð aðalkröfunnar, að þeir eigi óskoraðan umferðar- og nýtingarrétt að öllum Hólavegi, allt frá Hagabraut, á grundvelli eignarréttar síns og á grundvelli þeirrar ætlunar Guðmundar Halldórssonar að aðgengi að spildunni yrði um Hólavegin. Bendi stefnendur í þessu sambandi á framburð Ólafs Þorsteinssonar, bónda í Guttormshaga, fyrir héraðsdómi í málinu nr. E-1934/2010, en þar hafi komið fram að þegar Guðmundur hafi áformað að selja landspildu þá sem stefnendur síðar hafi keypt hafi hann upplýst Ólaf, sem hafði hugleitt að kaupa spilduna, um að aðgengi að spildunni yrði um tunguna við lóð Hólfríðar Geirdal, en á þeirri tungu liggi Hólavegur frá Hagabraut og inn á spilduna. Að mati stefnenda taki þessi framburður Ólafs, svo og athugasemdaleaus og óslitin afnot og uppbygging þeirra sjálfra á veginum, af öll tvímæli um rétt þeirra til umferðar og nýtingar á Hólavegi, allt frá Hagabraut. Að auki sé stefnendum ómögulegt að komast með öðrum hætti með tæki að túnnum sínum til ræktunar og heyskapar.

2. Varakrafa

Varakrafa stefnenda byggist á þeim rökum að fallist rétturinn ekki á að Hólavegurinn og landið undir honum, eins og það er afmarkað í kröfugerð í aðalkröfunni, tilheyrir stefnendum, geti vegurinn, sem Guðmundur Halldórsson hafi talið sig geta ráðstafað á árinu 1999 með afsalinu til Ólínu Kjartansdóttur og Guðjóns B. Sigurðssonar, ekki hafa verið breiðari en sem numið hafi breidd venjulegrar fólksbifreiðar á þeim tíma, eða um 2,5 metrum. Guðmundur hafi ekki getað gengið á þinglýstan, stjórnarskrárvarinn eignarrétt stefnenda með því að veita

öðrum viðsemjendum sínum skerf af því sem hann áður hafi verið búinn að selja stefnendum. Í handrituðum texta á afsalinu til Ólínu og Guðjóns komi einungis fram að vegur frá Hagabraut og heim að bústað sé meðfylgjandi lóðinni. Þessi lýsing geti ekki átt við annað en veginn, eins og hann þá hafi verið, þ.e.a.s. breidd malartroðnings (hjólfa) sem rétt hafi rúmað venjulega fólksbifreið.

Í varakröfu stefnenda sé miðað við algenga breidd fólksbifreiða, sem er um 2,5 metrar. Landræman sé afmörkuð á dskj. 4 miðað við þessa breidd bifreiða, með viðbót sitt hvorum megin, alls 3 metra, eða 1,5 metra út frá miðlínu vegar, enda verði að telja það vera ljóst að viðsemjendur Guðmundar hafi ekki getað eignast breiðara svæði.

Stefnendur haldi því fram að réttargæslustefndi Gottlieb hafi í vegafamkvæmdum sínum farið langt út fyrir mörk vegslóðans og hann hafi þannig á ólögmetan og saknæman hátt tekið undir sig og/eða lóðarhafann allverulega sneið af landi stefnenda, ásamt því að girða síðan langt utan við veginn, upp með honum, og helgað sér þannig enn meira af landi stefnenda.

Afmörkun efri marka landræmunnar á dskj. 4 skýrist á sama hátt og afmörkun efri marka landræmunnar í aðalsök. Krafa stefnenda um umferðar- og nýtingarrétt að Hólavegi í varakröfu máls þessa styðjist við sömu málsástæður og aðalkrafa málsins.

Lagarök

Stefnendur styðji dómkröfur sínar m.a. við almennar reglur íslensks réttar um stofnun eignarréttinda og vernd þeirra réttinda, þar á meðal samkvæmt eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrár íslenska lýðveldisins nr. 33/1944. Einnig styðjist dómkröfur stefnenda við ákvæði þinglýsingarlaga nr. 39/1978, þar á meðal ákvæði III. kafla laganna um forgangsáhrif þinglýsingar og ákvæði IV. kafla laganna um þinglýsingu réttinda yfir fasteignum. Um varnarþing vísist til 32. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, en stefndi Konráð eigi lögheimili í Reykjavík. Krafa stefnenda um málskostnað úr hendi stefnda styðjist við ákvæði 21. kafla laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, sérstaklega 129. og 130. gr. laganna.

Stefnendur skori á réttargæslustefnda að meðalgöngustefna sér inn í málið telji hann sig hafa beinna hagsmuna að gæta í málinu, til sóknar eða varnar.

Málsástæður og lagarök stefnda og réttargæslustefnda

Stefndi byggi á því að allt það land sem afmarkað sé í aðal- og varakröfu stefnenda sé eign stefnda á grundvelli þinglýstra gagna. Jafnframt eigi stefnendur ekki lögvarinn umferðar- og nýtingarrétt um hinn umþrætta Hólaveg. Stefndi mótmæli öllum málsástæðum stefnenda.

Stefndi byggi í fyrsta lagi á því að hann sé þinglýstur eigandi að eigninni Burstabrekku, landnr. 165224. Allt frá því lóðin hafi fyrst verið stofnuð sem eignarlóð úr landi jarðarinnar Haga hafi henni fylgt svonefndur Hólavegur. Þannig segi í upphaflegu afsali um lóðina frá 1999 að meðfylgjandi lóðinni sé vegur frá Hagabraut og heim að bústað. Landnr. 165224 skv. skráum FMR. Byggt sé á því að

orðalagið sé afdráttarlaust um yfirfærslu afsalsgjafa á beinum eignarrétti að því landi sem vegurinn liggja um. Um sé að ræða fullgilt vottað afsal sem þinglýst hafi verið án athugasemda. Sérstaklega sé mótmælt því að vottun afsalsins hafi ekki tekið til þeirrar yfirlýsingar afsalsgjafa að meðfylgjandi væri umræddur vegur. Þá sé dylgjum um að umrædd yfirlýsing stafi ekki frá afsalsgjafa mótmælt sem röngum og ómaklegum. Fyrir liggja að afsalsgjafi hafi sérstaklega ritað undir þessa setningu í afsalinu. Enda þótt komist yrði að þeirri niðurstöðu að vafi væri um vottun þessarar yfirlýsingar þá leiði það vitanlega ekki til þess að horfa beri fram hjá yfirlýsingunni.

Í öðru lagi ætti að vera hafið yfir vafa að afsalshafar að eigninni Burstabrekku hafi á hverjum tíma verið í góðri trú um að landi þeirra fylgdi eignarréttur að landi Hólavegar. Þegar stefndi hafi eignast lóðina hafi þegar verið þinglýst án athugasemda þremur afsölum þar sem sérstaklega hafi verið tekið fram að eigninni tilheyrði umræddur vegur. Eigendur lóðarinnar á hverjum tíma hafi því mátt treysta því að eignarhald vegarins væri með þessum hætti. Traustfangsreglur leiði því til þess að hafna verði kröfum stefnenda. Dómur héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-1934/2010 breyti engu þar um enda hafi í forsendum dómsins ekki verið vikið að eignarhaldi á þeim vegi sem mál þetta snúist um.

Þá skipti einnig höfuðmáli að stefndi, Konráð, hafi ekki verið aðili að umræddu máli og því sé dómurinn ekki bindandi fyrir hann. Bæði efni dómsins og vitneskja stefnda hafi því ekki gefið honum ástæðu til að ætla að áhöld væru um eignarrétt hins umþrætta vegar. Vakin sé athygli á því að stefnendur hafi ekki gert tilraun til þess að þinglýsa dóminum inn á fasteign stefnda. Málshöfðun stefnenda staðfesti einnig að þeir líti sjálfir svo á að dómurinn taki ekki til eignarhalds á vegstæði Hólavegar.

Bent sé á að hinn þinglýsti makaskiptasamningur sé afar óljós og vandséð hvernig hægt hafi verið að komast að þeirri niðurstöðu að land stefnenda næði að mörkum þeirra sumarhúsalóða sem tilgreind séu í dómsorði í máli nr. E-1934/2010. Stefndi telji því dóminn beinlínis efnislega rangan. Í makaskiptasamningnum frá 2. nóvember 1997 segi að land stefnenda sé 90 hektarar en sé skilningur stefnenda á dómsniðurstöðunni réttur þá hafi það land verið aukið í allt að 130 hektara. Niðurstaðan sé ekki aðeins í ósamræmi við upp gefna hektaratölu heldur sé hún einnig í ósamræmi við þá lengdarmetra sem gefnir séu upp í makaskiptasamningnum. Í makaskiptasamningi segi að með fram vesturhlið skuli landið ná, mælt frá miðju þess sumarhúss sem nyrst standi og efst í Hagalandi, í beinni loftlínu 1.615 lengdarmetra. Milli þessara hnita austur- og vesturhliðar skuli bein lína dregin og afmarki hún landið frá vestri til austurs. Þá sé vísað til þess að orðalag í makaskiptasamningi um norðurmörk þýði einungis að mörk séu í áttina að áður seldu Hagalandi. Stefndi vísi í þessu sambandi til þeirrar greinargerðar sem Elín Erlingsdóttir landfræðingur hafi unnið í marsmánuði 2008 þar sem hún hafi túlkað ákvæði makaskiptasamningsins. Stefndi geri sjónarmið Elínar að sínum.

Í þriðja lagi sé því alfarið hafnað að vanheimild hafi komið í veg fyrir að Guðmundur Halldórsson hafi árið 1999 getað afsalað upphaflegum eigendum Burstabrekku hinum svonefnda Hólavegi. Guðmundi hafi að sjálfsögðu verið ljóst hvaða landi hann hafi ráðstafað með makaskiptasamningnum 1997. Jafnframt sé ljóst að á þeim uppdrætti sem legið hafi fyrir við gerð makaskiptasamningsins hafi sumarhúsið í Burstabrekku verið teiknað inn og jafnframt hinn umþrætti vegur.

Vegurinn sé þar teiknaður inn jafn breiður og heimreiðarnar að Ketilstöðum og Haga. Þegar makaskiptasamningurinn hafi verið undirritaður hafi lóð stefnda þegar verið orðin sjálfstæð eign. Ljóst sé að stefnendur hafi með engu móti getað vænst þess við undirskrift makaskiptasamnings 1997 að þau væru að eignast það vegstæði sem teiknað hafi verið inn á uppdráttinn og liggi að þeirri sumarhúsaloð sem þau sannarlega hafi ekki verið að kaupa.

Í fjórða lagi sé vísað til þeirra tveggja dómsúrlausna sem fjalli beinlínis um þann veg sem hér sé til umfjöllunar. Stefnendur hafi átt aðild að báðum málunum. Fyrri málið sé úrskurður Héraðsdóms Suðurlands í máli nr. T-5/2007. Í forsendum úrskurðarins segi svo um hinn umþrætta veg: Á uppdrætti er fylgdi makaskiptasamningi þann 2. nóvember 1997 er vegur greinilega teiknaður frá Hagavegi að sumarbústaðalandinu. Hafa kaupendur samkvæmt makaskiptasamningnum því verið upplýstir um þann veg. Þess vegar er þó í engu getið í texta makaskiptasamningsins.

Stefndi byggir á því að þessi dómur hafi bindandi sönnunaráhrif um að stefnendur hafi verið upplýstir um umræddan veg við gerð makaskiptaafsalsins.

Niðurstaða Hæstaréttar frá 8. desember 2010 í máli nr. 640/2008 skipti enn meira máli en þar hafi verið talið að fyrirliggjandi gögn málsins nægðu ekki til að sýna fram á að hinn umþrætti vegur lægi innan lands stefnenda. Hafi því bæði verið hafnað aðalkröfu um að stefnendur yrðu sett inn í umráð vegarins og varakröfu um að þau yrðu sett inn í umferðarrétt. Það liggi því fyrir að Hæstiréttur Íslands hafi talið í dómi sínum árið 2010 að makaskiptasamningur væri ekki nægjanlega skýr til að hægt væri að viðurkenna umferðarrétt stefnenda um veginn. Stefnendur tefli nú fram sama makaskiptasamningi og telji hann nú geta orðið grundvöll kröfu þeirra um að vera taldir eigendur vegarins. Stefndi byggir á því að dómur Hæstaréttar hafi bindandi réttaráhrif fyrir stefnendur um skýrleika og gildi makaskiptasamningsins. Í því sambandi sé minnt á forsendur héraðsdómsins sem staðfestur hafi verið í Hæstarétti, en þar segi: Þegar litið er til hinnar óskýru lýsingar í makaskiptasamningnum á vestur- og norðurmörkum spildu sóknaraðila telur dómurinn að ekki verði með ótvíræðum hætti af honum ráðið að hinn umdeildi vegur liggi innan marka þeirra.

Hvað sem öðru líði sé a.m.k. ljóst að hinn óskýri makaskiptasamningur hefði aldrei getað vakið hjá stefnendum réttmæta og góða trú um að Hólavegur fylgdi landi þeirra. Þinglýst gögn um Burstabrekku hafi hins vegar vakið réttmæta og góða trú hjá stefnda og fyrri eigendum lóðarinnar um að Hólavegur væri hluti eignarinnar með landnr. 165224.

Stefndi mótmæli harðlega þeirri ósönnu fullyrðingu að stefnendur hafi lagt í framkvæmdir við að byggja upp Hólaveg. Hið rétta sé að réttargæslustefndi, Gottlieb Konráðsson, hafi unnið við viðhald vegarins að beiðni fyrrum eigenda Burstabrekku, þeirra Guðjóns Ben og Ólínu Kjartansdóttur. Þá sé því mótmælt að umræddur vegur hafi einungis verið hjólför þegar makaskiptasamningur 1997 hafi verið gerður. Í því sambandi vísist til þess uppdráttar sem legið hafi frammi við gerð makaskiptasamnings. Þar sé vegurinn heim að Burstabrekku sýndur jafn breiður og heimreiðarnar heim að Ketilstöðum og Haga. Byggi stefndi á því að málalíbúnaður stefnenda um tilurð og viðhald vegarins sé um margt þversagnarkenndur. Það virðist þó vera óumdeilt að réttargæslustefndi sem íbúi í

Burstabrekku hafi lagt í mikla vinnu við framkvæmdir við veginn. Jafnframt sé því mótmælt að stefnendum sé í dag ómögulegt að komast með tæki að landi sínu. Síðast í lok nóvember 2013 hafi stefnendur flutt mikið magn heyrúlla eftir veginum án athugasemda. Engar hindranir hafi verið settar upp. Loks sé afstöðu stefnenda til afmörkunar lóðar stefnda mótmælt en sú afstaða hafi með óbeinum hætti birst í staðsetningu punkta 10 og 11 í dómkröfu stefnenda.

Framangreindar málsástæður eigi einnig við um mótmæli við varakröfu stefnenda. Vísað sé á bug því að það geti staðist að sá vegur sem eigandi Haga hafi afsalað til upphaflegra lóðareigenda hafi einungis verið þriggja metra breiður. Svo mjór vegur þekkist vart og því sé útilokað að taka varakröfuna til greina.

Um lagarök fyrir sýknukröfu sé byggt á meginreglum eignarréttar og jafnframt á ákvæðum þinglýsingarlaga nr. 39/1978 og lögum um skráningu og mat eigna nr. 6/2001. Krafan um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstaða

Í máli þessu er deilt um eignarrétt að svonefndum Hólavegi, sem liggur frá Hagabraut, sem er þjóðvegur, að lóð stefnda, sem réttargæslustefndi nýtir og nefnist Burstabrekka. Þá er deilt um umferðarrétt stefnenda um Hólaveg, en umferðarréttur stefnda og réttargæslustefnda um sama veg er óumdeildur. Fyrir liggja dómsúrlausnir sem snerta ágreiningsefni máls þessa og hafa þær fullt sönnunargildi um þau málsatvik sem í þeim greinir, þar til það gagnstæða er sannað, sbr. 4. mgr. 116. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

Með makaskiptasamningi 2. nóvember 1997 eignuðust stefnendur landspildu, en það var fyrst nákvæmlega afmarkað með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 25. október 2012 í máli E-1934/2010, hvar ytri mörk eignarlands stefnenda samkvæmt samningnum liggja. Áður hafði í dómi Hæstaréttar 8. desember 2010 í máli nr. 640/2008 verið staðfest, með vísun til forsendna, sú niðurstaða Héraðsdóms Suðurlands frá 8. nóvember 2008, í málinu nr. A-15/2008, að makaskiptasamningurinn teldist ekki nægilega skýr til að fallast mætti á kröfu stefnenda í máli um innsetningu í umráð eða óhindraðan umferðarrétt um fyrrnefndan Hólaveg, sem hér er deilt um. Í úrskurði sama héraðsdóms 22. maí 2008 í málinu nr. T-5/2007 var einnig talið að mörk landsins sem stefnendur hefðu eignast með fyrrnefndum makaskiptasamningi væru að ýmsu leyti óljós. Á uppdrætti sem fylgt hafi samningnum hafi vegur greinilega verið teiknaður frá Hagabraut að sumarbústaðarlandi (nú Burstabrekka) og hafi stefnendur því verið upplýstir um þann veg (Hólaveg). Þá hafi þess verið getið á upphaflegum lóðarsamningi (1995) að leigutaki skyldi sjá um viðhald á vegi að bústað og sá vegur sé síðan tilgreindur á afsali frá 31. júlí 1999. Í málinu var hafnað kröfum stefnenda um aflýsingu afsalsins þar sem ekki hefðu verið þeir vankantar á eignayfirfærslunni að varðaði frávísun skjalsins eða að því bæri að þinglýsa með athugasemd.

Óumdeilt er að sú landareign, sem var í lóðarleigu þegar makaskiptasamningurinn var gerður, væri undanskilin því landi sem stefnendur eignuðust við makaskiptin 1997 og fyrir liggur að þá lá vegarslóði að þeirri lóð, frá þjóðvegi, sem lóðarhafi hafði viðhaldskyldu á samkvæmt þinglýstum lóðarleigusamningi. Vegurinn var

teiknaður inn á uppdrátt, sem fylgdi makaskiptasamningnum og unninn var í nóvember 1991 til febrúar 1992 og stefnendum var kunnugt um veginn, svo sem getið er um í fyrrgreindum úrskurði Héraðsdóms Suðurlands í málinu nr. T-5/2007. Í afsali um lóðina 31. júlí 1999 er yfirlýsing um *meðfylgjandi veg frá Hagabraut og heim að bústað*, sem stefndi og réttargæslustefndi telja vera eignarheimild um veginn, en um þýðingu yfirlýsingarinnar er deilt í máli þessu. Með ákvæði í lóðarleigusamningi árið 1995, við sömu aðila og síðar keyptu lóðina, var viðhaldskylda á vegi að bústað lögð á leigutaka, en landeigandi átti þá sjálfur einnig það land sem vegurinn liggur um. Það land seldi hann stefnendum í makaskiptum árið 1997. Þegar litið er til staðháttu og atvika allra verður að telja að með yfirlýsingu um veg í afsali um lóðina á árinu 1999 hafi aðilar viljað tryggja að eigendur hefðu aðgengi að lóðinni, með sama hætti og þau höfðu áður en eigendaskiptin urðu að landinu sem vegurinn liggur um, í samræmi við skipulag svæðisins, en lóðin hefur ekki aðra veltengingu við þjóðveg en umræddan Hólaveg. Í því felst því ekki yfirfærsla á eignarrétti landsins sem undir veginum er.

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 25. október 2012 var staðfest að landið, sem stefnendur höfðu eignast með makaskiptasamningi 1997, liggur umhverfis lóð stefnda og liggur hluti vegarins sem nefndur hefur verið Hólavegur um land það sem telst eign stefnenda samkvæmt dóminum. Í málinu var byggt á sömu skjölum og atvikum og fyrir liggja í þessu máli varðandi Hólaveg. Bar kröfugerð stefnenda þess merki að viðurkennt væri af þeirra hálfu að sú kvöð fylgdi vegarstæðinu að lóðarhafi ætti óhindraðan umferðarrétt um veginn. Í kröfu um viðurkenningu á eignarhaldi á landinu, sem fallist var á, sagði m.a. „en að gættum umferðarrétti stefndu og réttargæslustefndu Lilju, Sigrúnar og Gottliebs eftir Hólavegi“. Meðal þeirra sem stefnt var í því máli var fyrri afsalshafi lóðarinnar, Sigrún Bára Eggertsdóttir, sem stefndi leiðir rétt sinn frá og telst dómurinn bindandi um úrslit sakarefnis fyrir stefnda um þær kröfur sem þar voru dæmdar að efni til, sbr. 1. mgr. 116. gr. laga um meðferð einkamála, og fyrir réttargæslustefnda svo sem við á.

Fyrri hluti aðalkröfu stefnenda í máli þessu er um viðurkenningu á eignarhaldi þeirra á spildu sem tilgreind er með hnitum, sbr. dskj. nr. 3. Spildan liggur að fullu innan þeirrar landspildu, sem merkt er 198458 úr jörðinni Haga Rangárþingi ytra, sem eignarhald stefnenda var viðurkennt á, að gættum umferðarrétti stefnda og réttargæslustefnda, samkvæmt dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 25. október 2012. Þessi krafa er því þegar dæmd að efni til og verður henni, með vísun til 2. mgr. 116. gr. laga um meðferð einkamála, því vísað frá dómi.

Varakrafa stefnenda á við, samkvæmt því sem greinir í stefnu, fallist rétturinn ekki á að landið sem afmarkað er í aðalkröfu tilheyri þeim. Svo sem að framan greinir er frávísun aðalkröfu á því byggð að landið tilheyrir nú þegar stefnendum samkvæmt fyrirbyggjandi dómi. Kemur varakrafan því ekki til skoðunar að þessu leyti. Þá standa eftir síðari kröfuliðir stefnenda í aðal- og varakröfu um umferðar- og nýtingarrétt stefnenda á Hólavegi. Um þessar kröfur, sem stefnendur hafa lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr, hefur ekki áður verið dæmt og verður þeim ekki vísað frá dómi.

Í niðurstöðu dóms Héraðsdóms Reykjavíkur 25. október 2012 var ekki vikið að umferðarrétti stefnenda frá þjóðvegi, Hagabraut, að því landi sem ákveðið var með dóminum að væri eignarland þeirra. Í dóminum var hafnað kröfulið stefnenda um viðurkenningu á eignarhaldi þeirra á landi að þjóðveginum, Hagabraut, en fallist

var á varakröfu B-liðar í kröfugerð þeirra í málinu, um landamerki í vestur, sem liggja yfir Hólaveg frá norðri til suðurs um punkta merkta 1 og 20 á dómskjali nr. 3 í þessu máli. Samkvæmt framansögðu nær eignarland stefnenda aðeins að þeim mörkum í vestur, en ekki að þjóðveginum.

Á teikningu sem fylgdi bréfi Skipulags ríkisins til oddvita Holtahrepps 11. júní 1992, sem fyrir liggur í málinu, er Hólavegur merktur samkvæmt deiliskipulagi með sama hætti og á þeim uppdrætti sem fylgdi makaskiptasamningnum sem þinglýst var 19. desember 1997 og vikið er að í úrskurði Héraðsdóms Suðurlands í málinu nr. T-5/2007. Í því felst að vegtenging lands stefnenda við þjóðveg hafði verið ákveðin í skipulagi að yrði um Hólaveg áður en stefnendur eignuðust landið. Á báðum þessum teikningum er einnig gert ráð fyrir aðkomu að sumarhúsum austan Hagabrautar og norðan Hólavegar, frá Hagabraut um Hólaveg að vesturmörkum lands stefnenda, en þaðan er gert ráð fyrir vegi í norður eftir mörkum lóðanna og lands stefnenda. Á uppdrættinum sem fylgdi makaskiptasamningnum var einnig gert ráð fyrir aðkomu að sumarhúsalóðum sunnan Hólavegar, um Hólaveg frá Hagabraut, en með fyrrnefndu bréfi Skipulags ríkisins frá 11. júní 1992 var fallist á breytta aðkomu að þeim lóðum frá þjóðveginum. Samkvæmt deiliskipulaginu var áfram gert ráð fyrir aðgengi að fyrrnefndum lóðum norðan Hólavegar og að landi stefnenda, um þann hluta Hólavegar sem næst liggur Hagabraut. Þegar makaskiptasamningur stefnenda var samþykktur af jarðanefnd Rangárvallasýslu 7. nóvember 1997 og af sveitarstjóra Holta- og Landsveitar 8. desember 1997 var því eina vegtengingin, frá Hagabraut að því landi sem stefnendur eiga, um Hólaveg, samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Fyrir liggur að stefnendur nýttu umferðarrétt um þann eina veg sem að landi þeirra liggur frá þjóðvegi allt frá árinu 1997 þar til réttargæslustefndi tók að hindra umferð þeirra um veginn árið 2008. Stefndi, sem eignaðist þá eign sem nú kallast Burstabrekka með afsali 6. nóvember 2012, leiðir rétt sinn til nýtingar vegarins frá þjóðvegi að lóð sinni, af lóðarleigusamningi frá 1995 og afsali um eignina frá 31. júlí 1999, en í þeim heimildum felst samkvæmt framansögðu ekki beinn eignarréttur að veginum. Orðið „meðfylgjandi“ í afsalinu verður ekki túlkað svo að um einkaafnot vegarins sé að ræða, sem gangi þvert gegn réttindum landeigenda eða annarra lóðarhafa samkvæmt gildandi skipulagi. Engin rök standa til annars en að stefndi og réttargæslustefndi verði að una sameiginlegum umferðarrétti stefnenda og annarra lóðarhafa nærliggjandi lóða, um þann hluta Hólavegar sem næstur er Hagabraut, í samræmi við skipulag svæðisins.

Samkvæmt framansögðu og með hliðsjón af dómi Hæstaréttar frá 8. apríl sl. í máli nr. 203/2014, verður fallist á kröfu stefnenda, gagnvart stefnda og réttargæslustefnda, um viðurkenningu á rétti þeirra til að nýta Hólaveg og fara um hann allt frá þjóðvegi að landi sínu, en landeiganda og öðrum sem kunna að eiga umferðarrétt um veginn er ekki stefnt í málinu. Þessi vegtenging er, í samræmi við gildandi skipulag, nauðsynleg til þess að stefnendur hafi eðlilegt aðgengi að landi sínu frá þjóðvegi. Þá verður einnig svo sem krafist er kveðið á um umferðar- og nýtingarrétt stefnenda á veginum þar sem hann liggur á landi þeirra, eins og nánar greinir í dómsorði. Óumdeilt er að þeim vegi hafa stefndi og réttargæslustefndi haldið veglega við, og þykir eftir atvikum rétt að kveða sérstaklega á um það í dómi þessum að þeir skuli deila umferðarrétti sínum um veginn með landeigendum, stefnendum í máli þessu.

Eftir atvikum og með vísun til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Kröfu stefnenda um að viðurkennt verði með dómi, að gættum umferðarrétti stefnda Konráðs og réttargæslustefnda Gottliebs eftir Hólavegi, eignarhald þeirra á landi því sem svonefndur Hólavegur liggur eftir, á landspildu stefnenda, sem er úr jörðinni Haga í Rangárþingi ytra og hefur landnúmerið 198458, er vísað frá dómi.

Viðurkenndur er umferðar- og nýtingarréttur stefnenda á Hólavegi, allt frá Þjóðvegi, Hagabraut, að línu sem dregin er milli punkta 10 (hnit A-428668,5 / N-386015,0) og 11 (hnit A-428694,8 / N-386000,7), á dómskjali nr. 3.

Málskostnaður fellur niður.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari