

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur föstudaginn 16. mars 2018 í máli nr. E-145/2017:

Gunnlaugur Johnson og

Hjördís Bjartmars Arnardóttir

(Helga Vala Helgadóttir lögmaður)

gegn

Arnarborg eignarhaldsfélagi ehf.

(Reynir Karlsson lögmaður)

Mál þetta, sem höfðað var með stefnu birtri 13. janúar 2017 og þingfest 19. sama mánaðar, var dómtekið 23. febrúar sl. Stefnendur eru Gunnlaugur Johnson og Hjördís Bjartmars Arnardóttir, bæði til heimilis að Árbót, Mosfellsbæ, en stefndi er Arnarborg eignarhaldsfélag ehf., Ási, Mosfellsbæ.

Stefnendur krefjast þess „að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur þeirra á ca. 400 fm eignarhluta í landi Bjargs, landnúmer 123616, nánar tilgreint að norðanverðu að hitaveitustokki, að sunnan og vestanverðu að Varmá og að girðingu að austanverðu með hnitamerkingu eins og tilgreindar eru í dskj. 8 og að stefnda verði gert að gefa út afsal fyrir eigninni“. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefnda að viðbættum virðisaukaskatti samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda. Þá krefst hann þess að stefnendur verði dæmdir in solidum til greiðslu málskostnaðar samkvæmt mati dómsins með hliðsjón af tímaskýrslu lögmanns stefnda.

I

Málavextir

Stefnendur máls þessa eru, samkvæmt því er fram kemur í stefnu, eigendur Árbótar í Mosfellsbæ, sem er íbúðarhúsalóð með landnúmerið 125435. Stefnendur kveðast hafa eignast húsið og lóðina að Árbót eftir lát foreldra stefnandans Hjördísar. Stefndi er eigandi Bjargs í Mosfellsbæ sem einnig er íbúðarhúsalóð, með landnúmerið 1236164. Stefnendur greina svo frá í stefnu að árið 1977 hafi fyrri eigendur Árbótar, foreldrar stefnandans Hjördísar Bjartmars Arnardóttur, keypt um það bil 400 fm lóðarhluta af fyrri eigendum Bjargs. Kaupunum hafi þó aldrei verið þinglýst og hafi ekki verið gefið út afsal fyrir umræddum lóðarhluta. Eigendur Árbótar hafi þó alla tíð síðan talið þennan lóðarhluta sína eign. Fyrri eigendur Árbótar hafi girt lóðarhlutann af, plantað þar trjám og hirt hann sem sinn eigin. Hið sama hafi stefnendur gert. Stefndi, núverandi eigandi Bjargs, haldi því nú fram að

umrædd spilda sé hluti af sinni lóð. Því mótmæli stefnendur og höfði því mál þetta til að fá staðfestan eignarrétt sinn.

Fyrri eigandi Bjargs, Þuríður Sigurjónsdóttir, sem þá var orðin ekkja eftir mann sinn, Svein Guðmundsson, gerði kaupsamning 1. desember 1998 um eignina við son sinn, Kristin Má Sveinsson. Þar kom fram í lýsingu eignar að um væri að ræða íbúðarhús og 2608 fm eignarlóð, ásamt öllu því sem eignarhlutanum fylgdi og fylgja bæri, þ.m.t. lóðarréttindi. Þá var í kaupsamningi vísað til samkomulags um landamerki sem var nánar tilgreint sem „skjal 842/83“. Eignin var seld nauðungarsölu 4. febrúar 2004 og var nauðungarafsöl gefið út til handa hæstbjóðanda á uppboðinu, Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins, 25. maí sama ár. Þar kom fram í nánari tilgreiningu eignar að um íbúðarhús og 2608 fm eignarlóð væri að ræða, þinglýsta eign Þuríðar Sigurjónsdóttir, og jafnframt vísað til kaupsamnings Þuríðar við Kristin Má. Eigninni afsalaði svo lífeyrissjóðurinn til Sturlu Snæbjörnssonar 28. júní 2004. Í afsalinu kom m.a. fram að um íbúðarhús og 2608 fm eignarlóð væri að ræða og vísað var til samkomulags um landamerki sem var nánar tilgreint sem „skjal 842/83“. Sturla afsalaði svo eigninni til félagsins Ásláks ehf. 30. júní 2004. Þar var í lýsingu eignar vísað með sama hætti og áður til þess að um væri að ræða íbúðarhús og 2608 fm eignarlóð og jafnframt vísað til samkomulags um landamerki með tilgreiningunni „skjal 842/83“. Félagið Áslákur ehf. afsalaði eigninni svo til stefnda 20. janúar 2009. Samkvæmt afsalinu var hið afsalaða húsið Bjarg, 123616, ásamt öllu sem fylgdi eigninni og fylgja bæri, að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum. Kaupsamningur liggur ekki fyrir í málinu en vísað er til þess að hann hafi verið gerður og undirritaður sama dag. Fyrirsvarismaður félagsins Ásláks ehf. mun einnig vera fyrirsvarismaður hins stefnda félags.

Stefndi greinir svo frá í greinargerð sinni um tildrög málsins að umsókn hans til Mosfellsbæjar um að byggja stærra hús á lóð sinni við Bjarg hafi farið í grenndarkynningu. Stefndandi, Hjördís, hafi þá haft samband við fyrirsvarsmann stefnda og óskað eftir að hann léti sig hafa hina umþrættu spildu. Gegn því myndi hún ekki gera athugasemdir við fyrirhugaða húsbyggingu. Ekkert hafi þó orðið úr samkomulagi milli aðila þar að lútandi.

Með bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns stefnda 25. október 2015 var þess krafist að stefndi gæfi út afsal til stefnenda vegna umræddrar spildu. Var vísað til þess að fyrri eigendur Bjargs hefðu selt fyrri eigendum Árbótar spilduna árið 1977 og börn þeirra fyrrnefndu samþykkt söluna. Ekki hafi þó verið gengið frá afsali vegna kaupanna. Fyrri eigendur Árbótar hefðu nýtt spilduna upp frá þessu og ræktað landið. Var vísað til laga um hefð þar að lútandi. Í svarbréfi stefnda 2. nóvember 2015 kom fram að hann hefði í góðri trú keypt land það á mörkum lóða

Árbótar og Bjargs sem ágreiningur stæði um. Vísaði hann til 1. mgr. 33. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 þar að lútandi. Þá væri óhjákvæmilegt að líta til tómlætis eigenda Árbótar í ártugi sem þau yrðu að bera hallann af. Stefnði hafnaði kröfu um útgáfu afsals en kvaðst á hinn bóginn vera til umræðu um að lóðamörkum Árbótar og Bjargs yrði breytt til hagsbóta fyrir báða aðila ef það mætti verða til að leysa málið.

II

Málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur kveða kröfu sína um viðurkenningu á eignarrétti og útgáfu afsals aðallega byggjast á því að þó að afsal hafi ekki verið gefið út eða því verið þinglýst við kaup landhlutans árið 1997 séu þau, sem eigendur Árbótar, lögmætir eigendur spildunnar og það megi ráða með óyggjandi hætti af gögnum málsins.

Því til stuðnings vísa þau til þess að í málinu liggi fyrir yfirlýsing þáverandi eiganda Bjargs um að þessi sala spildunnar til þáverandi eigenda Árbótar hafi átt sér stað árið 1977. Einnig liggi fyrir samþykki erfingja þáverandi eiganda Bjargs fyrir sölu á lóðarhlutanum. Fyrri eigendur Bjargs hafi gefið munnlegt loforð fyrir því að selja ekki lóðina að Bjargi fyrr en gengið hefði verið frá eignaskiptum með afsali. Lóðin að Bjargi hafi þó gengið kaupum og sölum án þess að afsal hafi verið gefið út. Þá sé lóð Bjargs sýnd án umræddrar spildu á skjali sem þinglýst hafi verið 24. janúar 1983 undir númerinu 1983/842. Lóð Árbótar sé sögð vera 4800 fm samkvæmt skráningu í fasteignaskrá, og sýni það að umrædd spilda sé þar meðtalin, sbr. teikningar og mælingar á fyrrnefndu skjali frá 1983. Þá beri að geta þess að samkvæmt samþykkt á fundi byggingarnefndar Mosfellsbæjar 29. apríl 1968 hafi umrædd spilda verið teiknuð sem hluti af landi Árbótar. Virðist því sem ágreiningslaust hafi verið í mörg ár, jafnvel fyrir kaup eigenda Árbótar á spildunni, að hún tilheyrði landi þeirra. En nú beri svo við að stefndi, núverandi eigandi Bjargs, haldi því fram að umrædd spila sé hluti af sinni lóð.

Stefnendur byggja einnig á því að þau séu lögmætir eigendur spildunnar á grundvelli fullnaðrar hefðar í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905. Samkvæmt 2. gr. laganna séu skilyrði fyrir hefð 20 ára óslitið eignarhald á fasteign. Megintilgangur hefðarlaga sé að treysta grundvöll lögmætra eignarréttinda fremur en að stuðla að stofnun þeirra þar sem raunverulega réttihafa geti skort þinglýsta eignarheimild fyrir eignarrétti sínum. Við setningu laganna hafi einkum verið haft í huga að fasteignaeigendum, sem skorti t.d. þinglýstar heimildir fyrir eignarrétti sínum, væri nauðsynlegt að hafa einhver réttarræði til að afla sér eignardóms sem síðar mætti þinglýsa. Með þessu væri komið í veg fyrir að raunverulegur eigandi yrði hlunnfarinn eign sinni einungis vegna þess að hann hefði ekki til taks rétt skjöl

á réttum tíma.

Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna skapi fullnuð hefð eignarrétt yfir þeim hlut sem í eignarhaldi var og þurfi hefðandi ekki að styðjast við aðra eignarheimild. Umráð stefnenda og þeirra sem á undan þeim voru hafi útilokað aðra frá afnotum landsins. Þannig hafi fyrri eigendur girt lóðarhlutann af, gróðursett þar tré og gengið um hann sem sinn eigin og greitt af honum fasteignagjöld í 39 ár. Telja stefnendur því ótvírætt að hefð þeirra á skikanum sé fullnuð í merkingu laganna

Krafa stefnenda byggir á meginreglum um stofnun eignarréttinda og á ákvæðum hefðarlaga nr. 46/1905. Krafa um málskostnað er byggð á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um virðisaukaskatt er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þar sem lögmönnum er gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni, en stefnendur séu ekki virðisaukaskattsskyldir og því sé þeim nauðsyn að fá dóm fyrir skatti þessum. Um varnarþing er vísað til 33. gr. laga nr. 91/1991.

III

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi greinir svo frá í greinargerð sinni að upphaf þessa ágreinings megi rekja til þess að hann hafi óskað eftir því við Mosfellsbæ að byggja stærra hús á lóð sinni Bjargi í Mosfellsbæ, landnúmer 123616. Málið hafi farið í grenndarkynningu. Í kjölfarið hafi stefnandi Hjördís haft samband við Albert Rútsson, fyrirsvarsmann stefnda, og óskað eftir því að hann léti sig hafa hina umþrættu spildu. Gegn því myndi hún ekki gera athugasemdir við fyrirhugaða húsbyggingu. Ekkert hafi þó orðið úr samkomulagi milli aðila þar að lútandi.

Þegar stefndi hafi keypt lóðina 20. janúar 2009 hafi hún verið talin vera 2608 fm, eins og sjá megi af fyrri kaupsamningum um eignina, og hafi svo verið allt frá því að fyrri eigandi Bjargs, Þuríður Sigurjónsdóttir, seldi syni sínum, Kristni Má Sveinssyni, eignina árið 1998. Eignin hafi svo verið seld nauðungarsölu 4. febrúar 2004 til Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins. Sturla Sveinbjörnsson hafi keypt eignina af Lífeyrissjóðnum og félagið Áslákur ehf. svo keypt eignina af Sturlu. Stefndi, Arnarborg ehf., hafi svo keypt eignina af Ásláki ehf., en fyrirsvarsmaður þeirra beggja sé sá sami. Stefndi eða fyrirsvarsmaður hans hafi í þessum viðskiptum öllum ávallt gengið út frá því að spildan tilheyrði landi hans.

Þegar stefndi hafi sótt um að byggja stærra hús á lóðinni hafi hún verið mæld upp á nýtt og þá reynst vera 2509 fm. Hafi Mosfellsbær tilkynnt þessa breytingu sýslumanninum í Reykjavík, fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands, Fasteignamati og honum sem lóðarhafa, með bréfi 13. júlí 2016. Í bréfinu segi að lóðin Bjarg hafi verið talin 2608 fm að stærð en samkvæmt fyrirliggjandi

hnitsettum uppdrætti Hauks Margeirssonar hafi hún reynst vera 2509 fm að stærð eftir breytingu, í samræmi við staðfest mæliblað byggingafulltrúa 12. júlí 2016. Þetta skjal hafi verið fært inn í þinglýsingabækur 26. janúar 2017. Lóðarblaðið sem fylgt hafi umræddri tilkynningu Mosfellsbæjar sýni með skýrum hætti að hin umþrætta spilda tilheyri lóð stefnda og þannig sé hún skráð hjá Mosfellsbæ og sýslumanninum í Reykjavík.

Stefndi byggir á því að hann hafi keypt eignina Bjarg í Mosfellsbæ ásamt 2608 fm eignarlóð. Hann hafi verið í góðri trú og mátt treysta því að lóðin væri samkvæmt fyrirbyggjandi lögum, þ.e. með hinni umþrættu spildu. Vísar stefndi í þessu sambandi til 1. mgr. 33. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Samkvæmt henni þurfi sá sem hljóti réttindi við þinglýstan eiganda að eign ekki að sæta þeirri mótbáru að heimildarbréf fyrirrennara hans sé ógilt ef hann var grandlaus um ógildingaratvikið þegar hann öðlaðist réttindin. Stefndi hafi allt frá því að hann keypti landið staðið í þeirri trú að hið umþrætta land tilheyri honum. Opinber gögn hafi heldur ekki bent til annars, þ.m.t. fyrirbyggjandi lóðarblað. Hann þurfi því ekki að sæta mótbárum stefnenda.

Þá byggir stefndi á því að stefnendur og fyrri eigendur Árbótar sem eigi land að Bjargi hafi sýnt ótrúlegt tómlæti í málinu. Þannig hafi þau ekkert aðhafst til þess að þinglýsa meintum réttindum sínum. Þá sé með ólíkindum að engum kaupsamningi sé til að dreifa í málinu og engin gögn hafi verið lögð fram um að greiðslur hafi komið fyrir spilduna. Byggir stefndi á því að stefnendur hafi sönnunarbyrði fyrir því að þau hafi keypt spilduna úr landi stefnda.

Þá mótmælir stefndi því að yfirlýsing erfingja fyrri eigenda Bjargs geti verið sönnun fyrir því að spildan hafi verið seld úr landi Bjargs. Sú yfirlýsing feli í besta falli í sér samþykki barna fyrrum eigenda Bjargs fyrir því að spildan yrði seld en ekki það að hún hafi verið seld. Þá vekur meint yfirlýsing fyrri eigenda Bjargs, Þuríðar Sigurjónsdóttur, furðu stefnda. Samkvæmt upplýsingum Sveins, sonar Þuríðar, hafi hún ekki viljað selja lóðina og hafi neitað að undirrita umrædda yfirlýsingu sem hún hafi fengið árið 2007, þegar hún dvaldi á hjúkrunarheimili. Hafi hún afhent Sveini yfirlýsinguna óundirritaða. Meint undirskrift hennar sé dagsett 18. september 2008 en hún hafi látist í nóvember sama ár, farin að heilsu og ekki í neinu ástandi til að undirrita slíkt skjal. Þá vekur athygli að framangreind undirskrift hennar er ólík undirskrift hennar á öðrum framlögðum skjölum í málinu. Byggir stefndi á því að ekki sé hægt að líta á yfirlýsingu Þuríðar sem sönnun um eignaryfirfærslu á umþrættum skika. Engin slík skjöl liggja því fyrir í málinu. Hvað varði skjal það er stefnendur vísi til því til sönnunar að skikinn tilheyri landi Árbótar tekur stefndi fram að það skjal varði samkomulag um lóðamörk aðliggjandi lóða við Bjarg, en ekki lóð stefnenda eða fyrri eigenda enda séu þau ekki aðilar að

samkomulaginu. Skjalið hafi því enga þýðingu í málinu og geti ekki verið ígildi samnings um yfurfærslu eignarréttinda.

Þá bendir stefndi á að fyrri eigandi Bjargs, Þuríður, hafi í gegnum tíðina ítrekað gert athugasemdir við girðingu sem fyrrum eigendur Árbótar hafi sett upp, og talið hana vera í landi Bjargs.

Stefndi byggir á því að hann hafi greitt fasteignagjöld af landi sínu, þar með töldum umræddum skika, eins og sjá megi af vottorði úr þjóðskrá. Þar komi fram að heildarlóðin sé 2608 fm, þ.m.t. hin umþrætta spilda. Það sé í samræmi við lóðarblaðið sem fyrr sé getið og fylgt hafi bréfi Mosfellsbæjar vegna breyttrar stærðar lóðarinnar, þó með þeirri breytingu að lóðin hafi minnkað við nýja uppmælingu, eins og áður er getið.

Þá mótmæli stefndi því að stefnendur hafi eignast landið fyrir hefð. Með þinglýsingu eignarréttar stefnda að spildunni hafi eignarréttindi hans verið lögvernduð gagnvart þriðja manni. Stefndi byggir einnig á því að skilyrði eignarhefðar séu ekki uppfyllt. Stefnendur hafi sönnunarbyrðina fyrir eignarhaldi og að það hafi staðið fullan hefðartíma. Það hafi þau ekki getað sýnt fram á. Þvert á móti hafi eigendur Bjargs alltaf talið sig eiga landið. Gögn málsins á öllum stigum sýni að eigendur Árbótar hafi gert sér grein fyrir því að landið væri ekki þeirra. Furðu sæti að aðilar hafi ekki undirritað kaupsamning hafi meiningin verið að selja spilduna. Í stað þess liggi fyrir í málinu óljósar yfirlýsingar sem ekkert verði byggt á með neinni vissu. Það bendi ótvírætt til þess að spildan hafi aldrei verið seld fyrrum eigendum Árbótar. Því verði í besta falli að líta svo á að fyrrum eigendur Árbótar hafi fengið spilduna að láni, en slík umráð heimili ekki hefð, sbr. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905.

Þá byggir stefndi á því að hinn 4. febrúar 2004, þ.e. áður en hann eignaðist fasteignina Bjarg, hafi hún verið seld nauðungarsölu, þ.m.t. hin umþrætta spilda. Komi þetta glöggt fram á uppboðsafsalinu þar sem lóðin sé sögð vera 2608 fm eignarlóð. Við útgáfu afsalsins hafi öll réttindi fallið niður, þ.m.t. meint réttindi stefnenda eða fyrirrennara þeirra sem ekkert hafi gert til að hnekkja uppboðinu, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, hafi þau talið sig vera eigendur spildunnar. Stefndi reki réttindi sín m.a. til uppboðsafsalsins.

Krafa um málskostnað er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr.

IV

Niðurstaða

Í máli þessu deila aðilar um eignarrétt að um 400 fm landspildu sem er að hluta á mörkum lóðanna Árbótar og Bjargs í Mosfellsbæ. Fyrir dóminum greinir aðila

raunar einnig á um það hvort umræddur skiki sé samkvæmt uppdráttum og teikningum af lóðunum innan lóðamarka Árbótar eða Bjargs, þrátt fyrir orðalag kröfugerðar stefnenda. Dómari gekk á vettvang með lögmönnum, stefnandanum Gunnlaugi Johnson og fyrirsvarsmanni stefnda, Alberti S. Rútssyni, við upphaf aðalmeðferðar 28. febrúar sl. Umræddur skiki afmarkast að norðanverðu af hitaveitustokk, að sunnan- og vestanverðu af Varmá og af girðingu að austanverðu.

Eins og málið er lagt fyrir dóminn af hálfu stefnenda, sem kveðast leiða rétt sinn frá fyrri eigendum Árbótar, verður að skilja málalíbúnað þeirra svo að krafa þeirra sé aðallega á því byggð að þau hafi öðlast eignarrétt að umræddum skika við kaup fyrri eigenda Árbótar af fyrri eigendum Bjargs og vísa þau því til sönnunar m.a. til ódagsettrar yfirlýsingar erfingja fyrri eigenda Bjargs. Þá vísa þau einnig til yfirlýsingar fyrri eigenda Bjargs, Þuríðar Sigurjónsdóttur, um að sala skikans hafi átt sér stað, landið hafi tilheyrt Árbót og verið afgirt í yfir 30 ár. Fyrir liggur, og er óumdeilt, að ekki var gerður skriflegur kaupsamningur um umræddan lóðarskika eða gefið út afsal fyrir honum. Þá liggur ekki fyrir hvert kaupverð hans var eða hvort eitthvert endurgjald var innt af hendi fyrir hann. Fram kom í skýrslu stefnandans, Hjördísar Bjartmars Arnardóttur, fyrir dómnum að ástæða þess að kaupsamningi var ekki þinglýst hefði verið sú að fyrri eigendur Bjargs hefðu óskað eftir að það yrði ekki gert þar sem þau hefðu átt í fjárhagsvandráðum og beðið foreldra hennar að þinglýsa ekki samningnum því með þinglýsingu hefði hluti af tekjum vegna sölunnar farið beint í opinberar greiðslur. Því hafi verið brugðið á það ráð að láta erfingja þeirra skrifa undir yfirlýsingu um að salan hefði átt sér stað.

Þá vísa stefnendur til þess að þau hafi eignast skikann á grundvelli laga nr. 46/1905 um hefð. Skilyrði 2. gr. þeirra laga um 20 ára óslitið eignarhald á fasteign sé uppfyllt og samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga þurfi hefðandi ekki að styðjast við aðra eignarheimild þar sem fullnuð hefð skapi eignarrétt yfir hlut þeim er í eignarhaldi var.

Stefndi hefur mótmælt kröfum stefnenda og krefst sýknu af þeim enda hafi stefnendur ekki sýnt fram á að eigendaskipti hafi orðið að umræddum skika með eignatilfærslu eða samningum milli fyrri eigenda umræddra lóða af nokkru tagi. Engin gögn styðji þau sjónarmið stefnenda að þau séu lögmætir eigendur skikans enda sé hann í landi Bjargs og hafi ávallt verið. Þá hafi stefnendur ekki sýnt fram á að þau hafi hefðað skikann. Aldrei hafi staðið til að hann yrði hluti Árbótar og því sé í besta falli hægt að líta svo á að fyrri eigendur Bjargs hafi lánað fyrri eigendum Árbótar umræddan skika eða heimilað þeim afnot af honum til ræktunar trjáa. Hvernig svo sem á það verði litið þá hafi öll slík réttindi fyrri eigenda Árbótar, og þeirra er leiða réttindi sín frá þeim, fallið niður við nauðungarsölu á eigninni 4. febrúar 2004 eins og nauðungarsöluafsalið beri með sér, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga nr.

90/1991 um nauðungarsölu. Þá hefur stefndi og á því byggt að hann eigi ekki sem þinglýstur eigandi Bjargs að þurfa að sæta því að glata réttindum sínum enda hafi skikinn ávallt tilheyrt landi hans og verið hluti af því landi sem hann keypti. Í skýrslu sinni fyrir dóminum tók fyrirsvarsmaður stefnda, Albert S. Rútsson, fram að hann hefði ávallt talið skikann vera hluta af landi Bjargs enda kæmi það fram í gögnum frá bænum og þá hefði hann verið inni í fermetrafjölda lóðarinnar. Aðspurður um það af hverju hann hefði talið skika, sem var girtur af með landi Árbótar, geta verið hluta af landi hans kvaðst hann hafa viljað halda friðinn við nágranna sína og því ekki gert athugasemdir við það skikinn væri girtur af. Þá hafi hann ekki gert reka að því að nýta skikann sjálfur.

Í málinu liggur fyrir undirrituð yfirlýsing Þuríðar Sigurjónsdóttir, sem dagsett er 18. september 2008. Í skýrslu stefnandans Hjördísar Bjartmars fyrir dóminum kom fram að hún hefði samið yfirlýsinguna og farið með hana til Þuríðar til undirritunar. Í yfirlýsingunni kemur fram að Örn Bjartmars hafi keypt umþrætta spildu úr landi Bjargs árið 1977 og öll börn Þuríðar og eiginmanns hennar hafi samþykkt þennan gjörning. Þá er auk þess í yfirlýsingunni vísað til atriða er varða kaup Arnar Bjartmars á Árbót úr landi Reykja árið 1967, sem þá hafi verið talin vera um 4000 fm samkvæmt uppdrætti Baldurs Davíðssonar frá því í júní 1967. Þá er vísað til þess að skikinn mælist um 400 fermetrar samkvæmt hnitsettum uppdrætti á loftmynd af landamerkjum Árbótar frá árinu 2007. Ekkert liggur fyrir um það hvort gögn þessi lágu fyrir við undirritun yfirlýsingarinnar og hvort Þuríður gerði sér grein fyrir þýðingu þeirra. Þykir allt framangreint óhjákvæmilega rýra gildi yfirlýsingarinnar og verður ekki á henni byggt við úrlausn málsins.

Stefnendur hafa einnig vísað til undirritaðrar en ódagsettrar yfirlýsingar erfingja fyrrum eigenda Bjargs máli sínu til stuðnings. Þar lýsa þeir sig samþykka því að spildan verði seld Erni Bjartmars Péturssyni, fyrri eiganda Árbótar og föður stefnandans Hjördísar Bjartmars. Hafa verður í huga að slík yfirlýsing erfingja gat aldrei bundið hendur þáverandi eigenda Bjargs eða falið í sér ráðstöfun á eign sem var í eigu þeirra, sem þá voru bæði á lífi. Þá getur skjalið ekki verið til marks um að sala spildunnar hafi átt sér stað og kaupin farið fram enda ber orðalag þess það ekki með sér. Þaðan af síður fól skjalið í sér samning um kaupin.

Stefnendur hafa einnig haldið því fram, máli sínu til stuðnings, að í kaupsamningum og afsölum fyrir eigninni sé um landamerki vísað til samkomulags sem nánar sé tilgreint sem „skjal 842/83“ og þar sé umræddur skiki ekki sýndur sem hluti af landi Bjargs. Stefndi geti því ekki haldið því fram að hann hafi staðið í þeirri meiningu að skikinn hafi tilheyrt landi Bjargs við kaup hans 20. janúar 2009. Dómurinn tekur fram að í útgefnu afsali til stefnda er ekki vísað til umrædds samkomulags um landamerki, en kaupsamningur um eignina liggur ekki fyrir í

gögnum málsins.

Hvað sem því þó líður tekur dómurinn fram að umrætt skjal, sem ber þinglýsingarnúmerið 1983/842, varðar samkvæmt efni sínu samkomulag eigenda og kaupenda lóða úr landi Bjargs um lóðamörk og lóðarstærðir. Samkomulagið, sem dagsett er 24. janúar 1983, er undirritað af þáverandi eigendum Bjargs, Sveini Guðmundssyni og Þuríði Sigurjónsdóttur, auk eigenda lóðanna Birkilundar, Bjargs II, Ráðagerðis, Tígulsteins og kaupenda Tígusteins og Hitaveitu Reykjavíkur. Engar sönnur hafa verið færðar á tilurð skjalsins eða tilgang þess en í samræmi við efni þess verður það ekki skilið á annan veg en að þeir sem eru aðilar að samkomulaginu séu fyrir sitt leyti sammála um lóðamörk og stærðir lóða sinna við útskiptingu lóða úr landi Bjargs. Skjalið ber því fyrst og fremst með sér samþykki eigenda og kaupenda þessara lóða fyrir lóðamörkum fyrir sitt leyti. Skjalið sýnir ekki land Árbótar og þáverandi eigendur eiga ekki aðild umræddu samkomulagi um lóðamörk. Stefnendur geta því ekki byggt rétt gagnvart stefnda um tilkall til umþrættis skika á umræddu skjali. Jafnframt bendir dómurinn á að skjalið getur ekki verið til marks um öll lóðamörk Bjargs sökum þess að það sýnir heldur ekki skika af landi Bjargs sem snýr, að því er virðist, í norður eða norðvestur og afmarkast af hnitpunktunum 43, 37, 71 og 30 samkvæmt skjölum málsins.

Samkvæmt öllu framansögðu telur dómurinn því ljóst að stefnendur geti ekki byggt tilkall sitt til umrædds skika á því að fyrri eigendur Árbótar hafi keypt hann af fyrri eigendum Bjargs á árinu 1977 eða síðar. Þá telur dómurinn að stefnendur geti heldur ekki byggt tilkall sitt til umrædds skika á skjölum er varða merki lóðanna enda styðja þau skjöl sem fyrir liggja í málinu hið gagnstæða, þ.e. að skikinn hafi ávallt verið hluti af landi Bjargs. Eru staðhæfingar stefnenda um eignartilkall þeirra til skikans á þessum grunni því ósannaðar. Kemur þá til skoðunar hvort þau hafi eignast hann fyrir hefð.

Í málinu liggur fyrir að umræddur skiki afmarkast af hitaveitustokk að norðanverðu, af Varmá að sunnan- og vestanverðu og af girðingu að austanverðu. Ekki er komið fram með óyggjandi hætti hvernig girðingu skikans var upphaflega háttað, áður en sett var niður sú girðing sem nú er fyrir hendi. Stefnendur hafa haldið því fram að girðing hafi verið sett niður af hálfu fyrri eigenda Árbótar til þess að afmarka skikann og búa í haginn fyrir ræktun trjáa. Í yfirlýsingu Oddgeirs Þórs Árnasonar, fyrrum garðyrkjustjóra í Mosfellsbæ, sem hann staðfesti í skýrslu sinni fyrir dóminum, kemur fram að girðingin hafi verið sett niður í samræmi við fyrirmæli fyrri eiganda Árbótar, Arnar Bjartmars. Síðar hafi komið í ljós að girðingin var í landi Bjargs en ekki Árbótar, eins og eigandi Árbótar hafði haldið fram. Tildrög þess að girðingin var sett niður hefðu verið þau að verið var að leggja göngustíg upp með Varmá, „frá fjöru til fjalls“. Verður því að líta svo á að

núverandi girðing hafi verið sett upp af garðyrkjustjóra Mosfellsbæjar, og á kostnað bæjarins, en ekki af eigendum Árbótar. Ekki liggur þó fyrir með skýrum hætti hvenær það var gert en gera má ráð fyrir að það hafi átt sér stað einhvern tímann á árunum 2000 til 2008.

Stefnendur hafa talið girðingu skikans leiða til þess að líta verði svo á að aðrir hafi ekki getað haft afnot af honum, og benda einnig á að stefndi hafi aldrei gert reka að því að nýta skikann fyrir sitt leyti. Þessu síðastnefnda hefur stefndi í sjálfu sér ekki mótmælt. Við úrlausn málsins verður þó að hafa í huga að fyrri eigendur Árbótar virðast ekki hafa gert nokkurn reka að því að færa eignarhald á skikanum til þess horfs sem þau töldu rétt. Að sama skapi gerðu fyrri eigendur Bjargs aldrei neinar ráðstafanir til þess að búa svo um hnútana að skikinn væri með formlegum hætti skilinn undan landi þeirra.

Hvað sem girðingu skikans líður virðist það vera óumdeilt að fyrri eigendur Árbótar gróðursettu tré og hirtu um skikann í áraraðir. Virðist það ekki hafa sætt sérstökum andmælum af hálfu fyrri eigenda Bjargs. Þannig kom fram í skýrslu Kristins Mús Sveinssonar, fyrri eigenda Bjargs og syni upphaflegra eigenda, að fyrri eigendur Árbótar hefðu fengið leyfi til að setja niður tré á umræddum skika en foreldrar hans hefðu ekki selt Erni skikann og engar greiðslur komið fyrir. Hann kvaðst muna eftir að þessi mál hefðu verið rædd en aldrei hefði verið gengið frá neinu. Örn Bjartmars hefði rætt við sig um að hann hefði keypt skikann en hann hefði sagt Erni að hann þyrfti að styðja málið við einhver skjöl. Það hefði hann aldrei gert. Honum hafi ekki verið kunnugt um að nein sala á skikanum hefði farið fram. Fram kom í skýrslu Sveins Sveinssonar, sonar upphaflegra eigenda Bjargs, að faðir hans og Örn Bjartmars hefðu rætt þessi mál sín vegna skikans sín á milli en að honum væri ekki kunnugt um að skikinn hefði verið seldur fyrir eigendum Árbótar eða að greiðsla hefði komið fyrir. Jafnframt kom fram í máli hans að áður en bærinn setti niður girðingu þá sem nú afmarkar skikann hefði verið þar eldri girðing. Fram kom í skýrslu Hönnu Bjartmars Arnardóttur, dóttur fyrri eigenda Árbótar, að faðir hennar hefði boðist til að kaupa skikann, það hefði hann gert og greitt fyrir, en að beiðni fyrri eigenda Bjargs hefði engum skjölum verið þinglýst. Skikinn hefði verið nýttur og ræktaður af foreldrum hennar. Enginn ágreiningur hefði verið um skikann.

Af þeim opinberu gögnum sem liggja fyrir í málinu verður ekki annað ráðið en að umræddur skiki hafi ávallt verið talinn vera hluti af lóð eða landi Bjargs og innan merkja þess. Þau gögn sem stefnendur hafa teflt fram máli sínu til stuðnings fá ekki breytt þessari ályktun, þ.e. skjal sem sýnir gróðuruppdrátt garðarkitekts og skjal sem þegar hefur verið fjallað um og varðar útskiptingu lóða úr landi Bjargs. Fyrirnefnda skjalið er ekki hnitsett lóðarblað heldur uppdráttur af gróðri og verður

Þannig ekki talið sýna staðfest lóðamörk. Þá varðar síðarnefnda skjalið samkomulag kaupenda lóða úr landi Bjargs um skiptingu og lóðamörk, og þegar hefur verið tekið fram að það hafi ekki sérstakt gildi fyrir úrlausn málsins. Skjalið sýnir ekki umþrættan skika en dómurinn telur ekki unnt að draga af því neinar ályktanir enda sýnir það heldur ekki hluta af lóð Bjargs sem snýr, að því er virðist, í norður eða norðvestur.

Þegar allt framangreint er haft í huga og litið heildstætt á það sem fram er komið um atvik málsins og á gögn þess verður að líta svo á að fyrri eigendur Bjargs hafi látið það átölulaust að fyrri eigendur Árbótar ræktuðu umþrættan skika úr landi Bjargs. Aldrei hafi þó staðið til að skikinn yrði færður undan landi Bjargs og lagður til Árbótar enda engar ráðstafanir gerðar í þá veru. Er það því niðurstaða dómsins að líta verði svo á að fyrri eigendur Bjargs hafi heimilað fyrri eigendum Árbótar afnot af skikanum, sem var innan lóðamarka Bjargs, og um lán hafi verið að ræða í skilningi 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905. Skiptir þá ekki máli hvort afnot stefnenda hafi útilokað afnot stefnda af honum eða hversu lengi afnotin vörðu. Bæði stefnendur og stefndi hafa haldið því fram, málstað sínum um eignarhald til stuðnings, að umræddur skiki hafi verið talinn til fermetrafjölda lóðar þeirra og þau hafi því greitt fasteignagjöld af honum. Gögn málsins eru af hvorugra hálfu nægilega skýr um þetta. Getur þetta sjónarmið því ekki haft nein úrslitaáhrif í málinu.

Stefndi er þinglýstur eigandi jarðarinnar Bjargs. Í málinu liggja fyrir kaupsamningar og afsöl vegna Bjargs allt frá árinu 1998. Verður ekki annað ráðið af þessum skjölum en að umræddur skiki hafi ávallt verið hluti Bjargs. Hafa stefnendur ekki sýnt fram á annað. Með þinglýsingu skjala er þeim réttindum sem háð eru þinglýsingu aflað lögverndar gagnvart þriðja manni. Samkvæmt 1. mgr. 33. gr. laga nr. 39/1978 gildir sú regla að sá er hlýtur réttindi með samningi við þinglýstan eiganda eignar þarf ekki að sæta þeirri mótbáru að heimildarbréf fyrirrennara hans sé ógilt ef hann er grandlaus um ógildingaratvikið er hann öðlaðist réttindi. Stefndi, sem grandlaus viðsemjandi, á því ekki að þurfa að sæta því að hluti af eign sem hann er þinglýstur eigandi að verði talinn hefðaður af þeim sem hefur haft einhver not af eigninni áður en til eignarráða hans stofnaðist. Getur það ekki skapað eignarrétt stefnenda á umræddum skika í ljósi allra atvika málsins og þinglýstra eignarréttinda stefnda.

Eftir þessum málsúrslitum verður stefnendum gert að greiða stefnda málskostnað óskipt í samræmi við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sem þykir hæfilega ákveðinn 1.175.000 krónur, miðað við umfang málsins og rekstur þess fyrir dóminum, og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Hólmfríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Dómarinn tók við meðferð málsins 2. janúar sl.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Arnarborg eignarhaldsfélag ehf., er sýknaður af öllum kröfum stefnenda, Gunnlaugs Johnson og Hjördísar Bjartmars Arnardóttur.

Stefnendur greiði stefnda óskipt 1.175.000 krónur í málskostnað.

Hólmfríður Grímsdóttir