

Ár 2008, föstudaginn 23. maí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-440/2007:

Pálína Guðjónsdóttir o.fl.

(Torfi Ragnar Sigurðsson hdl.)

gegn

Hrafni Jóhannssyni

(Björgvin Þórðarson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 11. apríl sl., er höfðað með stefnu birtri 11. júlí sl.

Stefnendur eru Pálína Guðjónsdóttir, kt. 000000-0000, Berjanesi, Jón Guðmundsson, kt. 000000-0000, Berjanesi, Erna Árfells, kt. 000000-0000, Berjanesi, Eiríkur Þ. Davíðsson, kt. 000000-0000, Kanastöðum, Sólveig Unnur Eysteinsdóttir, kt. 000000-0000, Kanastöðum, Sævar Einarsson, kt. 000000-0000, Stíflu, Jóhanna Elín Gunnlaugsdóttir, kt. 000000-0000, Stíflu og Björgvin H. Guðmundsson, kt. 000000-0000, Vorsabæ.

Stefndi er Hrafn Jóhannsson, kt. 000000-0000, Öldubakka 1, Hvolsvelli.

Dómkröfur stefnenda eru þær að landamerkjalyking um landamerki milli Straums, landnr. 172477 og aðliggjandi jarða, sem var móttekin til þinglýsingar hjá sýslumanninum í Rangárvallasýslu þann 24. nóvember 1999 (skjalnr. 99/880) verði ógilt með dómi. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt reikningi.

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

Málavextir.

Málavextir eru þeir að með kaupsamningi dagsettum 20. apríl 1994 keyptu stefnendur Eiríkur og Sólveig Unnur jörðina Kanastaði í A-Landeyjahreppi, Rangárvallasýslu ásamt öllum mannvirkjum sem á jörðinni voru og fylgifé, þ.m.t. hlunnindi. Segir í samningnum að landamerki jarðarinnar séu ágreiningslaus og séu samkvæmt landamerkjaskrá dags. 5. maí 1887 sem innfærð hafi verið í landamerkjabók Rangárvallasýslu. Þá segir í samningnum að undanskilin sé landspilda um 15 ha (500m x 300m) á mörkum Kanastaða og Berjanness að vestan

og Vosbæjar (svo) að norðan, efsti hlutinn. Hafi seljandi gert uppdrátt af spildu þessari og skoðist hann sem hluti sammingsins. Rita seljendur og kaupendur nöfn sín á uppdrátt þennan.

Með kaupsamningi dagsettum 10. desember 1997 keypti stefndi framangreinda 15 ha landspildu ásamt sumarhúsi sem byggt hafi verið á spildunni. Stefnendur halda því fram að stefndi hafi komið lauslega að máli við þau árið 1999 þar sem landamerki Straums og aðliggjandi jarða hafi verið lauslega rædd. Séu stefnendur sammála um að hvorki hafi verið farið yfir einhverja ákveðna landamerkjalyásingu með þeim né hafi þeim verið kynntur einhver ákveðinn uppdráttur. Hins vegar hafi þau að sögn undirritað að beiðni stefnda skjal sem þau hafi talið að væri til staðfestingar á því að merkin væru ágreiningslaus eins og þau hefðu verið rædd. Fyrir liggur í málinu skjal sem hefur að geyma landamerkjalyásingu milli Straums og aðliggjandi jarða og er þar vísað til uppdráttar sem gerður var af verkfræðistofunni Hniti hf. 15. nóvember 1999. Á bakhlið skjalsins er samþykki landeigenda, stefndu Ernu og Jóns vegna Berjaness dagsett 20. nóvember sama ár, stefndu Eiríks og Sólveigar vegna Kanastaða dagsett 21. nóvember sama ár, stefnda Björgvins vegna Vorsabæjar dagsett 20. nóvember sama ár og ólæsileg undirritun vegna Stíflu dagsett sama dag. Á skjalinu er hins vegar ekki að finna undirritun stefndu Pálínu, en hún mun vera einn af þinglýstum eigendum Berjaness. Á framangreindum uppdrætti, sem er hnitasettur, kemur fram að umrædd landspilda sé samtals 30,837 ha, þar af sé land norðan hringvegar 5,524 ha og land sunnan vegarins 25,313 ha. Við samanburð á þessum uppdrætti og hinum eldri uppdrætti frá 1994, en hann er ekki hnitasettur, kemur fram að ekki virðist muna miklu í málsetningu á spildunni sem er sunnan vegarins en spildan sem er norðan vegar er greinilega stærri á hinum nýrri uppdrætti. Hinu nýja landamerkjabréfi var þinglýst 25. nóvember 1999.

Stefnendur segjast fyrst hafa orðið vör við það árið 2006 að stefndi teldi sig eiga rúmlega 30 ha af landi, en það sé ríflega helmingi meira land en eignarheimildir hans kveði á um að hann eigi. Telja þau stefnda hafa beitt svikum og í reynd falsað efni landamerkjalyásingarinnar frá 1999. Stefnu Erna, Jón, Eiríkur, Sólveig og Björgvin komu öll fyrir dóm og könnuðust við nafnritun sína á bakhlið skjalsins. Þau kváðust hins vegar ekki hafa séð textann sem skráður er á framhlið þess og ekki hafa séð uppdráttinn frá 15. nóvember 1999 sem þar er vísað til.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur byggja á því í fyrsta lagi að stefndi hafi beitt þau svikum og falsað efni landamerkjalyásingarinnar og hafi stefndi árið 1999 lauslega rætt við þau landamerki Straums og aðliggjandi jarða. Hafi ekki verið farið yfir ákveðna landamerkjalyásingu og enginn uppdráttur legið fyrir á þeim fundum. Stefnendur kannast við að hafa undirritað skjal sem stefndi hefði útbúið og hafi átt að staðfesta að merki jarðanna væru ágreiningslaus. Stefnendur kannast hins vegar ekki við efni skjalsins sem lagt hefur verið fram í málinu og vefengja þau efni landamerkjalyásingarinnar í heild sinni, enda telja þau skorta undirskrift þeirra á

hana. Þá vefengja stefnendur uppdráttinn sem fylgir skjalinu, enda skorti undirskrift þeirra á hann. Stefnendur halda því fram að stefndi hafi síðar bætt landamerkjalyásingunni og uppdrættinum við það skjal sem þau undirrituðu. Stefnendur krefjast þess að umrædd landamerkjalyásing verði ógilt með dómi og vísa til jafnt skráðra sem óskráðra meginreglna samningaréttar því til stuðnings.

Í öðru lagi rökstyðja stefnendur kröfu sína með þeim rökum að landamerkjalyásingin uppfylli ekki áskilnað 2. gr. laga nr. 41/1919 um landamerki. Samkvæmt 2. gr. laganna beri eigendum lands að afla samþykkis allra sem eigi land til móts við landeiganda á merkjaskrá. Umrædd landamerkjaskrá uppfylli ekki þennan áskilnað þar sem vanti undirskrift stefnanda Pálínu, en hún sé einn af þinglýstum eigendum jarðarinnar Berjaness. Sé því ljóst að ekki hafi verið aflað samþykkis allra eigenda aðliggjandi jarða. Þá byggja stefnendur á því að undirskriftir þeirra séu óvottaðar.

Stefnendur vísa til skráðra og óskráðra meginreglna samningaréttar, laga nr. 7/1936, sérstaklega ákvæða III. kafla, þ.m.t. 32. og 36. gr. og laga nr. 41/1919 um landamerki.

Krafa um málskostnað er studd við 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi mótmælir því að skilyrði ógildingar séu fyrir hendi. Umrædd landamerkjalyásing, sem hafi verið þinglýst, sé fullgild og eigi stefnendur engan rétt á því að fá hana ógilta.

Stefndi mótmælir því að hafa beitt svikum og falsað efni landamerkjalyásingarinnar frá 1999. Kveður stefndi stefnendur vega alvarlega að æru sinni og sé ekkert fram komið sem styðji þennan máltilbúnað þeirra. Ótrúverðugt sé að stefnendur kannist við að hafa undirritað skjal sem stefndi hafði útbúið en kannist hins vegar ekki við að efni skjalsins sé með sama hætti og framlagt skjal beri með sér og hafi stefnendur sönnunarbyrðina fyrir þeirri fullyrðingu sinni. Sé fullyrðing þeirra sérstaklega ótrúverðug þegar uppdrættirnir séu bornir saman og megi þá ljóst vera að leitast hafi verið eftir því að fara eftir eldri uppdrættinum eins nákvæmlega og hægt var. Þá bendir stefndi á að sérstaklega sé vísað til hnitsetta uppdráttarins í landamerkjalyásingunni og skipti þá engu máli að hann hafi ekki verið undirritaður. Þá hafi hann sérstaklega verið kynntur stefnendum þegar þau undirrituðu landamerkjalyásinguna. Að því er varðar vísun stefnenda til 32. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 telur stefndi að um algerar undantekningarreglur sé að ræða sem beita verði af mikilli varfærni og beri að hafna þeim leiki einhver vafi á um réttmæti þeirra.

Stefndi mótmælir því að landamerkjalyásingin uppfylli ekki áskilnað 2. gr. laga nr. 41/1919. Stefnandi telur að máltilbúnaður stefnenda um að undirskrift stefnanda Pálínu vanti á landamerkjalyásinguna enga þýðingu hafa þar sem þinglýstir eigendur að 7/8 hluta Berjaness hafi ritað undir landamerkjalyásinguna og séu þær

undirskriftir skuldbindandi gagnvart stefnanda Pálínu, en hún sé þinglýstur eigandi að 1/8 hluta jarðarinnar. Telur stefndi undirskriftir eigenda að 7/8 hluta jarðarinnar nægja til þess að landamerkjalyásingin haldi gildi sínu með vísan til þess að ekkert hafi verið gert í tæp 8 ár til þess að fá henni hnekkt.

Stefndi bendir á að eins og kröfugerð stefnenda sé háttáð geri hún ráð fyrir að landamerkjalyásingin sé núna gild en tiltekna málsástæður leiði til ógildingar hennar. Málalíbúnaður stefnenda sem lúti að tilvísun til 2. gr. laga nr. 41/1919 sé hins vegar á því reistur að landamerkjalyásingin hafi aldrei öðlast gildi þar sem undirskrift eins sameiganda að jörðinni Berjanesi vanti. Sé landamerkjalyásingin því marklaus. Að mati stefnda fer kröfugerð stefnenda þannig í bága við málalíbúnað þeirra að þessu leyti og geti krafa þeirra því aldrei verið tekin til greina á þessum grundvelli.

Stefndi byggir á því að engu máli skipti þótt undirskriftir stefnenda séu óvottaðar, enda hafi stefnendur ekki borið því við að ekki sé um þeirra undirskriftir að ræða.

Stefndi byggir á meginreglum samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga, vanefndir og vanefndaúrræði. Þá er vísað til grundvallarreglna eignarréttarins, m.a. þess að afsalshafi fái við afsalsgjöf þann rétt sem afsalsgjafi átti, en hvorki lakari né ríkari rétt. Þá er byggt á lögum nr. 41/1919 um landamerki. Málskostnaðarkrafa er reist á XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Niðurstaða.

Samkvæmt þinglýsingarvottorði, sem lagt hefur verið fram í máli þessu, er stefnandi Pálína Guðjónsdóttir eigandi að 12,50% hluta jarðarinnar Berjaness samkvæmt skiptayfirlýsingu sem móttokin var til þinglýsingar 6. apríl 1977. Aðrir eigendur eignarinnar eru stefnendur Jón Guðmundsson og Erna Árfells. Óumdeilt er að stefndi leitaði ekki samþykkis stefnanda Pálínar um landamerki milli þeirrar jarðar og jarðarinnar Straums. Byggir stefndi á því að undirskriftir meðeigenda stefnanda Pálínar að jörðinni séu skuldbindandi gagnvart stefnanda Pálínu. Telur stefndi undirskriftir eigenda að 7/8 hluta jarðarinnar nægja til þess að landamerkjalyásingin haldi gildi sínu með vísan til þess að ekkert hafi verið gert í tæp 8 ár til þess að fá henni hnekkt. Með vísan til þess að ekki er annað í ljós leitt en stefnanda Pálínu hafi fyrst orðið það ljóst árið 2006 hvernig í pottinn var búið ber að hafna þeirri málsástæðu stefnda að þessi stefnda hafi sýnt af sér tómlæti.

Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. landamerkjalaga nr. 41/1919, sbr. 1. gr. laga nr. 77/1978, skal eigandi lands eða fyrirsvarsmáður gera glöggva skrá um landamerki eins og hann veit þau réttust. Skal hann sýna merkjalýsingu þessa hverjum þeim sem land á til móts við hann, eða fyrirsvarsmanni hans, svo og aðilum ítaka og hlunninda. Rita skulu þeir samþykki sitt á merkjaskrá, nema þeir telji hana ranga, enda skal þess þá getið ef einhver þeirra vill eigi samþykkja. Að þessu loknu skal merkjaskrá afhent hreppstjóra ásamt þinglýsingar- og stimpilgjaldi. Skal hann athuga hvort allir aðilar hafi ritað á hana samþykki sitt og geta þess í skránni. Hann

skal þegar í stað senda sýslumanni skrána til þinglýsingar.

Þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að stefnendur Jón og Erna teljist vera fyrirvarsmenn stefnanda Pálínar í skilningi 1. mgr. 2. gr. landamerkjálaga og því ljóst að ofangreind merkjalýsing hefur hvorki verið sýnd þessum stefnanda né aflað samþykkis hennar eins og áskilið er í lögnum, ber þegar af þeirri ástæðu að fallast á kröfur stefnanda eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefndum 400.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson, dómstjóri kvað upp dóminn. Dómsuppkvaðning hefur dregist vegna embættisanna dómarans, en lögmenn aðila töldu endurflutning óþarfan.

DÓMSORÐ:

Landamerkjálýsing um landamerki milli jarðarinnar Straums, landnr. 172477 og aðliggjandi jarða, sem var móttækin til þinglýsingar hjá sýslumanninum í Rangárvallasýslu þann 24. nóvember 1999 (skjalnr. 99/880), er ógilt.

Stefndi, Hrafn Jóhannsson, greiði stefndum, Pálinu Guðjónsdóttur, Jóni Guðmundssyni, Ernu Árfells, Eiríki Þ. Davíðssyni, Sólveigu Unni Eysteinsdóttur, Sævari Einarssyni, Jóhönnu Elínu Gunnlaugsdóttur og Björgvini H. Guðmundssyni 400.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson.