

ÚRSKURÐUR:

Héraðsdóms Suðurlands fimmtudaginn 6. nóvember 2008 í máli nr. A-15/2008:

Sólveig Ólafsdóttir og

Grétar Jóhannes Sigvaldason

(Sigurður Guðmundsson hdl.)

gegn

**Guðnýju Ósk Gottliebsdóttur og Gottlieb
Konráðssyni**

(Valgeir Kristinsson hrl.)

Mál þetta var tekið var til úrskurðar 20. október sl. að loknum munnlegum málflutningi um kröfur gerðarbeiðendanna Sólveigar Ólafsdóttur, Forsölum 1, Kópavogi og Jóhannesar G. Sigvaldasonar, Þingaseli 5, Reykjavík, á hendur Guðnýju Ósk Gottliebsdóttur, Langholtsvegi 185, Reykjavík, og Gottlieb G. Konráðssyni, óstaðsettum í hús.

Sóknaraðilar krefjast aðallega dómsúrskurðar um að þau verði, með beinni aðfarargerð, sett inn í óhindruð umráð að vegi er liggi frá Hagabraut, Þjóðvegi 286 í Rangárþingi ytra, að lóðareign gerðarþola með landnúmerinu 165224 og sem liggi um landareign gerðarbeiðenda með landnúmerinu 198458.

Til vara er krafist dómsúrskurðar um að sóknaraðilar verði, með beinni aðfarargerð, settir inn í óhindraðan umferðarrétt um veg er liggi frá Hagabraut, Þjóðveg 286 í Rangárþingi ytra, að lóðareign gerðarþola með landnúmerinu 165224 og sem liggi um landareign gerðarbeiðenda með landnúmerinu 198458.

Þess er krafist að úrskurðað verði að málskot til æðra dóms fresti eigi aðför.

Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins og þess að fjárnám verði heimilað hjá gerðarþola fyrir málskostnaðinum og öllum kostnaði af væntanlegri gerð.

Varnaraðilar krefjast þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og að sóknaraðilum verði gert að greiða varnaraðilum málskostnað ásamt

virðisaukaskatti.

Málavextir, málsástæður og lagarök

Sóknaraðilar kveðast vera eigendur að landareign með landnúmerinu 198458 samkvæmt makaskiptasamningi, dags. 2. nóvember 1997, sem þinglýst hafi verið sem skjali nr. 1122/1997 hinn 19. desember 1997. Með samningnum hafi fylgt uppdráttur, áritaður af aðilum hans, til nánari upplýsingar um afmörkun landareignarinnar. Í skjalinu segi: „Landið afmarkast frá núverandi landamerkjum Hagalands í austur “þar sem lækur afmarkar landamerki Hagalands”. Í vestur meðfram núverandi sumarhúsagirðingum og að landamerkjum Ketilsstaða. Í norður að landamerkjum áðurseldu Hagalandi,” Nú í eigu Hagabúið ehf” suður mælt meðfram austurhlið skal landið ná 1.275 lengdarm. (mælt í beinni loftlínu “meðfram skurði”) frá skurðenda norðausturhorns er liggur að landi Hagabúsins ehf. Mælt meðfram vesturhlið lands skal landið ná (mælt frá miðju þess sumarhúss sem nyrst stendur og efst í Hagalandi) í beinni loftlínu 1.615 lengdarm. Milli þessara tveggja hnita austur og vesturhliðar skal bein lína dregin og afmarkar hún landið frá austri til vesturs. Í suðvesturhorni (mælt 200 lengdarm. austur-vestur og 400 lengdarm. mælt suður – norður) ofangreinds lands skal þó undanskilin sala á 3 ha. landi. Meðfylgjandi afsali þessu skal vera ljósrit af Hagalandi “Útgefið af Landkostum hf. teiknað í nóv. 1991-febr. 1992” þar sem ofangreind hnit skulu merkt inn á ljósrit. Ljósrit skal áritað af kaupendum og seljanda í votta viðurvist. Landsvæðið er selt ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu í því ásigkomulagi sem kaupandi hefur þegar kynnt sér ...“ Sá vegur sem kröfur gerðarbeiðenda beinist að sé teiknaður inn á framangreindan uppdrátt.

Vegurinn, frá Hagabraut og að lóðarmörkum varnaraðila, hafi eigi verið undanskilinn í þinglýstri eignarheimild sóknaraðila og hafi þeir því haldið fram eignarrétti sínum til vegarins.

Er sóknaraðilar hafi eignast téða landareign hafi legið fyrir þinglýstur lóðarleigusamningur, dags. 25. ágúst 1995, um þá sumarhúsalóð sem nú sé í eigu varnaraðilans Guðnýjar Óskar. Samkvæmt samningnum hafi leigutökum verið leigð lóð undir sumarbústað sunnan þjóðveggar á hæðinni Hnjúkum. Vegurinn frá Hagabraut og að lóðinni hafi ekki verið leigður en hins vegar kveðið svo á um í leigusamningnum að leigutaki skuli sjá um viðhald hans.

Með afsalsgerningi hinn 31. júlí 1999 hafi Guðmundur Halldórsson, þáverandi eigandi sumarhúsalóðarinnar, afsalað henni til leigutakans. Afsalið virðist hafa verið gert á grundvelli óþinglýsts kaupsamnings frá 15. mars 1999. Á afsalið sé ritað að meðfylgjandi lóðinni sé vegur frá Hagabraut og heim að bústað. Um sé að ræða þann sama veg og sem fylgt hafi landareign sóknaraðila samkvæmt eignarheimild í framangreindum makaskiptasamningi frá 2. nóvember 1997. Afsali Guðmundar hafi verið þinglýst 28. júní 2005.

Hinn 10. september 2007 hafi eignarrétti að sömu lóð ásamt sumarhúsi verið afsalað til Guðnýjar Óskar, annars varnaraðila, og hafi afsalinu verið þinglýst 12.

september 2007. Sé í afsalinu tekið fram að meðfylgjandi sé vegur frá Hagabraut og heim að bústað. Sóknaraðilar hafi fyrst fengið upplýsingar um ólögmætar ráðstafanir vegarins í framangreindum afsölum í október síðastliðnum. Um mótmæli þeirra við þinglýsingu afsalanna sé vísað til máls nr. T-5/2007, sem rekið hafi verið fyrir Héraðsdómi Suðurlands.

Sóknaraðilar hafi orðið þess varir í sumar að annar varnaraðila, Gottlieb Konráðsson, hafi byrjað framkvæmdir við veginn. Í fyrstu hafi sóknaraðilar talið að Gottlieb og/eða dóttir hans, Guðný Ósk, væru að sinna viðhaldi vegarins en þegar í ljós hefði komið að þau væru að ráðast í meiri háttar framkvæmdir við veginn, án nokkurs samráðs við sóknaraðila, hefðu verið gerðar athugasemdir við framkvæmdina. Sóknaraðilar hafi gert ítrekaðar tilraunir til þess að ná sátt við varnaraðila um tilhögun og nýtingu vegarins en án árangurs.

Frá því í byrjun ágúst sl. hafi varnaraðilar meinað sóknaraðilum að fara um vegarslóðann. Hafi Gottlieb lagt stórvirkum vinnuvélum á veginn til þess að koma í veg fyrir not sóknaraðila sem hafi verið nauðsynlegt að nýta veginn vegna heyskapar á aðliggjandi túnunum. Við veginn og túnin séu jafnframt plön fyrir heyrúllur sem varnaraðilar hafi meinað sóknaraðilum að komast að. Þetta staðfesti loftmynd sem liggja fyrir í málinu. Þau hafi að svo stöddu ekki mótmælt umferðarrétti varnaraðila um veginn eða annarra eigenda umræddrar sumarhúsalóðar á hverjum tíma. Hafi framangreind háttsemi varnaraðila verið kærð til lögreglu sem komið hefði á staðinn og tekið skýrslur. Sóknaraðilar hafi einnig talið háttsemi varnaraðila varða við 257. gr. alm. hegningarlaga nr. 19/1940 og hafi kæra vegna þess verið lögð fram til sýslumannsins á Hvolsvelli.

Bent sé á að varnaraðilarnir, Guðný Ósk og Gottlieb, séu feðgin. Guðný Ósk sé eigandi lands með landnúmerinu 165224 og haldi fram með ólögmætum hætti eignarrétti sínum til hins umdeilda vegar. Sóknaraðilar hafi fengið vitneskju um það nú í ágúst að Gottlieb hefði fengið byggingarleyfi fyrir íbúðarhúsi á greindri lóð. Í skýrslum til lögreglu hafi Gottlieb haldið fram réttindum sínum til vegarins. Sóknaraðilar telji byggingarleyfið ólögmætt og hafi kært samþykki þess til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Gottlieb hafi komið fram í eigin nafni, og í umboði Guðnýjar, gagnvart sóknaraðilum og meinað þeim aðgengi að hinum umdeilda vegarslóða. Af þeim sökum sé aðfararbeiðninni beint gegn þessum tveimur varnaraðilum.

Sóknaraðilar kveðast byggja aðalkröfu sína á því að þeir séu eigendur vegarins. Um eignarréttindi þeirra að þessu leyti sé vísað til framangreinds makaskiptasamnings frá 2. nóvember 1997. Þegar horft sé til þess samnings, lóðarleigusamningsins frá 25. ágúst 1995 og afsalanna vegna sumarhúsalóðarinnar og síðar einnig hússins á henni, sem Guðný Ósk sé eigandi að í dag, þá hljóti að teljast augljóst að ráðstöfun vegarins í afsölum vegna lóðarinnar sé byggð á vanheimild afsalsgjafa. Þinglýstur eignarréttur sóknaraðila til vegarslóðans samkvæmt makaskiptasamningnum gangi framur þinglýsingu þessara afsala, sbr. III. kafla laga nr. 39/1978. Dómurinn hljóti að komast að þeirri niðurstöðu að sóknaraðilar séu eigendur hins umdeilda vegarslóða og beri af þeim sökum að taka aðalkröfur þeirra til greina.

Varakrafa sóknaraðila byggist á því að þeir eigi umferðarrétt um veginn til þess að komast að landareign sinni sem að honum liggja, enda hafi þau allt frá því í nóvember 1997 nýtt veginn í því skyni. Um annan veg hafi ekki verið að fara. Eðli

málsins samkvæmt verði þau að komast að landareign sinni. Hljóti dómurinn að komast að þeirri niðurstöðu, verði eignarréttindi sóknaraðila til vegarins ekki virt og aðalkrafan ekki tekin til greina, að þeir eigi a.m.k. umferðarrétt um hinn umdeilda vegarslóða á grundvelli samfelldra nota. Beri því að taka varakröfu sóknaraðila til greina.

Um lagarök sé vísað til almennra reglna eignaréttar um eignarrétt og umferðarrétt. Um betri rétt sóknaraðila til hins umdeilda vegar sé vísað til III. kafla laga nr. 39/1978 um þinglýsingar og varðandi málatilbúnað þeirra sé vísað til 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989.

Varnaraðilar kveðast hafna bæði aðalkröfu og varakröfu sóknaraðila. Þó sé sérstaklega mótmælt aðalkröfunni um óhindruð umráð þar sem svo virðist sem í henni felist eignarréttartilkall sem eigi sér enga stoð og komist heldur ekki að miðað við þann réttarfarsgrundvöll sem málinu sé markaður. Í aðalkröfunni felist að útiloka megi varnaraðila frá því að hagnýta heimreiðina. Þá sé mótmælt öllum staðhæfingum sóknaraðila þess efnis að hinn umdeildi vegur liggi um landareign sóknaraðila. Sé athygli vakin á því að kröfum sóknaraðila sé beint að Gottlieb G. Konráðssyni en ekki verði séð að hann geti verið gerðarþoli þar sem hann sé ekki aðili að neinum réttindum að veginum sem deilan snúist um. Beri því að vísa kröfum á hendur honum frá dómi.

Þá telji varnaraðilar að grundvöllur málsins fái ekki staðist. Dómkrafan sé um beina aðför og vísi sóknaraðilar til 78. gr. aðfararlaga um lagastoð. Meint réttindi sóknaraðila uppfylli ekki lagaskilyrði að því leyti að réttindi þeirra séu ekki svo ljós að sönnur verði færðar fyrir þeim með gögnum sem aflað verður skv. 83. gr. eins og áskilið sé í hinu tilvitnaða lagaákvæði.

Mótmælt sé þeim staðhæfingum sóknaraðila að vanheimild hafi verið til að dreifa þegar sumarhúsalóðinni hafi verið afsalað á árinu 1999 frá Guðmundi Halldórssyni til Ólínu B. Kjartansdóttur og Guðjóns Ben Sigurðssonar. Sé þessi staðhæfing sóknaraðila á því reist að þeir hafi eignast allt landið í kringum sumarhúsalóðina með makaskiptaafsalinu frá Guðmundi í nóvember 1997. Samkvæmt því afsali fái sóknaraðilar um 90 ha spildu. Sú afmörkun sem fram komi í afsalinu á þessari spildu sé vægast sagt óljós. Virðist sem uppdrátturinn meðfylgjandi afsalinu innihaldi aðeins glögga lýsingu á austurmörkum landsins, þar sem lækur renni, og að sunnanverðu, með vísan í tvö hnit með mælingum frá skurðsenda 1.275 m og frá sumarhúsi 1.615 m. Hann sýni og glögglega beina línu meðfram sumarhúsalóðum á vesturmörkum en kveði ekki á um hvort þar séu vesturmörk hins selda lands. Ekki sé hægt að sjá hvar mörkin að norðanverðu afmarki spilduna. Varnaraðilar telji liggja fyrir að allt það land sem sé í námunda við og allt umhverfis land varnaraðila, sem og veginn, sé skýrlega utan við það 90 ha land sem sóknaraðilar eigi. Sé í því sambandi vísað til fyrirbyggjandi greinargerðar Elínar Erlingsdóttur landfræðings frá 5. mars 2008 og uppdráttar hennar frá sama tíma. Komi þar fram að 90 ha spilda sóknaraðila sé orðin að 120 til 130 ha spildu ef fara eigi eftir skoðunum þeirra. Sé og í þessu sambandi vísað til uppdráttar sem varnaraðilar hafi lagt fram og sé sami uppdrátturinn og fylgt hafi með makaskiptasamningnum með þeirri viðbót að lína, sem virðist eiga að marka landið í norður-suður, sé sérstaklega auðkennd með appelsínugulum lit. Megi af því sjá að svæðið vestan megin, eða

vinstra megin, við línuna sé því ekki í eigu sóknaraðila og þar með ekki vegurinn sem um sé deilt í málinu.

Varnaraðilar benda á að hliðsettur dómstóll hafi þegar tekið afstöðu til þess ágreiningsefnis sem hér sé fjallað um og sett þessu máli takmörk um sönnunarfærslu. Þannig hafi þegar gengið úrskurður í Héraðsdómi Suðurlands um ákvörðun þinglýsingarstjóra um að að neita að aflýsa þinglýstum skjölum, þar á meðal afsali Guðmundar Halldórssonar til Guðnýjar Óskar á sumarhúsalóðinni og veginum frá Hagabraut að bústaðnum. Hafi dómurinn hafnað kröfu sóknaraðila. Hafi berlega komið í ljós undir rekstri þess máls að sóknaraðilar eigi ekkert í landinu umhverfis sumarhúsið og þá síst af öllu eigi þeir veg þann sem hér sé deilt um. Séu umsagnir dómara þess máls bindandi fyrir sóknaraðila enda um sömu málsaðila að ræða.

Bæði í afsalinu til Guðnýjar Óskar frá 10. september 2007 og afsalinu til Guðmundar sem seldi henni sé tekið sérstaklega fram að meðfylgjandi sé vegur frá Hagabraut og heim að bústað. Þar á undan hafi verið tekið fram í samningi Guðmundar um leiguna á sumarhúsalóðinni frá 25. ágúst 1995 að leigutakinn sæi um viðhald á vegi að bústað. Samkvæmt þessum afsölum hafi varnaraðili eignast umdeildan veg án nokkurra kvaða, enda ekkert um slíkt getið í veðmálabókum. Hins vegar sé ekkert getið um eignarrétt eða umferðarrétt um þennan veg í makaskiptaafsali sóknaraðila. Hefði slíkt þó verið eðlilegt þar eð vegurinn hafi verið kominn löngu áður en makaskiptaafsalið hafi verið undirritað. Verði að túlka þetta þannig að lóðin og heimreiðin hafi verið utan samnings þeirra.

Þá liggi fyrir að sumarhúsalóð varnaraðila hafi orðið sjálfstæð fasteign í bókum sýslumannsembættisins á Hvolsvelli áður en umræddur makaskiptasamningur hafi verið gerður. Gildi í þessu tilliti reglur 3. kafla þinglýsingarlaga um forgangsáhrif þinglýsingar og sé því mótmælt að með sölu á sumarhúsalóðinni til varnaraðila hafi verið seld sama eign og seld hafi verið í makaskiptunum. Hafi sóknaraðilar engin gögn um að þeir hafi eignast þau lóðarréttindi sem hér um ræði. Staðhæfingar þeirra um að þeir hafi eignast veginn séu því bersýnilega rangar.

Niðurstaða.

Gerðarbeiðandi styður kröfu sína um beina aðfararheimild við 78. gr. laga um aðför nr. 90/1989. Í ákvæðinu eru sett skilyrði fyrir því að dómari heimili að skyldu gerðarþola til að víkja af fasteign verði fullnægt með aðfarargerð án þess að aðfararheimild samkvæmt 1. gr. laganna liggi fyrir. Þessi skilyrði eru að manni sé með ólögætum hætti aftrað að neyta réttinda sem hann telst eiga og getur fært sönnur að með þeim gögnum sem aflað verður samkvæmt 83. gr. laganna. Í 83. gr. er nánar tiltekið að einungis sé heimilt að afla sýnilegra sönnunargagna en að vitnaleiðslur og mats- og skoðunargerðir skuli að jafnaði ekki fara fram. Þá er og tekið fram að aðfarargerð skuli að jafnaði hafnað ef varhugavert verður talið að gerðin nái fram að ganga á grundvelli framangreindra gagna.

Sóknaraðilar kveðast byggja aðalkröfu sína á því að þau séu eigendur hins umdeilda vegar, sem liggi að lóð varnaraðilans Guðnýjar Óskar Gottliebsdóttur, á grundvelli makaskiptasamningsins frá 2. nóvember 1997. Telja þau að svæði það

sem hinn umdeildi vegur liggur um, og þar með vegurinn sjálfur, tilheyri þeirri 90 ha spildu sem þau hafi eignast á grundvelli samningsins. Hvergi er þó í umræddum samningi minnst á veg þennan.

Eins og að framan hefur verið rakið gekk úrskurður hinn 22. maí sl. í Héraðsdómi Suðurlands í máli nr. T-5/2007 um þá kröfu sóknaraðila í þessu máli á hendur Guðnýju Ósk, öðrum varnaraðila, að lagt yrði fyrir þinglýsingarstjóra að aflýsa tveimur afsölum vegna sumarhúsalóðar Guðnýjar Óskar og vegarins að henni. Komst héraðsdómari þá að þeirri niðurstöðu um mörk þess lands sem sóknaraðilar eignuðust samkvæmt greindum makaskiptasamningi að þau væru að ýmsu leyti óljós. Þannig væri ekki ljóst hvað átt væri við með „núverandi sumarhúsagirðingum“ þar sem vesturmörk landsins eiga að liggja samkvæmt samningnum, og legu vestur- og norðurmarka væri heldur ekki skýrlega getið.

Þá liggur fyrir í málinu greinargerð um túlkun á stafrænu korti vegna makaskiptasamningsins, sem unnin var af Elínu Erlingsdóttur landfræðingi samkvæmt beiðni varnaraðila. Kemur þar fram sama afstaða varðandi þann óskýrleika í samningnum sem lýtur að legu vestur- og norðurmarka þeirrar 90 ha spildu sem sóknaraðilar skyldu eignast samkvæmt honum. Þannig liggja ekki ljóst fyrir við hvaða girðingar sé átt þegar talað sé um núverandi sumarhúsagirðingu varðandi afmörkun spildunnar til vesturs. Kemur þar og fram að væri farið eftir hugmyndum sóknaraðila um afmörkun spildunnar teldist stærð hennar vera 120 til 130 ha en ekki 90 ha. Hins vegar séu austur- og suðurmörk spildunnar alveg skýr og sé út frá þeim gengið verði ekki séð að 90 ha spilda sóknaraðila geti náð yfir það svæði þar sem hinn umdeildi vegur liggur að sumarhúsi Guðnýjar Óskar.

Þegar litið er til hinnar óskýru lýsingar í makaskiptasamningnum á vestur- og norðurmörkum spildu sóknaraðila telur dómurinn að ekki verði með ótvíræðum hætti af honum ráðið að hinn umdeildi vegur liggja innan marka hennar.

Loks ber til þess að líta að Guðmundur Halldórsson, sá hinn sami og ráðstafaði 90 ha spildunni til sóknaraðila, afsalaði hinum umdeilda vegi ásamt 10.000 m² sumarhúsalóð hinn 31. júlí 1999 til Ólínu B. Kjartansdóttur og Guðjóns Ben Sigurðssonar, sem aftur afsöluðu þessum réttindum áfram til Guðnýjar Óskar. Var báðum þessum afsölum þinglýst athugasemdalaust.

Með hliðsjón af því sem hér hefur verið rakið telur dómurinn að sóknaraðilum hafi ekki tekist með óyggjandi hætti að sanna að þau eigi skýlausan rétt til óhindraðra umráða yfir hinum umdeilda vegi, sem liggur að sumarhúsalóð Guðnýjar Óskar. Ber því að hafna aðalkröfu sóknaraðila.

Þar sem sóknaraðilar hafa heldur á engan hátt sýnt fram á með skjallægum hætti að þeir eigi umferðarrétt um umræddan veg, og þar sem ekki verður í máli þessu úr því skorið hvort slíkur réttur gæti helgast af öðrum þeim sjónarmiðum sem sóknaraðilar hafa skírskotað til undir rekstri málsins, svo sem vegna notkunar þeirra á veginum og brýnnar nauðsynjar á að komast að túnnum sínum til heyskapar og annars, ber einnig að hafna varakröfu þeirra.

Að fenginni þessari niðurstöðu verður sóknaraðilum gert að greiða varnaraðilum óskipt 200.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

ÚRSKURÐARORÐ:

Hafnað er kröfu sóknaraðila, Sólveigar Ólafsdóttur og Jóhannesar G. Sigvaldasonar, á hendur varnaraðilum, Guðnýju Ósk Gottliebsdóttur og Gottlieb G. Konráðssyni, um að þau verði með beinni aðfarargerð sett inn í óhindruð umráð að vegi er liggur frá Hagabraut, þjóðvegi 286, í Rangárþingi ytra, að lóð Guðnýjar Óskar með landnúmerinu 165224. Einnig er hafnað varakröfu sóknaraðila um að þau verði með beinni aðfarargerð sett inn í óhindraðan umferðarrétt um sama veg.

Sóknaraðilar greiði varnaraðilum óskipt 200.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon