

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 13. júlí 2023

Mál nr. E-4871/2022:

Soffía Margrét Hrafnkelsdóttir

(Ásgeir Þór Arnason lögmaður)

gegn

Ernu Þórisdóttur og Guðrúnu Kristínu Þórisdóttur

(Guðmundur Ágústsson lögmaður)

og gagnsök

Dómur

- Mál þetta, sem var dómtekið 15. júní 2023, er höfðað 26. september 2022 af Soffíu Margréti Hrafnkelsdóttur [...] á hendur Ernu Þórisdóttur [...] og Guðrúnu Kristínu Þórisdóttur [...].
- Dómkröfur aðalstefnanda í aðalsök eru þær aðallega að viðurkennt verði með dómi að réttur aðalstefnanda gagnvart gagnstefnendum standi til þess að hún sé eigandi, og eigi gagnvart þeim heimtingu á því að verða skráður eigandi í fasteignaskrá, að u.þ.b. 720 m² landspildu, sem liggur innan marka fasteignarinnar Veiðivegar 25, Bláskógabyggð, með landnúmer L167357 og hefur eftirfarandi hnitamörk, sbr. uppdrætti á dóm skjölum 3 og 4:

pt60: X=426513.20 Y=401368.82

pt61: X=426509.80 Y=401367.08

pt62: X=426491.42 Y=401374.38

pa: X=426471.39 Y=401382.23

pt14: X=426476.60 Y=401392.90

pt15: X=426488.50 Y=401388.50

pt16: X=426492.70 Y=401401.90

pb: X=426497.40 Y=401401.26.

Til vara krefst aðalstefnandi þess í aðalsök að viðurkennt verði með dómi að stefnandi hafi ótakmarkaðan og endurgjaldslausan afnotarétt af landspildu innan framangreindra hnitamarka.

Í gagnsök krefst aðalstefnandi sýknu af öllum kröfum gagnstefnenda.

Þá gerir aðalstefnandi, bæði í aðalsök og gagnsök, kröfu til að gagnstefnendum verði óskipt gert að greiða sér málskostnað.

- Gagnstefnendur krefjast í aðalsök sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda.

Í gagnsök krefjast gagnstefnendur þess að aðalstefnanda verði með dómi gert að fjarlægja þau mannvirki sem talin eru eign aðalstefnanda og staðsett eru á lóð gagnstefnenda að Veiðivegi 25, Bláskógabyggð, landnúmer L157357, að viðlögðum 50.000 krónum fyrir hvern dag sem þau eru ófjarlægð. Um sé að ræða eignir sem skráðar séu á lóð gagnstefnenda með fastanúmer 220-5492 og 220-5493.

Þá gera gagnstefnendur, bæði í aðalsök og gagnsök, kröfu um málskostnað úr hendi aðalstefnanda.

4. Dómari og aðilar ásamt lögmönnum gengu á vettvang við upphaf aðalmeðferðar 14. júní 2023.

Helstu málavextir

5. Tildrög máls þessa eru þau að 20. september 1935 eignaðist Kristinn Sveinsson, móðurafi aðalstefnanda og langafi gagnstefnenda, veiðirétt jarðarinnar Iðu I í þáverandi Biskupstungnahreppi ásamt Guðmundi R. Oddssyni og Sveinbirni Egilssyni. Þremmenningarnir eignuðust 2. nóvember s.á. jörðina Iðu II ásamt þeim hlunnindum sem henni fylgdu. Kristinn Sveinsson reisti síðar tvö varanleg hús á landspildu þeirri er mál þetta varðar, sem þá var í óskiptu landi Iðu I og Iðu II, með samþykki félaga sinna og eigenda Iðu I.
6. Hinn 24. maí 1937 afsalaði Kristinn Sveinsson sínum eignarhlutum í jörðunum, þ.e. 1/3 af veiðiréttindum í Iðu I og 1/3 eignarhluta sínum í Iðu II, til félaga sinna Guðmundar og Sveinbjörns. Mun sá gerningur hafa verið gerður til málamynda sökum heilsubrests Kristins og skulda.
7. Hinn 4. maí 1944 afsöluðu þeir Guðmundur og Sveinbjörn framangreindum eignarhlutum til dóttur Kristins, Guðrúnar Kristinsdóttur, móður aðalstefnanda, fyrir tilstuðlan Kristins, en Guðrún var þá á fjórtánda ári.
8. Með gjafabréfi 10. október 1951 afsalaði móðir aðalstefnanda, Guðrún, framangreindum eignarhlutum til Kristins Sveins Pálssonar, bróðursonar síns, að undirlagi föður síns, Kristins. Þau skilyrði voru m.a. sett fyrir gjöfinni að foreldrar Guðrúnar, þau Kristinn og Soffía, hefðu endurgjaldslausan veiðirétt fyrir báðum jörðunum Iðu I og Iðu II. Þá kom þar orðrétt fram: „Undanþegnir gjöf þessari eru sumarbústaðir þeir, sem á jörðinni eru, og mannvirki þau, sem þeim fylgja.“
9. Með stefnu birtri 21. mars 1959 höfðaði Guðrún, móðir aðalstefnanda, mál á hendur Páli Kristinssyni fyrir hönd ófjárráða sonar hans, Kristins Sveins Pálssonar, og krafðist þess að gjafabréfið frá 10. október 1951 yrði dæmt ógilt. Með dómi bæjarþings Reykjavíkur 21. júní 1962 í máli nr. 514/1959 var Páll Kristinsson fyrir hönd Kristins Sveins Pálssonar sýknaður af kröfum Guðrúnar. Í dóminum kemur m.a. fram að ekki hafi verið talið að Guðrún hafi sannað að gjafabréfið hafi verið gert til málamynda og því yrði bréfið ekki talið ógilt af þeirri ástæðu.

10. Í yfirlandsskiptagerð á landi jarðanna Iðu I og Iðu II, sem lokið var 20. ágúst 1976, var óskiptu landi jarðanna skipt upp og féll landspilda sú sem mál þetta varðar innan marka Iðu II.
11. Framangreindir eignarhlutar, þ.e. 1/3 hluti í veiðiréttindum í Iðu I og 1/3 eignarhluti í Iðu II, færðust til móður gagnstefnenda, Helgu Pálsdóttur, sem var systir gjafþegans Kristins Sveins, með afsöllum 7. maí 1987 og 7. maí 1992. Síðar eignuðust gagnstefnendur framangreinda eignarhluta. Fyrst eignaðist gagnstefnandi Erna þriðjapart hans, þ.e. 1/9 framangreindra eignarhluta, með afsali frá móður sinni 7. maí 1992 og síðan eignuðust gagnstefnendur hvor um sig þriðjapart eignarhlutans með fyrirframgreiddum arfi samkvæmt skiptayfirlýsingu 10. október 2006. Gagnstefnandi Erna á því 2/9 hluta framangreindra eignarhluta en gagnstefnandi Guðrún Kristín 1/9 hluta. Samkvæmt áðurgreindri skiptayfirlýsingu er þó í jafnri eigu þeirra sumarbústaður með fastanúmerið 220-5494 og land með landnúmerið L167357, en það er sú landspilda sem málið varðar og varð síðar sama ár að lóðinni Veiðivegur 25, 3000 m² stærð og með sama númer og áður, þ.e. 167357, sbr. stofnskjal, dags. 24. nóvember 2006, þar sem greindur sumarbústaður gagnstefnenda er skráður samkvæmt skiptayfirlýsingu gerðri sama dag.
12. Skömmu síðar ritaði móðir aðalstefnanda byggingarfulltrúa Bláskógabyggðar bréf, dags. 19. janúar 2007, og kvaðst hafa haft spurnir af tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Iðu II og mótmælti því, en hún væri eigandi sumarbústaðar, geymslu og tilheyrandi 3000 m² sumarbústaðalands, skráð í landskrá fasteigna. Mannvirki hennar væru ekki tilgreind í deiliskipulaginu og stæðu utan byggingarreita.
13. Óumdeilt er að tilvísunin í gjafaafsalinu 1951 til sumarbústaða vísar til þeirra tveggja húsa sem Kristinn Sveinsson reisti á landinu sem á er nokkur halli. Er neðra húsið nýrra, en efra húsið, sem nú er skráð sem geymsla, var upphaflegt veiðihús þremmenninga þeirra sem stóðu að upphaflegum kaupum landsins og veiðiréttar. Enn ofar í landinu er að finna sumarbústað gagnstefnenda. Samkvæmt gögnum málsins var eignarhald sumarbústaðanna tveggja, efra hússins og neðra, skráð í eldri fasteignabók hjá móður aðalstefnanda, sem og 3000 m² spilda með landnúmerið L167356, en efsta húsið var skráð eign gagnstefnenda, rétt eins og 3000 m² spilda með landnúmerið L167357, nú Veiðivegur 25, eins og áður er lýst.
14. Með bréfi Þjóðskrár Íslands, dags. 14. september 2018, var móður aðalstefnanda tilkynnt fyrirhuguð breyting á skráningu fasteigna í fasteignaskrá. Var til þess vísað að skráin geymdi upplýsingar um fasteignir og væru í henni samræmdar upplýsingar úr eldri fasteignaskrá og þinglýsingabókum sýslumanna, en í mörgum tilvikum kæmi upp misræmi sem unnið væri að lagfæringu á. Hefði komið í ljós að landnúmerin L167357, þar sem skráður væri sumarbústaður, og L167356, þar sem skráður væri sumarbústaður og geymsla, hið fyrra samkvæmt fasteignabók skráð í eigu gagnstefnenda og hið síðara í eigu móður aðalstefnanda, væru samkvæmt þinglýsingabók í raun aðeins ein fasteign og eitt landnúmer. Skráningin yrði lagfærð til samræmis við þinglýstar heimildir og yrðu landnúmerin og þrjú tilheyrandi fasteignanúmer eftirleiðis skráð sem ein fasteign, L167357, í eigu gagnstefnenda og sumarhúsin tvö, auk geymslu,

skráð sem matseiningar henni tilheyrandi, enda stæðu lög því í vegi að unnt væri að skrá eigendaupplýsingar fyrir hvert mannvirki fyrir sig. Var bent á það í bréfinu að ef halda ætti núgildandi eigendaskráningu væri nauðsynlegt að gera eignaskiptayfirlýsingu um lóðina, einnig væri hægt að stofna nýja fasteign með atbeina byggingarfulltrúa. Gengu þessar áætlanir Þjóðskrár eftir.

15. Af þessu tilefni var þess farið á leit af hálfu móður aðalstefnanda með bréfum, dags. 30. nóvember 2018 og 12. apríl 2019, að hún og gagnstefnendur hlutuðust til um skiptingu lóðarinnar og mannvirkjum hennar markaður reitur. Fylgdi seinna bréfinu tillaga að skiptingu. Bréfum þessum var ekki svarað en málaumleitnin var ítrekuð með bréfi lögmanns móður aðalstefnanda, dags. 22. júlí 2019, til gagnstefnanda sem höfnuðu tillögunni með bréfi, dags. 28. ágúst s.á. Kom þar jafnframt fram að eignarréttur þeirra væri skýr og ótvíræður, móðir aðalstefnanda hefði hagnýtt land þeirra án endurgjalds og yrði fjarlægingar ekki krafist á sumarhúsinu svo lengi sem hún lifði en ítrekuð væri krafa um að geymsla yrði fjarlægð. Í kjölfarið hlutaðist móðir stefnanda til um hnitsetningu þeirrar spildu sem hún gerir kröfu um í málinu sem síðan var höfðað, eins og áður segir.
16. Skýrslutökur af aðilum og vitnum fóru fram við aðalmeðferð málsins og verður vísað til þess sem þar kom fram eftir því sem tilefni gefst til.

Helstu málsástæður aðalstefnanda í aðalsök

17. Aðalstefnandi byggir aðalkröfu sína í aðalsök á því að móðir hennar, Guðrún Kristinsdóttir heitin, sem hún leiði rétt sinn frá, hafi með gjafaafsali 10. október 1951 fyrir 1/3 hluta jarðarinnar Iðu II, til bróðursonar síns Kristins Sveins Pálssonar, undanskilið landspildu undir sumarhúsum sínum með þeim hnitum sem aðalstefnandi gerir í máli þessu kröfu um að réttur hennar gagnvart gagnstefnendum standi til þess að hún sé eigandi að. Eignarréttur til þessarar landspildu hafi því ekki færst til Kristins Sveins við gjöfina og heldur ekki síðar og spildan sé því réttmæt eign aðalstefnanda.
18. Byggir aðalstefnandi á því að það verði beinlínis lesið úr texta gjafaafsalsins að með orðunum „... sumarbústaðir þeir, sem á jörðinni eru, og mannvirki þau, sem þeim fylgja ...“ sé ekki aðeins átt við byggingarnar heldur einnig land undir þeim. Sé það einnig í samræmi við málvenju á þeim tíma.
19. Aðalstefnandi byggir á því að þessi skilningur fái einnig stoð í því að þegar móðir hennar innti gjöfina af hendi hafi lóð undir sumarhúsunum verið skýrlega afmörkuð með girðingu og trjágróðri í a.m.k. 10 ár. Hafi gjafþeginn, Kristinn Sveinn Pálsson, samþykkt þennan skilning með því að gera aldrei athugasemdir við nýtingu móður aðalstefnanda á lóðinni og krefja hana aldrei um endurgjald fyrir hana, auk þess sem hún hafi ávallt litið svo á að lóðin innan girðingar væri hennar eign. Lóðin hafi ennfremur verið skráð eign hennar í opinberri fasteignaskrá ásamt

sumarhúsum hennar og hún hafi greitt af hvoru tveggja fasteignagjöld og iðgjöld brunatrygginga af húsunum.

20. Við túlkun gjafagerninga eigi að leitast við að leiða vilja gefanda í ljós og leggja hann til grundvallar. Gjafþegi hafi sönnunarbyrði fyrir því að með gjöf hafi gefandi gefið meira en beinlínis verði ráðið af gjafagerningi. Hefði vilji móður aðalstefnanda staðið til þess að undanskilja einungis húsin, en ekki land undir þeim, hefði þurft að tiltaka það sérstaklega í gjafabréfinu og greina frá því með hvaða skilmálum húsin ættu að fá að standa á landinu.
21. Þá vísar aðalstefnandi til þess að líta verði til ákvæða laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga við túlkun á því hvað móðir aðalstefnanda hafi undanskilið við gjöfina, einkum þágildandi 1. mgr. 31. gr., sbr. nú 2. mgr. 32. gr., laganna, um að löggerningur, sem vegna misritunar eða annarra mistaka af hálfu þess er gerði hann hafi orðið annars efnis en til var ætlast, sé ekki skuldbindandi fyrir þann sem gerði hann ef sá maður, sem löggerningnum var beint til, vissi eða mátti vita að mistök hefðu átt sér stað. Byggt sé á því að gjafþeginn, Kristinn Sveinn Pálsson, hafi þegar hann tók við gjöfinni vitað eða mátt vita að móðir aðalstefnanda áskildi sér ekki aðeins eignarréttindi að sumarhúsunum heldur einnig að landi undir þeim.
22. Þeir sem síðar hafi eignast þau eignarréttindi Kristins Sveins Pálssonar, sem hann hlaut að gjöf frá móður aðalstefnanda, þar á meðal gagnstefnendur, hafi á öllum tímum gert sér grein fyrir því að landspilda sú er mál þetta varðar hafi verið afmörkuð og undir húsum hennar. Í því sambandi sé vísað til þess að við þinglýsingu gagnstefnanda á skiptayfirlýsingu vegna móttöku á fyrirframgreiddum arfi, dags. 10. október 2006, hafi þær tilgreint sérstaklega með handritun á uppdrætti sem fylgdi að þar væri hús móður aðalstefnanda.
23. Verði ekki fallist á það með aðalstefnanda að túlka beri gjafabréf móður hennar frá 1951 þannig að land undir sumarhúsum hennar hafi einnig verið undanskilið gjöfinni sé byggt á því að móðir aðalstefnanda hafi öðlast eignarrétt til landspildunnar fyrir hefð og að aðalstefnandi hafi gengið inn í þau réttindi við arfskipti eftir hana. Uppfyllt séu skilyrði hefðar skv. 1. gr., sbr. 2. gr., laga nr. 46/1905 um hefð, enda hafi hefðarhald móður aðalstefnanda staðið óslitið frá 10. október 1951 til dánardags hennar, 3. júlí 2021, eða í tæplega 70 ár, og þá tekið við hefðarhald aðalstefnanda skv. 3. gr. laganna. Sé ennfremur vísað til þess að við landskipti á sameiginlegu landi Iðu I og II, sem lauk með yfirlandskiptagerð 20. ágúst 1976, hafi landspilda sú sem mál þetta varðar fallið innan marka Iðu II. Hafi á sínum tíma verið vafi um heimildir móður aðalstefnanda til landsins gagnvart eigendum Iðu I hafi sá vafi horfið úr sögunni við landskiptin, enda hafi þá móðir aðalstefnanda haft óslitið hefðarhald á landspildunni frá þeim tíma til dánardags, eða í tæplega 46 ár. Eignarhefð aðalstefnanda af landspildunni sé samkvæmt framangreindu fullnuð og hafi skapað eignarrétt til hennar skv. 6. gr. laga nr. 46/1905.

24. Aðalstefnandi byggir varakröfu sína í aðalsök á því að hún hafi öðlast ótakmarkaðan og endurgjaldslausan afnotarétt af landspildu undir sumarhúsum sínum á grundvelli afnotahefðar. Vísað sé til allra sömu sjónarmiða og málsástæðna og reifaðar hafa verið varðandi aðalkröfu aðalstefnanda að breyttu breytanda miðað við að nýting móður aðalstefnanda á landi undir sumarhúsum hennar hafi frá öndverðu verið í skjóli afnotaheimildar, sem hún hafi undanskilið sér þegar hún gaf bróðursyni sínum, Kristni Sveini Pálssyni, 1/3 jarðarinnar Iðu II með gjafaafsali 10. október 1951. Móðir aðalstefnanda hafi þá í fullan hefðartíma skv. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 farið með umráð landspildunnar eins og hún hefði þar ótakmarkaðan og endurgjaldslausan afnotarétt með vísun til 7. gr. laganna. Verði talið að um ítakshefð sé að tefla eða sambærilega eins og lýst sé í 8. gr. laganna sé ljóst að afnot hafi varið í 40 ár eins og þar sé áskilið.
25. Aðalstefnandi telur að ekki geti annað komið til greina en að túlka gjafabréf móður sinnar þannig að hún hafi við gjöfina a.m.k. áskilið sér að hafa afnot af landspildunni undir sumarhúsum sínum enda afar ólíklegt að hún hafi gert ráð fyrir að þurfa að flytja húsin á brott eftir kröfu gjafþegans. Um túlkun gjafagerningsins að þessu leyti sé vísað til sömu sjónarmiða og reifuð séu að framan í umfjöllun um aðalkröfu.

Helstu málsástæður gagnstefnenda í aðalsök

26. Gagnstefnendur telja aðalkröfu aðalstefnanda í aðalsök ódómtæka en gera þó ekki kröfu um frávísun. Telja gagnstefnendur að krafan uppfylli ekki skilyrði 80. gr. laga nr. 91/1991 um skýrleika og benda á að krafan eins og hún sé sett upp geti ekki verið tekin upp í dómsorð. Vísa gagnstefnendur þar til orðalagsins að réttur aðalstefnanda „standi til þess“ svo og að aðalstefnandi eigi „heimtingu á því“. Sama eigi við um varakröfuna, að viðurkennt verði að aðalstefnandi „hafi ótakmarkaðan og endurgjaldslausan afnotarétt af landspildu innan framangreindra hnitamarka“. Óljóst sé hvort krafa þessi eigi við þau hnitamörk sem mörkuð séu í aðalkröfunni eða annan takmarkaðri afnotarétt. Á það sé bent að lög nr. 46/1905 geri beint ráð fyrir að það sé í verkahring dómstóla að kveða á um það hvort stofnast hafi til eignar- og/eða afnotaréttar fyrir hefð.
27. Gagnstefnendur byggja kröfu sína í aðalsök um sýknu á því að þær séu þinglýstir eigendur lóðarinnar að Veiðivegi 25 í Bláskógabyggð og þeirra mannvirkja sem á henni standa. Því sé alfarið hafnað að aðalstefnandi eigi rétt til hluta lóðar þeirra á grundvelli gjafabréfsins frá 1951 eða hafi skapað sér slíkan rétt á grundvelli hefðar.
28. Gagnstefnendur byggi á því að líta verði til tilgangs gjafabréfsins frá 1951 og hvað aðilum gekk til við gerð þess. Skoða verði afsalið frá 1937 og gjafabréfin frá 1944 og 1951 sen eina heild. Með þeim hafi Kristinn, sem var í fjárhagsörðugleikum, verið að koma eignarhlut sínum undan svo skuldheimtumenn hans gætu ekki gengið að honum. Þetta hafi dómur bæjarþings

Reykjavík 21. júní 1962 í máli nr. 414/1959 staðfest. Í því ljósi verði að skoða efni gjafabréfsins frá 1951. Þó svo að Guðrún Kristinsdóttir sé þar skráður gefandi hafi það í raun verið faðir hennar sem var að færa eignina yfir á nafn barnabarns síns. Skilyrðin um að undanþegin séu mannvirki á lóðinni og réttur Kristins til veiða í Iðu hafi verið tímabundin takmörkun á eignarráðum gjafþegans sem hafi fallið til hans eftir lát hins raunverulega gefanda, þ.m.t. Kristins og Soffíu, enda mannvirki þessi tengd með beinum hætti veiðiréttinum. Mannvirkin hafi hvorki átt að vera framseljanleg né ganga í erfðir. Í ljósi þessa tilgangs með gjöfinni sé á því byggt að aldrei hafi staðið til af hálfu Kristins að lóðarréttindi fylgdu þessum mannvirkjum. Mannvirkin, eins og jörðin, hafi eftir hans dag átt að falla til barnabarns hans og haldast þannig í ættinni. Heimild Guðrúnar og bróður hennar, Egils, til þessara mannvirkja verði því ekki byggð á þessum gjafagerningi. Þá verði gjafagerningurinn ekki túlkaður svo að lóðarréttindi fylgi húsunum enda sé hvergi minnst á landið sem slíkt í gjafagerningnum, einungis að mannvirkin séu undanþegin gjöfinni. Hluta eins hússins hafi Kristinn selt syni sínum, Páli Kristinssyni, árið 1957, þ.e. viðbyggingu við hús Páls. Réttur Guðrúnar til mannvirkja á lóðinni eða aðalstefnanda til þessara mannvirkja verði því ekki leiddur af ákvæðum gjafagerningsins frá 1951.

29. Gagnstefnendur byggi á því að afi þeirra, Páll Kristinsson, og síðan móðurbróðir þeirra, Kristinn Sveinn Pálsson, hafi heimilað móður aðalstefnanda að nýta neðra húsið á grundvelli ættartengsla en ekki gjafabréfsins sem slíks. Móður aðalstefnanda hafi verið ljóst frá upphafi að lóðin væri eign Kristins Sveins, eins og fram komi í gjafabréfinu, og vera hennar í húsinu væri fyrir velvild þeirra feðga og síðar móður gagnstefnanda.
30. Samþykki Kristins, móðurbróður gagnstefnanda, og föður hans, Páls, fyrir endurbótum sem móðir aðalstefnanda réðst í á húsinu árið 1980, eða eftir atvikum að þeir hafi ekki hreyft andmælum við því að það væri gert, verði ekki túlkað á þann hátt að þeir hafi með því viðurkennt eignarhald hennar á húsinu og staðfest að því fylgdu lóðarréttindi. Enginn reki hafi verið gerður að því að skrá húsið hjá byggingarfulltrúa eða stofna lóð sem hægt væri að þinglýsa hjá sýslumanni. Þótt móðir aðalstefnanda hafi fengið sérstakt fastanúmer fyrir eigninni hjá Þjóðskrá árið 1993 breyti sú skráning engu um rétt aðalstefnanda til mannvirkisins eða lóðarréttinda, enda hafi sú skráning verið í ósamræmi við þinglýsingabækur.
31. Því sé hafnað að aðalstefnandi hafi eignast mannvirkin og lóðarréttindi á grundvelli hefðar eða afnotahefðar. Til hefðar geti ekki stofnast fyrir það eitt að sýna fram á nýtingu eignar í ákveðinn tíma heldur verði sá sem gerir slíka kröfu að sýna fram á að eignarheimild sé óljós, nýtingin óslitin og enginn annar hafi nýtt lóðina en hefðandinn.
32. Gagnstefnendur byggi á því að fyrir liggi skýr og ótvíræð eignarheimild þeirra til lóðarinnar að Veiðivegi 25. Kristinn Sveinn Pálsson hafi orðið eigandi landsins með gjafagerningnum 1951. Þótt þar sé kveðið á um að gjöfin taki ekki til þeirra mannvirkja sem stóðu á landinu verði ekki dregin sú ályktun að þeim mannvirkjum fylgi lóðarréttindi eða að þau eigi að standa

á lóðinni til eilífðar. Þvert á móti verði með vísan til eðlis þeirra mannvirkja og annarra ákvæða gjafagerningsins, þ.m.t. óskoraðs veiðiréttar Kristins og Soffíu til veiða í Iðu, að slá því föstu að vera mannvirkjanna á svæðinu hafi takmarkast við þann tíma sem þau gátu nýtt sér veiðiréttinn. Við andlát Kristins hafi mannvirkin ekki verið skráð sem eignir hans og því ekki verið hluti dánarbús hans heldur fallið Kristni Sveini Pálssyni í skaut, eins og alltaf hefði staðið til.

33. Heimild móður aðalstefnanda til að nýta neðra húsið nokkrum árum eftir fráfall föður hennar hafi þannig ekki hvílt á erfðum heldur á velvild. Hvað geymsluskúrinn varði vísi gagnstefnendur til þess að aðalstefnandi hafi ekki nýtt hann frá því Egill, móðurbróðir aðalstefnanda, féll frá. Hann hafi því staðið ónotaður og sé að hruni kominn. Þegar af þeirri ástæðu sé útilokað að aðalstefnandi hafi unnið til eignarréttar á honum eða lóðinni undir honum á grundvelli hefðar. Það sé óumdeilt að nýting móður aðalstefnanda hafi einskorðast við húsið en ekki átt við um geymsluskúrinn eða landsvæðið sem gerð sé krafa um í málinu.
34. Gagnstefnendur byggja á því að samkvæmt 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 sé ekki hægt að vinna hefð hafi viðkomandi fengið hlutinn að veði, til geymslu, til láns eða á leigu. Páll Kristinsson og sonur hans, Kristinn Sveinn, hafi heimilað að móðir aðalstefnanda mætti vera í húsinu svo lengi sem hún treysti sér til. Gagnstefnendur og móðir þeirra hafi virt það samkomulag eftir að þær tóku við jörðinni. Móður aðalstefnanda hafi verið þetta kunnugt og því leitað samþykkis Páls og Kristins fyrir breytingunni sem gerð hafi verið á húsinu árið 1980 og til móður gagnstefnanda þegar hún ætlaði að selja bústaðinn árið 2006. Í bæði skiptin hafi móðir aðalstefnanda gert sér grein fyrir að hún gæti ekki ráðstafað húsinu nema með samþykki eiganda landsins. Þá hafi hún gert sér grein fyrir að vera hennar í húsinu byggðist á persónu hennar og að eignin erfðist ekki til afkomenda hennar. Þessu til staðfestu sé vísað til þess að aldrei hafi verið gerð krafa til móður aðalstefnanda um að hún greiddi leigu eða tæki þátt í sameiginlegum kostnaði við viðhald vega eða girðinga eða snjómokstri.
35. Hvað málsástæðu aðalstefnanda um hefð varði fáið hún ekki staðist almenn skilyrði um óslitið eignarhald og nýtingu, sbr. áskilnað þar um í lögum nr. 46/1905 um hefð. Þótt aðalstefnanda tækist að sýna fram á nýtingu sumarhússins verði það sama hvorki sagt um nýtingu geymsluskúrsins né lóðarinnar. Gagnstefnendur hafni því alfarið að landið hafi verið afmarkað sem land „innan“ eða „utan“ girðingar eins og aðalstefnandi haldi fram. Þá geti aðalstefnandi ekki byggt á hefð varðandi geymsluskúrinn en hvorki hún né móðir hennar hafi nýtt hann og efist gagnstefnendur raunar um að þær hafi stigið þar fæti inn fyrir. Nýting móður stefnanda hafi einskorðast við húsið en skúrinn verið nýttur af bróður hennar með heimild afa gagnstefnanda. Sé bent á að það hvíli á aðalstefnanda að sanna nýtingu sína og að hún hafi náð til þess sem krafist sé í málinu.

36. Gagnstefnendur hafni því einnig að stofnast hafi til afnotahefðar að mannvirkjunum og lóðinni og sé vísað til sömu sjónarmiða og áður séu rakin um eignarhefð, sbr. einkum 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905.

Helstu málsástæður gagnstefnenda í gagnsök

37. Gagnstefnendur áréttu að ávallt hafi legið fyrir að mannvirki þau sem vísað er til í fyrrgreindu gjafabréfi frá 1951 skyldu að Kristni Sveinssyni látnum verða eign barnabarns hans, Kristins Sveins Pálssonar, og hafi síðari heimild móður aðalstefnanda til nýtingar neðra hússins verið bundin við hana persónulega.

38. Gagnstefnendur byggja kröfu sína í gagnsök, um að aðalstefnanda verði gert að fjarlægja þau mannvirki sem hún telur sig eiga á lóð gagnstefnenda að Veidivegi 25, á því að gagnstefnendur séu eigendur lóðarinnar og þurfi ekki að þola að þar standi mannvirki sem séu þeim með öllu óviðkomandi. Um sé að ræða annars vegar sumarhús sem samkomulag hafi verið um að skyldi víkja við fráfall móður aðalstefnanda og hins vegar ónýtan geymsluskúr. Gagnstefnendur séu þinglýstir eigendur lóðarinnar og samkvæmt fyrirliggjandi veðbókarvottorði séu mannvirki þar í þeirra eigu.

39. Skorað hafi verið á aðalstefnanda að fjarlægja mannvirkin fyrir 15. september 2022 en hún ekki orðið við þeirri kröfu. Mannvirkin séu án lóðarréttinda og teljist því lausafé í skilningi eignarréttar.

40. Aðalstefnandi hafi sem erfingi móður sinnar tekið á sig þær skyldur sem móðir hennar hafði undirgengist gagnvart eiganda landsins að fjarlægja umrædd mannvirki. Verði niðurstaðan í aðalsök sú að fallist sé á kröfur gagnstefnenda um sýknu liggi fyrir að aðalstefnandi hafi tekið við þeirri skuldbindingu að fjarlægja þessi mannvirki þegar hún sótti um beiðni til einkaskipta á búi móður sinnar.

Helstu málsástæður aðalstefnanda í gagnsök

41. Aðalstefnandi hafnar því alfarið að heimild móður hennar til umráða þeirra mannvirkja og lóðar sem um ræði hafi byggt á heimild þeirri sem gagnstefnendur leiði rétt sinn frá og áréttar að mannvirkin ásamt lóð „innan“ girðingar hafi verið undanskilin í gjafabréfinu frá 1951. Bæði efra húsið, sem nú sé kallað geymsla, og neðra húsið hafi verið nýtt af móður aðalstefnanda, fjölskyldu hennar og vinum. Þá hafi hún ekkert leyfi þurft til endurbóta neðra hússins, en efra húsið hafi ekki verið nýtt á síðari árum vegna skemmda sem orðið hafi þegar heitavatnslögn sprakk.

42. Aðalstefnandi byggir á því að málatilbúnaður gagnstefnenda í gagnsök sé ósamrýmanlegur aðalmálsástæðum þeirra í aðalsök. Ef gagnstefnendur verði sýknaðar í aðalsök á þeim grundvelli að þær séu eigendur þeirra húsa, sem aðalstefnandi telji sig eiga, verði aðalstefnanda ekki gert með dómi að fjarlægja hús sem hún eigi ekki. Leiði það til sýknu aðalstefnanda á grundvelli aðildarskorts skv. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Aðalstefnandi líti því svo á að einungis komi til greina að fjalla efnislega um gagnsök verði lagt til grundvallar að aðalstefnandi sé eigandi þeirra húsa sem hún krefjist viðurkenningar á lóðarréttindum vegna í aðalsök.
43. Aðalstefnandi telur það vera þversögn í málatilbúnaði gagnstefnenda að byggja á því að eignarréttindi móður aðalstefnanda til sumarbústaða þeirra sem mál þetta hverfist um, séu að engu hafandi vegna þess að þau hafi í öndverðu byggst á málamyndagerningi frá 3. maí 1944, milli föður hennar og afa aðalstefnanda, Kristins Sveinssonar, og félaga hans þeirra Guðmundar R. Oddssonar og Sveinbjörns Egilssonar, en byggja síðan fullum fetum á sama gerningnum, sem grundvelli fyrir eignarréttindum þeirra sjálfra. Eftir að því var slegið föstu með dómi bæjarþings Reykjavíkur 21. júní 1962 í máli nr. 514/1959 að gjafaafsal móður aðalstefnanda fyrir Iðu II til Kristins Sveins Pálssonar, móðurbróður gagnstefnenda, sem þær leiði eignarrétt sinn frá, hafi ekki verið málamyndagerningur verði að byggja á því, við úrlausn ágreinings málsaðila, að móðir aðalstefnanda hafi á þeim tíma verið raunverulegur eigandi Iðu II og hafi getað afsalað landinu með gjafaafsalinu og þá jafnframt mátt undanskilja sumarhúsin við það afsal.
44. Aðalstefnandi mótmæli þeirri málsástæðu gagnstefnenda að það hafi raunverulega verið faðir móður hennar, Kristinn Sveinsson, sem hafi verið að færa eignarréttindi að Iðu II til barnabarns síns, Kristins Sveins Pálssonar, með gjafaafsalinu 1951, og að sú staðreynd eigi að leiða til þess að tilteknir persónulegir veiðihagsmunir hans eigi að marka túlkun gjafagerningsins á þann hátt að eignarráð gjafþegans hafi aðeins sætt tímabundnum takmörkunum, þ.e. um veiðirétt í tiltekinn tíma og afnot af eignunum til sama tíma. En jafnvel þótt svo hafi verið, þá mótmæli aðalstefnandi því að þau eignarréttindi sem undanskilin voru í gjafaafsalinu hafi einungis átt að vera það í takmarkaðan tíma. Aðalstefnandi byggir á því að þau eignarréttindi hafi átt að vera fullkomlega undanskilin um aldur og ævi þótt að endingu hafi niðurstaðan í bæjarþingsdóminum orðið sú að ekki hafi verið unnt að undanskilja veiðiréttinn nema til 10 ára vegna lagabanns um annað. Slíkt lagabann hafi hins vegar ekki gilt um eignarréttindi þeirra sumarhúsa sem undanskilin voru við gjöfina og þau tilheyri því aðalstefnanda í dag.
45. Því sé mótmælt að túlka eigi ákvæði gjafabréfsins þannig að hinir undanskildu sumarbústaðir hafi einungis átt að vera undanskildir á meðan Kristinn Sveinsson stundaði veiðar á Iðu. Ítrekað sé að við túlkun gjafagerninga sé viðurkennt að slíka gerninga beri að túlka gefanda í hag og löglíkur sé því fyrir því að móðir aðalstefnanda, eða faðir hennar eftir atvikum, hafi ekki einasta undanskilið sumarhúsin sjálf heldur ennfremur land undir þeim, nánar tiltekið það land sem afmarkað var „innan girðingar“. Hafi það verið skilningur gjafþegans, Kristins Sveins

Pálssonar, sem reyndar var aðeins tveggja ára gamall þegar hann móttók gjöfina, að sumar-
bústaðirnir hefðu verið undanskildir tímabundið og þeir hefðu átt að ganga til hans að afa hans
gengnum en ekki dóttur hans eða föðursystur, móður aðalstefnanda, hefði honum borið að gera
tilkall til þeirra og landsins „innan girðingar“ þegar sá tími kom að þeir ættu ekki lengur að
vera undanskildir eins og t.d. við andlát afa hans, Kristins Sveinssonar, árið 1966.

46. Aðalstefnandi byggir á því að móðir hennar hafi ávallt litið svo á að land „innan girðingar“
væri í hennar eigu vegna þess að hún hafi haldið því eftir við gjafaafsalið 10. október 1951. Að
minnsta kosti verði að líta svo á að móðir aðalstefnanda hafi haft ástæðu til að líta svo á eftir
að dómur bæjarþings Reykjavíkur gekk árið 1962, sem kvað á um það að gjafaafsalið væri
gildur gerningur. Vísað sé til þess að á ljósmyndum megi glögglega sjá hvernig girt var
umhverfis sumarbústaðina í öndverðu og síðar voru þar steiptir hliðarstólpar sem enn standi.
Skattframtöl móður aðalstefnanda, gögn varðandi samskipti hennar vegna hitaveitu og
reikningar og bréf hennar til byggingarfulltrúa veiti a.m.k. vísbendingu um þessa huglægu
afstöðu hennar, auk umboðs sem hún veitti lögmanni sínum í því skyni að tryggja hagsmuni
hennar til landsins hinn 8. september 2019, og því algerlega vísað á bug að henni hafi verið
kunnugt um að hún hefði afnotarétt af landinu einungis fyrir velvild gagnstefnanda.
47. Þá vísar aðalstefnandi til þess að sú málsástæða gagnstefnanda að þær séu raunverulegir
eigendur sumarhúsa „innan girðingar“ sé í mótsögn við fullyrðingar í bréfum lögmanns þeirra
til lögmanns aðalstefnanda 28. ágúst 2019 og 10. ágúst 2022 þar sem gagnstefnendur
viðurkenna að aðalstefnandi sé eigandi þessara húsa.
48. Rétt sé að taka fram að hús sem Kristinn Sveinsson seldi syni sínum, Páli, árið 1957, viðbygg-
ing við hús Páls, sé máli þessu óviðkomandi enda hafi hvorki það hús né hús Páls verið „innan
girðingar“ heldur hafi það staðið norðvestan landsins „innan girðingar“ þar sem kallað sé „upp
á hól“. Það hús sé nú annað hvort partur af húsi gagnstefnanda á Veiðivegi 25 eða hafi verið
fjarlægt við endurbyggingu þess húsa.
49. Verði kröfur aðalstefnanda í aðalsök teknar til greina liggi fyrir að sýkna verði hana af kröfum
gagnstefnanda í gagnsök. Byggi aðalstefnandi á því að sannað sé með ljósmyndum þeim sem
hún leggi fram að land það sem hún krefst að viðurkennt verði að hún sé eigandi að gagnvart
gagnstefnendum hafi verið afgirt a.m.k. frá árinu 1938.
50. Verði fallist á það með gagnstefnendum að ekki sé sýnt fram á slíka nýtingu þannig að til
afnotahefðar hafi stofnast að lóðinni með nýtingu móður aðalstefnanda, þá sé ljóst að til afnota-
hefðar hafi a.m.k. stofnast að lóð undir húsunum, sbr. dóm Hæstaréttar 9. nóvember 2006 í
máli nr. 386/2006, og beri þá af þeirri ástæðu að sýkna aðalstefnanda af kröfum gagnstefnanda
í gagnsök.

Niðurstaða

51. Kröfugerð aðalstefnanda í aðalsök er svo orðuð að þess er krafist að viðurkennt verði með dómi að réttur aðalstefnanda gagnvart gagnstefnendum standi til þess að hún sé eigandi að landspildu sem nánar er tilgreind og eigi gagnvart þeim heimtingu á því að verða skráður eigandi í fasteignaskrá.
52. Fyrri hluti kröfugerðarinnar þess efnis að réttur aðalstefnanda „standi til þess að hún sé eigandi“ umræddrar spildu er í samræmi við það sem tíðkast í dómaframkvæmd, sbr. hér dóm Hæstaréttar frá 19. maí 2016 í máli nr. 327/2016 og dóm réttarins frá 26. apríl 2018 í máli nr. 243/2017, að teknu tilliti til ákvæða 2. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. einnig 1. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Er þessum hluta kröfugerðarinnar þannig réttilega háttáð.
53. Seinni hluti kröfugerðarinnar lýtur að því að gagnvart gagnstefnendum eigi aðalstefnandi heimtingu á skráningu eignarréttar síns í fasteignaskrá. Hefur aðalstefnandi ekki rökstutt sérstaklega hvaða þýðingu þessi hluti kröfugerðarinnar hefur en varðandi fyrri hlutann er tekið fram að sá sé svo orðaður þar sem aðalstefnandi geti ekki krafist beinnar viðurkenningar á eignarrétti sínum þar sem stofnun fasteigna heyri til framkvæmdarvaldshafa en ekki dómstóla, sbr. 2. gr. stjórnarskrárinnar. Liggur þannig fyrir að nái krafa aðalstefnanda fram að ganga um að réttur hennar standi til þess að hún sé eigandi umræddrar landspildu taki eftir atvikum við annars konar málsmeðferð sem miðist að því að sá réttur verði formgerður með atbeina stjórnvalda, s.s. með stofnun fasteignar, og skráningu réttar aðalstefnanda. Koma þar til skoðunar ákvæði laga, s.s. skipulagslaga nr. 123/2010, laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og þinglýsingalaga nr. 39/1978. Ekki verður hins vegar séð að þessi seinni hluti kröfugerðarinnar hafi neina sérstaka eða sjálfstæða þýðingu við úrlausn efniságreinings aðila í því máli sem hér er til úrlausnar og varðar réttindi yfir títtnefndri landspildu. Verður þeim hluta kröfunnar því vísað frá dóminum vegna skorts á lögvörðum hagsmunum, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991.
54. Hvað varðar athugasemd gagnstefnenda um varakröfu aðalstefnanda er að mati dómsins ljóst af framsetningu hennar að krafan tekur til afnotaréttar af landspildunni, eins og hún er afmörkuð í aðalkröfunni, og var það staðfest af lögmanni aðalstefnanda við aðalmeðferð málsins.
55. Aðalkrafa aðalstefnanda er á því reist að hún sé eigandi þeirra tveggja húsa, svokallaðs „neðra húss“ og svo „efra húss“ sem nú sé skráð sem geymsla sem undanskilin hafi verið í gjafabréfi móður hennar frá 1951 og að samkvæmt efni gjafabréfsins hafi sú landspilda sem krafa sé gerð um einnig verið undanskilin. Sé í því sambandi byggt á texta gjafabréfsins og túlkun í samræmi við vilja gefandans, móður aðalstefnanda, en verði ekki fallist á það, þá á því að efni bréfsins hafi orðið annað en til stóð vegna misritunar eða misskilnings sem hafi verið gjafþega fullljós.
56. Hvergi í texta umrædds gjafabréfs er vikið að því að hluti landsins sé undanskilinn gjöfinni heldur er þvert á móti afdráttarlaus texti þess efnis að móðir aðalstefnanda afsali til fullrar

eignar þriðja hluta af jörðinni Iðu II með öllu því sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber, auk veiðiréttar. Verður ekki lesið úr texta gjafabréfsins að undanþegnir sumarbústaðir og mannvirki sem þeim fylgja taki til landspildu þeirrar sem um er þrætt í málinu og hefur aðalstefnandi ekki fært fyrir því nein haldbær rök að málvenja þessa tíma eigi að leiða til þess skilnings, en orðin sumarbústaður og mannvirki vísa samkvæmt almennri málvenju til húsa og manngerðra smíða, sbr. hér einnig skilgreiningu í 13. tl. 3. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Þótt girðingar kunni að hafa fylgt með sumarbústöðunum verður ekki dregin sú ályktun af orðskýringu textans einni að land „innan girðinga“ hafi líka fylgt með, enda ekki vikið að því í gjafabréfinu heldur jarðarhlutanum í heild sinni afsalað til gjafþega, eins og áður segir.

57. Hvað varðar vilja móður aðalstefnanda við gerð gjafabréfsins er til þess að líta að í dómi bæjarþings Reykjavíkur frá 21. júní 1962 í máli nr. 514/1959 er rakin aðilaskýrsla hennar í því máli og kemur þar berlega í ljós að á þeim tíma hefði hún vitað að hún ætti ekkert í eigninni heldur hefði faðir hennar verið raunverulegur eigandi hinna afsöluðu verðmæta. Verður því að mati dómsins tæpast byggt á því hver ætlaður vilji hennar hafi verið til ráðstöfunar réttindanna þótt mögulegt hafi verið að mati dómara í bæjarþingsmálinu að leggja dóm á kröfur aðila í því, án tillits til heimildar móður aðalstefnanda sem gefanda til þess réttar sem gjafabréfið fjallaði um. Á hið sama við um tilvísun aðalstefnanda til þess að efni gjafabréfsins hafi orðið annað en til var ætlast, enda vísar 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936 einnig til vilja löggerningsgjafa og þess sem hann ætlaði með löggerningnum. Er ekki heldur í ljós leitt af hálfu stefnanda að gjafþega, sem var smábarn þegar gjafabréfið var gert og enn ekki orðinn fjárráða þegar dómur bæjarþings gekk, eða forráðamanni hans, hafi verið ljóst að efni þess hefði orðið annað en til var ætlast. Verður það ekki heldur leitt af því að gjafþeginn hafi ekki amast við einhverri nýtingu gefandans, móður aðalstefnanda, á spildu þeirri sem krafa aðalstefnanda lýtur að. Skilyrði nefndrar 1. mgr. 32. gr. eru þannig ekki fyrir hendi.

58. Að framangreindu virtu verða að mati dómsins ekki dregnar víðtækari ályktanir af gjafabréfinu en texti þess gefur tilefni til, en hann gefur ekki tilefni til að ætla að landspilda sú sem um er deilt, um 720 m² að stærð, hafi verið undanskilin gjöfinni samkvæmt efni gjafabréfsins. Hefur aðalstefnandi ekki tekist sönnun um annað. Breytir því ekki þótt 3000 m² land hafi um tíma verið skráð á móður hennar í eldri fasteignaskrá, og raunar einnig á gagnstefnendur á sama tíma að því er virðist, en gögn málsins bera með sér að landréttindin hafa í þinglýsingabókum verið talin eign þeirra sem gagnstefnendur leiða rétt sinn frá og hafa þeir aðilar sem með eignina hafa farið staðið að landskiptum í skjóli þeirrar eignarheimildar sinnar.

59. Óumdeilt er hvaða húsakost tilvísun títtnefnds gjafabréfs frá 1951 á við, en gagnstefnendur vísa öðrum þræði til þess að húsin og mannvirki þau sem vísað er til í fyrrgreindu gjafabréfi frá 1951 skyldu að Kristni Sveinssyni látnum verða eign gjafþegans og barnabarns hans, Kristins Sveins Pálssonar, sem þær leiða rétt sinn frá. Ekkert í texta gjafabréfsins gefur þetta til kynna og liggja ekki fyrir dóminum önnur gögn sem benda til þess, en Kristinn Sveinsson

lést árið 1966. Þvert á móti liggja fyrir dómnum gögn sem sýna að í kjölfar dóms bæjarþings hefur móðir aðalstefnanda talið sumarhús fram sem eignir sínar, staðið skil á iðgjöldum vegna lögbundinna trygginga og á opinberum gjöldum, s.s. fasteignagjöldum, auk þess að greiða til hitaveitu á svæðinu, m.a. stofngjald, sem einn notenda hitaveitunnar. Gegn andmælum aðalstefnanda hefur gagnstefnendum ekki tekist að sýna fram á að húsin hafi átt að falla til þeirra. Sú málsástæða þeirra er raunar einnig í andstöðu við kröfu þeirra í gagnsök um að húsin verði fjarlægð.

60. Verður við frekari úrlausn máls þessa þannig lagt til grundvallar að gjafabréfið verði að skilja út frá orðum sínum um að með því hafi eignarhald landsins færst yfir til gjafþegans sem gagnstefnendur leiða rétt sinn frá og að efra og neðra hús, ásamt mannvirkjum, hafi verið þar undanskilin af móður aðalstefnanda og við andlát hennar komið í hlut aðalstefnanda. Hafi þar ekki verið um tímabundna ráðstöfun að ræða, enda ekki vikið að því í gjafabréfinu.
61. Aðalstefnandi styður aðalkröfu sína einnig þeim rökum að eignarréttur móður hennar, og svo hennar, að landspildunni hafi myndast fyrir hefð. Hefðarréttindi yfir fasteign geta myndast fyrir 20 ára óslitið eignarhald skv. 1. mgr. 2. gr. hefðarlaga nr. 46/1905, en þó skapast ekki hefð ef hefðandi hefur náð umráðum með glæp eða óráðvandlegu atferli, eða ef hefðandi fær vitneskju um að eignarhaldið sé þannig til komið áður en hefðin er fullnuð, sbr. 2. mgr. lagagreinarinnar. Eins og rakið er í dómi Hæstaréttar frá 21. desember 2022 í máli nr. 33/2022 hefur þessi áskilnaður verið túlkaður svo í síðari dómaframkvæmd að bein vitneskja um réttmætt eignartilkall annars manns standi hefð í vegi. Í máli þessu liggur fyrir að dómsmál var rekið milli þeirra sem aðilar máls þessa leiða rétt sinn frá. Í því máli var fyrir bæjarþingi Reykjavíkur krafist ógildingar á gjafabréfinu frá 1951 með þeim rökum að um málamyndagering hefði verið að ræða, forráðamanni gjafþega fyrir hans hönd hefði mátt vera ljóst að svo væri og að Kristinn Sveinsson væri eigandi umdeilda eigna, en ef á þetta yrði ekki fallist væri gjafabréfið ógilt vegna brostinna forsenda. Þessum rökum var hafnað með áðurgreindum bæjarþingsdómi sem synjaði um ógildingu gjafabréfsins. Áður er rakinn framburður móður aðalstefnanda fyrir bæjarþingi þess efnis að hún ætti ekkert í eigninni og hlaut henni að vera ljóst við dómsuppsögu á árinu 1962 að eignin tilheyrði Kristni Sveini Pálssyni samkvæmt gjafabréfinu frá 1951 þar sem hún gaf honum „þriðja hluta af jörðinni Iðu II með öllu því sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber“. Samkvæmt áðurgreindri 2. mgr. 2. gr. hefðarlaga kom þessi beina vitneskja móður aðalstefnanda óhjákvæmilega í veg fyrir að hún gæti eignast landspildu þá sem um er deilt fyrir hefð, hvað sem afstöðu hennar til eignarhaldsins leið. Réttur aðalstefnanda getur ekki orðið betri enda hefur henni verið kunnugt um ágreininginn frá því áður en móðir hennar lést. Þá hefur aðalstefnanda ekki tekist að sýna fram á nein þau atvik sem með réttu gætu hafa gert það að verkum að móðir hennar væri í góðri trú um eignarhald sitt þrátt fyrir framangreinda niðurstöðu bæjarþings.

62. Kemur þá til skoðunar varakrafa aðalstefnanda um að afnotahefð hafi skapast. Sömu skilyrði eru fyrir afnotahefð og eignarhefð og því ljóst að huglæg afstaða móður aðalstefnanda skiptir hér einnig máli. Í því sambandi er rétt að taka fram að þótt hún hafi haft beina vitneskju um eignarheimild gjafþegans Kristins Sveins Pálssonar samkvæmt gjafabréfinu 1951, þá undanskildi hún í sama bréfi tvö hús í landinu. Eins og að framan er rakið gefur efni bréfsins ekki til kynna að það hafi verið tímabundin ráðstöfun, hvorki þannig að húsin færu þá í annars eigu né að ráðgert væri að þau myndu víkja af landinu. Að virtu efni gjafabréfsins, og atvikum málsins þar til úr gildi bréfsins var skorið með dómi bæjarþings, verður því ekki slegið föstu að móðir aðalstefnanda hafi vitað eða mátt vita að afnot hennar af landinu væru í besta falli tímabundin. Er ekkert skjalfest í málinu sem bendir til þess að hún hafi verið upplýst skriflega þar um fyrr en með bréfi gagnstefnenda, dags. 28. ágúst 2019, í kjölfar þess að Þjóðskrá hófst handa við samræmingu upplýsinga í fasteignaskrá, þótt henni hafi reyndar einnig gefist tilefni til að kanna stöðu þessa þegar hún varð þess áskynja að unnið væri að deiliskipulagsgerð án samráðs við hana þar sem ekki var gert ráð fyrir byggingarreitum fyrir hús hennar, sbr. bréf hennar til byggingarfulltrúa snemma árs 2007.
63. Gagnstefnandi Erna bar fyrir dóminum að ávallt hefði verið talað um neðra húsið sem landlausan bústað en að afi hennar, Páll Kristinsson, hefði alltaf sagt móður aðalstefnanda mega vera þar alla sína tíð. Á þetta sér nokkra stoð í því sem fram kom í vitnisburði Helga Ágústssonar sem kvað almennaróm hafa verið að móðir aðalstefnanda mætti dvelja í húsinu á meðan hún lifði, en Helgi er uppeldissonur eins þremmenninganna sem upphaflega stóðu að kaupum á Iðu og bar fyrir dóminum að hafa komið þar í a.m.k. 70 ár, fyrst í bústað uppeldisföður síns en síðar í eigin bústað. Atferli móður aðalstefnanda, eins og það birtist í gögnum málsins, bendir þó ekki til þess að hún hafi vitað til þess, eða haft þann skilning á, að þvert á efni gjafabréfsins væri vera hennar í húsinu ekki á grundvelli bréfsins heldur fyrir leyfi þeirra sem teldu til réttar eftir gjafþegann. Staðfesti og Úlfar Sveinbjörnsson, sonur annars þremmenninganna, fyrir dóminum yfirlýsingu sína þess efnis að móðir aðalstefnanda hefði litið á efra og neðra hús sem sína eign og lóðina sem þau stæðu á og hún nýtt, eins og framkvæmdir hennar bæru glögg merki.
64. Að framangreindu virtu, og gegn mótmælum aðalstefnanda, hefur gagnstefnendum að mati dómsins ekki tekist sönnun þess að 2. mgr. 2. gr. hefðarlaga útiloki afnotahefð, en á þeim hvílir sönnunarbyrði þar um. Stendur huglæg afstaða móður aðalstefnanda þannig ekki afnotahefð í vegi, svo fremi sem önnur skilyrði hefðar voru uppfyllt áður en henni var ljóst að hús hennar væru í landi gagnstefnenda í óþökk þeirra þótt hún fengi að halda afnotum sínum af neðra húsinu til dánardags. Gagnstefnendur bera einnig sönnunarbyrði um að móðir aðalstefnanda hafi haft afnotin fyrir velvild þeirra sem þær leiða rétt sinn frá. Sömu rök og áður leiða til þeirrar niðurstöðu að 3. mgr. 2. gr. hefðarlaga standi ekki heldur afnotahefð í vegi. Er enda ekkert skjalfest að finna í gögnum málsins um að þær aðstæður séu uppi sem í ákvæðinu greinir

og er vitnisburður sá sem áður er rakinn ekki til þess fallinn að tryggja gagnstefnendum sönnun um að svo hafi verið.

65. Til þess að afnotahefð verði talin hafa komist á þarf einnig að uppfylla hlutlæg skilyrði 2. gr., sbr. 7. gr., hefðarlaga. Er þar gerð að skilyrði óslitin notkun í fullan hefðartíma, þ.e. 20 ár, og ber aðalstefnandi sönnunarbyrði fyrir því, en auk þess kemur til skoðunar sú landfræðilega afmörkun sem aðalstefnandi heldur fram.

66. Aðalstefnandi vísar til þess að um spildu sé að ræða „innan girðingar“ en gagnstefnendur kannast ekki við þá afmörkun. Byggir aðalstefnandi á því að í öndverðu hafi girðingar og trjágróður afmarkað spilduna og í fyrirliggjandi yfirlýsingu áðurgreinds vitnisins Úlfars og yfirlýsingu Sigríðar Jónsdóttur, sem einnig mun hafa dvalist mikið að Iðu, og sem hún staðfesti fyrir dómi, kemur fram að lóðin við efra og neðra hús hefði verið afmörkuð með girðingum og trjám gagnvart aðliggjandi lóðum, eins og aðalstefnandi heldur fram. Áður nefnt vitni Helgi bar fyrir dóminum að vel hefði verið girt, hefði verið girðing fyrir neðan lóð Kristins Sveinssonar en einnig hefði lóð hans og Soffíu verið afgirt í heild sinni. Bar hann að búskapur hefði verið á Iðu I og II með tilheyrandi lausagangi búfjár og taldi hann helst að girðingar hefðu verið settar upp til varnar ágangi búfjár, en að auki hefðu þeir sem þarna dvöldu almennt verið að reyna að rækta upp bera ása. Vettvangsferð leiddi í ljós að girðing neðan hinnar umdeildu landspildu stendur enn og er gengið inn á lóðina milli tveggja steinsteypra stöpla. Ofan við efra húsið er girðingarbútur en hann nær ekki að húsi gagnstefnenda og girðir í raun ekkert af. Halli er í landinu og hafa verið gróðursett tré ofan við neðra húsið og er hús gagnstefnenda þar fyrir ofan. Aðgengi er auðvelt þar á milli. Aðalstefnandi og gagnstefnandi Erna voru samtaka í því fyrir dóminum að girðingar væru með sama hætti og hefði verið. Í stefnu er tekið fram að Kristinn Sveinsson hafi reist girðingu umhverfis húsin tvö og gróðursett grenitré á mörkunum um eða upp úr árinu 1940. Er að mati dómsins ekki hægt að leggja sérstaka merkingu í þessa afmörkun sem kom þá til í öndverðu áður en gjafabréfið kom til og ágreiningur um það var leystur í dómsmáli, auk þess sem líkur eru til þess að girðingin hafi verið til varnar búfé og gróðursetning trjáa til að draga úr vindi, sbr. vætti vitnisins Helga. Að auki verður ekki séð að gagnstefnendur eða þeir sem þær leiða rétt sinn frá hafi verið útilokuð frá afnotum umdeildrar spildu, enda eru helstu ummerki um girðingar neðan spildunnar en á milli húsa aðila er að mestu opið land þótt í halla sé og þar sé að finna trjágróður. Báru aðilar og fyrir dóminum að frjáls samgangur hefði verið á milli húsanna. Verður að öllu virtu ekki fallist á að móðir aðalstefnanda, og nú aðalstefnandi, hafi eignast afnotarétt af spildu þeirri sem krafa er gerð um í heild sinni.

67. Á hinn bóginn er ljóst að afnot annarra af því landi sem er undir neðra og efra húsi voru engin, enda varanleg mannvirki þar á. Þá var látið átölulaust að móðir aðalstefnanda byggði við efra húsið pall og setti niður heitan pott og þótt gagnstefnendur vísi til þess að hún hafi fengið heimild til endurbóta á neðra húsi er ekkert skjalfest um það og ber atferli hennar með sér að

hún hefur talið sig í rétti til þess, svo og til að byggja þar pall sem ekki verður heldur annað séð en að hafi verið látið átölulaust. eru því skilyrði til að fallast á með aðalstefnanda að hefðu séu afnot af landinu undir húsunum og viðföstum mannvirkjum, eins og rúmast innan varakröfu hennar, verði skilyrðum um hefðartíma talið fullnægt.

68. Fyrir liggur að efra hús og neðra hús voru undanskilin gjafabréfinu frá 1951 og voru þannig áfram í eigu móður aðalstefnanda. Miðað við það sem fram kom fyrir dómi og gögn málsins dvaldi Kristinn Sveinsson í húsunum með fjölskyldu sinni, þ.m.t. móður aðalstefnanda, og veiðifélögum. Eftir andlát hans árið 1966 sýnist óumdeilt að hún hafi ein haft umráð neðra hússins, sem gjarnan var kallað Guðrúnarhús af aðilum málsins og öðrum. Hafa gagnstefnendur ekki sýnt fram á að hún hafi ekki haft umráð efra hússins á grundvelli þess eignarréttar sem til staðar var eftir gjafabréfið, en ekki er deilt um að bróðir hennar, Egill, hafi gjarnan dvalið þar þegar þau komu saman að Iðu. Þá mun hún hafa boðið fjölskylduvinum afnot hans þegar hún bauð til sín í bústaðinn. Eftir lát Egils árið 1992 mun efra húsið lítt hafa verið notað enda skemmdist það mikið um miðjan tíunda áratug síðustu aldar þegar heitavatnslögn sprakk. Það breytir því þó ekki að húsin tvö hafa staðið á sama stað allt frá byggingu þeirra og móðir aðalstefnanda fór formlega með eignarrétt þeirra frá árinu 1951 og nýtti þau. Voru afnot af landinu undir húsunum því hefðu löngu fyrir andlát Egils og þann tíma sem móður aðalstefnanda var gerð kunnug afstaða gagnstefnenda eða hafði tilefni til að kanna hana.
69. Að öllu framangreindu virtu verður talið að til afnotahefðar hafi stofnast til þess lands sem er undir húsum aðalstefnanda, efra og neðra húsi, með fastanúmerin 220-5492 og 220-5493, sbr. hér til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 9. nóvember 2006 í máli nr. 386/2006, en að öðru leyti eru gagnstefnendur sýknaðar af kröfum aðalstefnanda í aðalsök. Að þessari niðurstöðu fenginni eru ekki efni til að gera aðalstefnanda að fjarlægja mannvirki sín af lóð gagnstefnenda að Veiðivegi 25 að viðlögðum dagsektum, enda hefur hún afnot lands þar undir, og verður hún sýknuð af kröfum gagnstefnenda í gagnsök.
70. Að teknu tilliti til atvika málsins og úrslita þykir rétt að málskostnaður milli aðila falli niður, bæði í aðalsök og gagnsök.
71. Málið fluttu Ásgeir Þór Árnason lögmaður fyrir hönd stefnanda og Guðmundur Ágústsson lögmaður fyrir hönd stefndu.
72. Nanna Magnadóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Vísað er frá dómi þeim hluta aðalkröfu aðalstefnanda, Soffíu Margrétar Hrafnkelsdóttur, að hún eigi gagnvart gagnstefnendum, Ernu Þórisdóttur og Guðrínu Kristínu Þórisdóttur, heimtingu á því að verða skráður eigandi í fasteignaskrá að u.þ.b. 720 m² landspildu, sem

liggur innan marka fasteignarinnar Veiðivegar 25, Bláskógabyggð, með landnúmer L167357 og hefur eftirfarandi hnitamörk, sbr. uppdrætti á dómskjölum 3 og 4:

pt60: X=426513.20 Y=401368.82

pt61: X=426509.80 Y=401367.08

pt62: X=426491.42 Y=401374.38

pa: X=426471.39 Y=401382.23

pt14: X=426476.60 Y=401392.90

pt15: X=426488.50 Y=401388.50

pt16: X=426492.70 Y=401401.90

pb: X=426497.40 Y=401401.26.

Viðurkenndur er ótakmarkaður og endurgjaldslaus afnotaréttur aðalstefnanda af því landi sem hús hennar standa á innan marka fasteignarinnar Veiðivegar 25, Bláskógabyggð, með landnúmer L167357.

Að öðru leyti eru gagnstefnendur sýknaðar af kröfum aðalstefnanda í aðalsök.

Aðalstefnandi er sýknuð af kröfum gagnstefnenda í gagnsök.

Málskostnaður fellur niður.

Nanna Magnadóttir