

Ár 2017, miðvikudaginn 18. janúar, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-15/2016:

Birkir Kristjánsson

(Steinunn Pálmadóttir hdl.)

gegn

Landsbankanum hf.

(Guðjón Ármannsson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms að lokinni aðalmeðferð þann 24. nóvember 2016, er höfðað með stefnu birtri 21. janúar 2016.

Stefnandi er Birkir Kristjánsson, Hólatúni 15, Akureyri.

Stefndi er Landsbankinn hf., Austurstræti 11, Reykjavík. Fyrirsvarsmaður stefnda er Tryggvi Pálsson, Kjartansgötu 8, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru:

Að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur hans að spildu úr landi Litla-Saurbæjar I í Ölfusi, sem auðkennd er á meðfylgjandi uppdrætti á dskj. nr. 3, þannig hnitmerkt: Frá punkti nr. 1 (x-hnit 392120.34, y-hnit 389083.28) að punkti nr. 2 (x-hnit 391968.05, y-hnit 388953.48), frá þeim punkti að punkti nr. 3 (x-hnit 391677.89, y-hnit 389552.60), frá þeim punkti að punkti nr. 4 (x-hnit 391547.03, y-hnit 389489.23), frá þeim punkti að punkti nr. 5 (x-hnit 390968.72, y-hnit 390683.42), frá þeim punkti að punkti nr. 6 (x-hnit 390620.43, y-hnit 391403.35), frá þeim punkti að punkti nr. 7 (x-hnit 390747.01, y-hnit 391629.24), frá þeim punkti að punkti nr. 8 (x-hnit 390703.30, y-hnit 391958.00), frá þeim punkti að punkti nr. 9 (x-hnit 391190.65, y-hnit 390837.75), frá þeim punkti að punkti nr. 1 (x-hnit 392120.34, y-hnit 389083.28).

Að dómurinn ákveði með úrskurði að stefnu þessari megi þinglýsa á fasteignina Litla-Saurbæ I í Ölfusi, landnr. 171771.

Í báðum tilvikum er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt síðar framlögðu málskostnaðaryfirliti eða að mati dómsins, auk virðisaukaskatts á málflytningaþóknun.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Fyrir uppkvaðningu dóms var gætt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Með úrskurði dómsins 17. október 2016 var stefnanda heimilað að láta þinglýsa stefnu þessa máls á fasteignina Litla-Saurbæ I í Ölfusi, landnr. 171771.

Verður ekki fjallað frekar um það hér.

Málavextir

Samkvæmt framlögðum veðbókarvottorðum er stefnandi eigandi Litla-Saurbæjar í Ölfusi, landnúmer 171770, en stefndi er eigandi Litla-Saurbæjar 1 í Ölfusi, landnúmer 171771. Á veðbókarvottorði um Litla-Saurbæ 1 er einskis getið um réttindi annarra en stefnda, að frátöldum kvöðum um lagningu línu yfir land jarðarinnar. Þá er getið yfirlýsingar, dags. 25. júlí 2005, en ekkert liggur fyrir um efni hennar og hefur hún ekki verið lögð fram.

Samkvæmt korti Landforms, sem stefnandi lagði fram, er hin umþrætta landspilda öll ofan þess vegar sem liggur frá hringtorgi á Þjóðvegi 1 við Hveragerði og niður í Ölfusið, en jafnframt er þá landspildan öll ofan við þann veg sem liggur frá síðast nefndum vegi niður í bæjarporpið sem er þar skammt undan. Samkvæmt kortinu liggur spildan í átt að og upp í Kamba í námunda við svonefnt Drottningarplan.

Saurbær var upphaflega eitt býli en árið 1850 varð til býlið Litli-Saurbær.

Með afsali, dagsettu 29. maí 1936, eignaðist Jón Helgason, afi stefnanda Birkis, jörðina Litla-Saurbæ með öllu sem eigninni fylgdi og fylgja bar, en Jón bjó að Litla-Saurbæ til ársins 1960 er hann hætti búskap. Hinn 19. apríl 1942 skipaði sýslumaðurinn í Árnessýslu oddamann við landskipti milli Stóra-Saurbæjar og Litla-Saurbæjar. Fóru landskipti fram 24. apríl 1942. Tóku landskiptin til beitarlands jarðarinnar að þverlínu sem sögð er skilja að heimalönd og afréttarlönd

Þann 26. ágúst 1953 afsalaði Jón 17,4 hektara spildu úr jörðinni, annars vegar 7,4 hektara spildu neðan bæjarins og hins vegar 10 hektara spildu í heiðinni ofan bæjar, til sonar síns Sverris Jónssonar, föðurbróður stefnanda. Í afsalinu voru landamerki spildunnar neðan bæjar afmörkuð en 10 hektara spildan í heiðinni fyrir ofan bæinn átti að mælast út síðar og sagði í afsalinu að spildunni hafi ekki verið skipt út úr jörðinni ennþá en yrði gert með samkomulagi þeirra í milli. Þá fékk Sverrir jafnframt afnot af öllu beutilandi jarðarinnar eftir þörfum.

Með afsali, dags. 14. september 1953, seldi Jón Helgason samtals 20 hektara land til sonar síns Sverris Jónssonar. Nánar tiltekið var um að ræða spildu „sunnan og vestan bæjar“ og spildu úr „heiðinni ofan bæjar“. Fyrri spildan var afmörkuð í afsalinu en tekið fram að 10 hektara spildan úr heiðinni hefði ekki verið skipt út en það yrði gert síðar ásamt fyrrgreindri spildu, sem Jón hafði áður afsalað Sverri samkvæmt afsalinu frá 26. ágúst sama ár.

Sverrir Jónsson stofnaði nýbýli í landi Litla-Saurbæjar og með leyfisbréfi Menntamálaráðherra, dagsettu 3. desember 1953, fékk hann leyfi til að taka upp nafnið Litli-Saurbær II á nýbýlinu, sem hann hafði reist.

Af hálfu stefnanda hefur verið lagt fram afsal frá 24. október 1957 sem er afsal Jóns Helgasonar til Sverris sonar síns fyrir tilteknu landi Litla-Saurbæjar. Þá segir að með fylgi 1/3 í óskiptu beitarlandi. Afsali þessu var aldrei þinglýst, en það var undirritað af Jóni og vottað af tveimur vitundarvottum. Stefnandi byggir á því að Jón Helgason hafi árið 1965 afhent syni sínum Sverri til eignar allt það heiðarland sem sá síðarnefndi hafði þá þegar ekki fengið afhent. Um hafi verið að ræða óformlegan gerning, en gengið hafi verið út frá því af hálfu allra sem til þekktu, þ. á m. systkina Sverris, að hann væri þar með eigandi alls heiðarlandsins.

Jón Helgason afsalaði því sem eftir var af jörðinni Litla-Saurbæ til barna sinna með afsali, dagsettu 30. júní 1975. Meðal afsalshafanna var nefndur Sverrir Jónsson. Í því afsali var ekki getið fyrrgreindra afsalsgerninga.

Með kautilboði, dagsettu 21. ágúst 1985, gerði Kristinn Sigurðsson bindandi tilboð í ákveðinn hluta af landi jarðarinnar Litla-Saurbæ I. Í tilboðinu segir orðrétt: „Það er í þann hluta jarðarinnar sem er neðan við veginn sem liggur niður í bæjarþorpið, ásamt öllum byggingum á því landi, ræktun, girðingum svo og öllum gögnum og gæðum er þeim hluta jarðarinnar fylgir og fylgja ber. (Landið ofan við áðurnefndan veg ásamt fjárhúsi og hlöðu, í því landi, fylgi ekki með í kaupunum).“

Sverrir Jónsson, ásamt systkinum sínum, Ingilaugu, Hólmfríði, Helgu, Unni, Önnu, Lilju, Kristjáni og Fanneyju, afsöluðu síðan Kristni Sigurðssyni þessum hluta jarðarinnar, eins og honum er lýst hér að framan, þann 27. september 1986, þ.e.:

„þeim hluta jarðarinnar sem er neðan við veginn sem liggur niður í bæjarþorpið ásamt öllum byggingum á því landi, ræktun, girðingum svo og öllum gögnum og gæðum er lögbýlinu Litla Saurbæ I fylgir og fylgja ber (landið ofan við áðurnefndan veg, ásamt fjárhúsi og hlöðu í því landi fylgja ekki með í kaupunum).“

Í afsalinu var tekið fram að 17,44 hektarar hins selda, innan fyrrgreindra marka, sem tilheyrðu Litla Saurbæ II fylgdu með í kaupunum og að þinglýstur eigandi þeirrar jarðar, Sverrir Jónsson, afsalaði Kristni Sigurðssyni þessu landi einnig.

Með yfirlýsingu, dagsettri 27. október 1986, skuldbundu systkini Sverris Jónssonar sig til þess að afhenda honum til fullrar eignar 17.4 hektara úr sameiginlegu landi þeirra úr jörðinni Litla-Saurbæ I, er liggja ofan vegar, sem liggja niður í bæjarþorpið og er þess getið að afhending þess lands sé endurgjald vegna 17.4 hektara sem tilheyrt hafi Litla-Saurbæ II en fylgt hafi með í sölnunni til Kristins Sigurðssonar.

Með afsali, dagsettu 20. nóvember 1987, seldi Kristinn Sigurðsson þeim Guðmundi Birgissyni og Aðalsteini Karlssyni jörðina Litla-Saurbæ I, en Aðalsteinn

afsalaði síðar sínum eignarhluta til eiginkonu sinnar, Steinunnar Tómasdóttur. Í nefndu afsali segir m.a. að um sé að ræða jörðina:

„[...] Litla-Saurbæ I í Ölfushreppi, Árnassýslu, eignarjörð seljanda, ásamt öllum byggingum í landi jarðarinnar, ræktun, girðingum, svo og öllum gögnum og gæðum er lögbýlinu Litla-Saurbæ I fylgja og fylgja ber. Með jörðinni teljast um 17.44 ha. lands neðan við veginn sem liggur niður í bæjarþorpið, er tilheyrðu Litla-Saurbæ II áður en seljandi eignaðist hana. Land Litla-Saurbæjar II ofan við nefndan veg, um 20 ha. ásamt fjárhúsi og hlöðu í því landi fylgir ekki með í kaupunum.“

Með afsali, dagsettu 15. desember 1988, gaf Sverrir Jónsson og afsalaði til bróður síns, Kristjáns Jónssonar, helming jarðarinnar Litli-Saurbær II ásamt mannvirkjum öllum á jörðinni að hálfu. Kom fram að Kristjáni væri vel kunnugt um stærð landsins og ástand þess. Stefnandi kveður að í afsalinu hafi láðst að geta þess að Sverrir hefði jafnframt afsalað til Kristjáns helmingi af eignarhluta hans í Litla-Saurbæ I. Úr þessu hafi verið bætt með viðauka við ofangreint afsal, dagsettum 17. mars 1999, en þar segir „Viðauki við afsal“ og sagt að í afsali Sverris til Kristjáns bróður hans frá 17. mars 1999 hefði láðst að geta þess að með í kaupunum fylgdi jafnframt helmingur af eignarhluta Sverris í Litla-Saurbæ I sem til stæði að „sameina landi Litla Saurbæjar II“.

Með kaupsamningi, dags. 8. janúar 1999, afsöluðu þáverandi eigendur Litla Saurbæjar I, til Orkuveitu Reykjavíkur eignarhluta jarðarinnar í óskiptu landi Stóra-Saurbæjar „ofan fjalls, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber“. Í kaupsamningnum var meðal annars vísað til landamerkjabréfs Saurbæjar frá 1890, landskipta á beitolandi Stóra- og Litla-Saurbæjar frá árinu 1942 og afsals fyrir Litla-Saurbæ I frá árinu 1987. Afsal var gefið út 21. apríl 1999. Kom fram í afsalinu að um væri að ræða ½ hlut í landi sem samtals væri 395 hektarar að stærð. Afsal fyrir eignarhlutnum var gefið út 21. apríl 1999. Sama dag gáfu eigendur Stóra-Saurbæjar út afsal til Orkuveitu Reykjavíkur fyrir eignarhluta þeirra jarðar í „óskiptu landi með Litla-Saurbæ I ofan fjalls, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber“.

Með yfirlýsingu, dagsettri 3. nóvember 1998, lýstu systkini Sverris Jónssonar því yfir að við sölu á jörðinni Litla-Saurbæ I til Kristins Sigurðssonar hefði heiðarland jarðarinnar ekki fylgt með þar sem Sverrir hefði fyrir löngu fengið landið til eignar en farist hefði fyrir að afsala því til hans með formlegum hætti. Lýstu þau því yfir að land þetta væri með öllum gögnum og gæðum eign eiganda Litla-Saurbæjar II, Sverris Jónssonar, sem borið hefði af því skatta og skyldur frá því að hann hefði tekið við því árið 1965. Yfirlýsingu þessari var ekki þinglýst.

Þegar Sverrir og Kristján Jónssynir fréttu af fyrirhuguðum kaupum Orkuveitunnar á Litla-Saurbæ I ritaði þáverandi lögmaður þeirra bræðra bréf til Orkuveitunnar og upplýsti um þá afstöðu þeirra að heiðarland jarðarinnar hefði

ekki fylgt með við sölu Litla-Saurbæjar I til Kristins Sigurðssonar á sínum tíma. Var óskað eftir því að Sverrir og Kristján fengju að taka þátt í þeim samningaviðræðum, sem þá stóðu yfir. Lögmaður Sverris og Kristjáns sendi ítrekunarbref þann 26. janúar 1999, 9. febrúar 1999 og 17. mars 1999, þar sem þess var m.a. krafist að andvirði landsins yrði ekki greitt heldur yrði það lagt inn á sérstakan reikning og varðveitt þar til búið væri að leysa úr þessum ágreiningi. Með bréfi borgarlögmanns, dagsettu 25. mars 1999, var upplýst að kaupsamningur hefði verið undirritaður 8. janúar 1999 en að æskilegt væri að úr þessum ágreiningi yrði skorið sem fyrst og að haft yrði samband áður en kaupverðið yrði greitt.

Guðmundur Birgisson og Steinunn Tómasdóttir ásamt eigendum Stóra-Saurbæjar, gerðu með sér landskiptagerð 8. janúar 1999, sem var árituð af sveitarstjórn Ölfuss og Jarðanefnd Árnessýslu. Með landskiptagerðinni var þeim eignarhluta jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar, sem voru ofan fjalls skipt út úr landi jarðanna. Orkuveita Reykjavíkur keypti hluta jarðarinnar Litla-Saurbæjar I og Stóra Saurbæjar auk nokkurra annarra jarða á Hellisheiði. Var gerður kaupsamningur þar um 8. janúar 1999 og afsöl undirrituð 21. apríl sama ár líkt og áður greinir.

Sverrir og Kristján höfðu eignardómsmál til viðurkenningar á eignarétti sínum með stefnu 15. september 1999 en málinu var vísað frá með dómi Hæstaréttar Íslands frá 6. október 2000, sbr. mál réttarins nr. 372/2000, á þeim grundvelli að ekki hefðu verið skilyrði til að reka málið sem eignardómsmál. Sverrir og Kristján höfðu mál að nýju en með úrskurði 22. desember 2000 var málið fellt niður. Nýtt mál var þingfest 19. júní 2002 en því var vísað frá héraðsdómi vegna vanreifunar og var sú niðurstaða staðfest í dómi Hæstaréttar Íslands frá 1. september 2003, sbr. mál réttarins nr. 258/2003.

Hinn 7. október 2004 gáfu bræðurnir Sverrir Jónsson og Kristján Jónsson út afsal til Birkis Kristjánssonar fyrir eigninni „Litla-Saurbæ, landnr. 171770“. Segir í afsalinu að afsalsgjafar telji sig einnig eiga land á Hellisheiði „sem var hluti af Litla-Saurbæ“. Tekið er fram að afsalsgjafar muni fylgja eftir viðurkenningu á eignarétti sínum að umræddu landi fyrir dómstólum. Svo segir:

„Yfirfærsla á eignarétti afsalgjafa að heiðalandinu til afsalgjafa miðast þá við dagsetningu dóms héraðsdóms eða eftir atvikum Hæstaréttar Íslands, þar sem eignaréttur þeirra er viðurkenndur.“ Sverrir og Kristján eru nú báðir látnir.

Með afsali, dagsettu 3. apríl 2005, afsalaði Guðmundur A. Birgisson eignarhluta sínum í jörðinni Litla Saurbæ I, landnr. 171771, ásamt öllu því sem eigninni fylgdi og fylgja bar, til Landgerðis ehf. Með afsali, dagsettu 6. apríl 2005,

afsalaði Steinunn Tómasdóttir jafnframt sínum eignarhluta í jörðinni Litla-Saurbæ I, landnr. 171771, ásamt öllu því sem eigninni fylgdi og fylgja bar til Landgerðis ehf. Stefndi Landsbankinn keypti svo umrætt land á nauðungarsölu 20. maí 2014 og fékk það í kjölfarið afsalað sér 7. nóvember 2014.

Fram hefur verið lögð yfirlýsing Unu Runólfsdóttur, ekkju Kristjáns Jónssonar, sem situr í óskiptu búi eftir hann, og Hörpu, Gígju, Helgu Guðnýjar og Margrétar dætra Kristjáns, dags. 24. júlí 2016, þar sem segir að stefnandi, sem er bróðir og sonur þeirra sem gefa yfirlýsingarnar, sé einn bær til að sækja öll þau réttindi sem hann hafi fengið afsöluð sér frá Kristjáni með afsali 7. október 2004. Staðfesta þær að hvorki dánarbúið, né þau sem telji til arfs eftir Kristján heitinn, líti svo á að um sé að ræða réttindi sem tilheyri dánarbúinu eða að dánarbúið sé með nokkrum hætti bært til að sækja þau. Séu þetta réttindi stefnanda ef þau fáist viðurkennd.

Þá hefur verið lagt fram afrit af erfðafjárskýrslu Sverris Jónssonar heitins, dags. 7. september 2007, þar sem segir að samkvæmt erfðaskrá erfi Kristbjörg Lilja Jónsdóttir fasteign hins látna ásamt innbúi og bankainnistæðum. Svo segir að hinn látni, þ.e. Sverrir Jónsson, hafi talið sig eiga land á Helliheiði, sem hafi verið hluti af Litla-Saurbæ 1. Ágreiningur hafi verið uppi um eignarrétt hans og hafi hann, ásamt bróður sínum Kristjáni Jónssyni, staðið í málaferlum vegna þess. Hinn látni hafi afsalað jörðinni til stefnanda með afsali þinglýstu 8. október 2004. Hafi þar verið tekið fram að hinn látni myndi fylgja ágreiningsmálinu eftir fyrir dómstólum og ef eignarréttur hans yrði viðurkenndur myndi heiðalandið fylgja með í greindu afsali og yfirfærslan þá miðast við dagsetningu héraðsdóms og eftir atvikum Hæstaréttar, þar sem eignarrétturinn yrði viðurkenndur. Þessi réttindi, sem í dag séu umdeild, tilheyri því stefnanda skv. greindu afsali og komi því ekki til skipta. Eini erfingi búsins sé því nefnd Kristbjörg.

Af hálfu stefnanda er jafnframt vísað til þess í lýsingu málavaxta að í byrjun árs 1990 hafi Sverrir Jónsson haft samband við landbúnaðarráðuneytið, þar sem hann hafi ekki fengið greiðslu fyrir sauðfjárinnlegg haustin 1988 og 1989. Hafi þá komið í ljós að fullvirðisrétti jarðarinnar Litla-Saurbæjar I hafi verið ráðstafað með leigusamningi til Framleiðnisjóðs landbúnaðarins hinn 4. mars 1988 af hálfu Guðmundar Birgissonar og Aðalsteins Karlssonar. Landbúnaðarráðuneytið ritaði bréf til Framleiðsluráðs landbúnaðarins 1. ágúst 1990, þar sem ráðuneytið fór yfir kauptilboð og kaupsamning Guðmundar og Aðalsteins og taldi að þar sem tiltekinn hluti jarðarinnar hefði verið seldur og undanskilinn m.a. fjárhús og hlaða, væri vandséð hvernig kaupendur hefðu mátt ætla eða getað vænst þess að eyðijörð fylgdi nýtanlegur fullvirðisréttur til sauðfjárframleiðslu, sérstaklega þegar ekkert væri tekið fram um að jörðinni fylgdi fullvirðisréttur. Taldi ráðuneytið í öllu falli að það

myndi leiða til ótækrar niðurstöðu að ónákvæm skráning Framleiðsluráðs landbúnaðarins gæti leitt til þess að Framleiðnisjóður landbúnaðarins taki fullvirðisrétt á leigu af nýjum eigendum Litla-Saurbæjar I, aðilum sem hafi aldrei nýtt umræddan framleiðslurétt með afurðainnleggi, né átt nokkurn þátt í að hann myndaðist. Taldi ráðuneytið einsýnt að Framleiðsluráði bæri þegar í stað að leiðrétta skráningu fullvirðisréttarins, þannig að jörðin Litli-Saurbær II héldi þeim fullvirðisrétti sem jörðinni bæri samkvæmt reglugerðum þar að lútandi.

Framleiðsluráð hafi túlkað bréf ráðuneytisins þannig að fullvirðisrétturinn væri ekki bundinn vegna leigusamnings, sem gerður hafi verið við Framleiðnisjóð landbúnaðarins, og skráð því réttinn frjálstan til afnota á ný.

Þá vísar stefnandi til þess í málavaxtalýsingu sinni að Guðmundur Birgisson og Steinunn Tómasdóttir beindu kvörtun til Umboðsmanns Alþingis 12. mars 1993 vegna þeirrar ákvörðunar Framkvæmdanefndar búvörusamninga að synja um kaup á fullvirðisrétti Litla-Saurbæjar I og þeirrar ákvörðunar landbúnaðarráðuneytisins að staðfesta þá synjun. Í álitum umboðsmanns frá 13. mars 1995 í máli nr. 788/1993 eru rakin samskipti aðila við viðkomandi stjórnvöld og að landbúnaðarráðuneytið hafi talið að hinn umdeildi fullvirðisréttur, sem var 111,2 ærgildi, hafi myndast vegna framleiðslu á Litla-Saurbæ II og bæri því að vera skráður þar í fullvirðisréttarskrá en ónákvæm skráning fullvirðisréttarins gæti ekki veitt eigendum Litla-Saurbæjar I þessi réttindi. Gerði umboðsmaður jafnframt athugasemdir við málsmeðferð landbúnaðar-ráðuneytisins, þar sem það hafði ekki gætt þess að gefa eigendum Litla-Saurbæjar I kost á að tjá sig áður en ákvörðun þess hefði verið tekin.

Þá vísar stefnandi jafnframt í málavaxtalýsingu sinni til þess að með bréfi, dagsettu 27. október 2003, hafi Óbyggðanefnd tilkynnt fjármálaráðherra að hún hygðist taka til meðferðar, samkvæmt ákvæðum laga um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétti nr. 58/1998, landsvæði sem tæki yfir sveitarfélög í Gullbringu- og Kjósarsýslum, auk þess hluta Árnassýslu sem ekki hefði enn verið tekin afstaða til. Í ljósi þessa hafi Sverrir og Kristján tekið þá ákvörðun að bíða með að leita réttar síns þar til Óbyggðanefnd og eftir atvikum dómstólar, hefðu komist að niðurstöðu um mörk eignarlanda og þjóðlendna á svæðinu. Óbyggðanefnd skipti ofangreindu svæði í sex mál og var mál nr. 6/2004, um Ölfus, fyrst tekið fyrir á fundi Óbyggðanefndar 14. september 2004. Þann 31. maí 2006 kvað Óbyggðanefnd svo upp úrskurð sinn í nefndu máli. Var það niðurstaða nefndarinnar að land Litla-Saurbæjar á Hellisheiði væri þjóðlenda. Hins vegar var það niðurstaða nefndarinnar að sá afnotaréttur sem til staðar væri innan þjóðlendunnar, tilheyrði Sverri og Kristjáni Jónssonum.

Með dómi Hæstaréttar Íslands 10. október 2013 í máli nr. 617/2012 var áðurnefndur úrskurður Óbyggðanefndar í máli nr. 6/2004 að hluta til felldur úr gildi. Var þannig viðurkennt að mörk eignarlanda gagnvart Þjóðlendu, að því er Ölfusafrétt á Helligshéiði varðaði, væri um línu sem dregin væri úr eystra horni Reykjafells í rauðleitan melhnúk fyrir framan Kýrgilshnúka. Af því leiði að það heiðarland Litla-Saurbæjar sem Orkuveitan keypti á árinu 1999 sé eignarland.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að hann eigi óskoraðan eignarrétt að umræddu landi og það hvorki hafi, né geti, tilheyrt stefnda. Vísar stefnandi einkum til eftirfarandi atriða því til stuðnings:

1. Afmörkun hins umþrætta lands.

Stefnandi kveður að hin umþrætta landspilda sé og hafi verið hluti af Litla-Saurbæ í Ölfusi. Aldrei hafi verið selt neitt land úr jörðinni ofan vegarins í bæjarþorpið. Eina land Litla-Saurbæjar sem stefndi geti talið til eignarréttar yfir sé því land jarðarinnar neðan bæjarþorpsvegarins. Land jarðarinnar ofan Þorlákshafnarvegar hafi aldrei verið selt og sé það því eign stefnanda. Það hafi hins vegar ekki komið í veg fyrir að landið hafi gengið kaupum og sölum milli aðila sem eigi ekkert tilkall til þess.

Kveður stefnandi að hið umþrætta land nái frá merkjum hins útskipta lands við Þjóðveg 1 þar sem hann beygir niður Kambana, sem hafi verið „selt“ Orkuveitu Reykjavíkur og niður að Þorlákshafnarvegi, allt eins og það sé nánar afmarkað og hnitsett í dómkröfum. Land þetta hafi aldrei verið selt og sé því háð eignarrétti stefnanda. Hins vegar sé ekki deilt um að það land Litla-Saurbæjar sem liggja neðan vegarins í bæjarþorpið og neðan lands Litla-Saurbæjar II, sé í eigu stefnda.

2. Eignarhald stefnanda á hinu umþrætta landi.

Árið 1965 hafi Sverrir Jónsson fengið afhent til eignar og fullra afnota þann hluta heiðarlands Litla-Saurbæjar sem hann hafi ekki áður fengið afsalað til sín með þremur afsalsgerningum frá föður sínum. Þetta hafi verið óformlegur gerningur, en gengið hafi verið út frá því af hálfu allra sem til þekktu, þ.á m. systkina Sverris, að hann væri þar með eigandi alls heiðarlandsins. Hafi verið talið óþarfi að geta þessa í afsalinu frá 30. júní 1975, þar sem faðir Sverris hafi afsalað honum og systkinum hans eignarjörð sinni að undanskildu því landi, sem þá hafi

verið í eigu Sverris. Vegna þessa vísar stefnandi til yfirlýsingar frá systkinum Sverris, dags. 3. nóvember 1998, um að Sverrir hafi nýtt allt heiðarlandið sem beitarland vegna sauðfjárbúskapar á Litla-Saurbæ II og að faðir hans hafi ekki nýtt það frá því að hann hætti búskap 1965. Þar sé jafnframt staðfest að Sverrir hafi fyrir löngu fengið þetta land til eignar en farist hefði fyrir að afsala því til hans með formlegum hætti. Hafi systkinin lýst því yfir að umrætt land væri eign Sverris, sem hefði borið af því skatta og skyldur frá því að hann hafi tekið við því árið 1965.

Hafi systkini Sverris staðfest með greindri yfirlýsingu að Sverrir hafi fengið umrætt land afhent til eignar frá föður þeirra, fyrst hluta þess með þremur afsalsgerningum og síðan það sem eftir stóð með fyrrgreindum gerningi árið 1965. Sverrir Jónsson hafi því eignast heiðarlandið áður en komið hafi til afsals frá föður hans til barna árið 1975. Verði hins vegar ekki talið sannað að greindur gerningur milli Sverris og föður hans hafi farið fram 1965, þá sé a.m.k. ljóst að réttur verði byggður á yfirlýsingu systkina Sverris frá 3. nóvember 1998, þar sem þau lýsi Sverri eiganda landsins. Hafi og verið tekið sérstaklega fram í forsendum úrskurðar Héraðsdóms Suðurlands frá 1. september 2000, sem staðfestur hafi verið í áður nefndu máli Hæstaréttar Íslands nr. 372/2000, að ekki yrði annað ráðið af nefndri yfirlýsingu en að systkini Sverris hefðu með því talið sig afsala tilteknum réttindum til hans, þar á meðal þeim réttindum sem dómkröfur málsins hafi lotið að.

Kveður stefnandi að faðir stefnanda, Kristján hafi svo eignast umrætt land til jafns við bróður sinn Sverri, með afsali frá desember 1988, en þá hafi Sverrir afsalað til Kristjáns helmingi jarðarinnar Litla-Saurbæ II. Í mars 1999 hafi verið gerður viðauki við afsalið, þar sem tekið hafi verið fram að láðst hefði að geta þess að Sverrir hefði þá jafnframt afsalað Kristjáni helmingi af eignarhluta sínum í Litla-Saurbæ I.

Samkvæmt framangreindu hafi Sverrir og Kristján Jónssynir því verið eigendur að umræddu landi í jöfnum eignarhlutföllum og þá einu eigendur þess. Með afsali 7. október 2004 hafi þeir hins vegar afsalað Litla-Saurbæ til stefnanda, en samkvæmt afsalinu skyldi eignarréttur hins umþrætta lands falla honum í skaut við uppkvaðningu dóms um viðurkenningu eignarréttarins. Eftir andlát þeirra bræðra sé stefnandi því einn bær til að sækja þau réttindi sem dómkröfur máls þessa lúti að.

3. Kristinn Sigurðsson hafi aldrei eignast land Saurbæjar ofan vegar í bæjarþorpið.

Stefnandi byggir á því að Kristinn Sigurðsson hafi ekki eignast hið umþrætta land með afsali 27. september 1986. Kristinn Sigurðsson hafi gert bindandi

kauptilboð þann 21. ágúst 1985 í ákveðinn hluta af landi jarðarinnar Litla-Saurbæ I en þar segi orðrétt:

„Það er í þann hluta jarðarinnar sem er neðan við veginn sem liggur niður í bæjarþorpið, ásamt öllum byggingum á því landi, ræktun, girðingum svo og öllum gögnum og gæðum er þeim hluta jarðarinnar fylgir og fylgja ber. (Landið ofan við áðurnefndan veg ásamt fjárhúsi og hlöðu, í því landi, fylgi ekki með í kaupunum).“

Sverrir Jónsson, ásamt systkinum sínum, Ingilaugu, Hólmsfríði, Helgu, Unni, Önnu, Lilju, Kristjáni og Fanneyju, hafi síðan afsalað Kristni Sigurðssyni þessum hluta jarðarinnar, eins og honum sé lýst hér að framan, með afsalinu 27. september 1986, þ.e.:

„þeim hluta jarðarinnar sem er neðan við veginn sem liggur niður í bæjarþorpið ásamt öllum byggingum á því landi, ræktun, girðingum svo og öllum gögnum og gæðum er lögbýlinu Litla Saurbæ I fylgir og fylgja ber (landið ofan við áðurnefndan veg, ásamt fjárhúsi og hlöðu í því landi fylgja ekki með í kaupunum).“

Í afsalinu hafi verið tekið fram að 17,44 hektarar hins selda, innan fyrrgreindra marka, sem tilheyri Litla Saurbæ II, fylgi með í kaupunum og að þinglýstur eigandi þeirrar jarðar, Sverrir Jónsson, afsali Kristni Sigurðssyni þessu landi einnig. Sé ljóst af orðalagi afsalsins, sem og því kauptilboði sem hafi legið til grundvallar afsalinu, að einungis hafi verið seldur tilgreindur hluti jarðarinnar Litla Saurbæjar I, þ.e. landið neðan við veginn niður í bæjarþorpið. Óumdeilt sé að umræddur vegur liggja frá Þorlákshafnarvegi og niður að húsunum á Saurbæ. Samkvæmt afsalinu hafi því verið verið að selja land fyrir neðan þann veg, ásamt öllum byggingum, en ekki land fyrir ofan veginn eins og skýrlega sé tekið fram í afsalinu sjálfu. Það hafi því ekki tekið til neins annars lands en þarna hafi verið skilgreint.

Kveður stefnandi að tilvísun í afsalinu til “allra gagna og gæða” hafi verið bundin við þann hluta landsins sem afsalað hafi verið, eins og fram komi í afsalinu sjálfu. Kristni Sigurðssyni hafi því aldrei verið afsalað neinu öðru og meiru en fram komi í afsalinu og hafi það því ekki getað tekið til lands ofan umrædds vegar. Kristinn hafi því bara keypt þennan afmarkaða hluta af Litla-Saurbæ I neðan vegar og hluta af nánar skilgreindu landi, sem hafi tilheyrt Litla-Saurbæ II, einnig neðan vegar. Hið umþrætta landsvæði sem stefnandi geri kröfu um að eignaréttur sinn verði viðurkenndur að, hafi ekki verið hluti af kaupunum og hafi þ.a.l. aldrei verið háð beinum eignarétti Kristins Sigurðssonar.

4. Niðurstæða óbyggðanefndar.

Stefnandi vekur sérstaka athygli á því að óbyggðanefnd hafi komist að sömu niðurstöðu í úrskurði sínum í máli nr. 6/2004, þ.e. að Kristni Sigurðssyni hafi aldrei verið seld nein réttindi ofan umrædds vegar. Vísar stefnandi til bls. 139 í úrskurði nefndarinnar þar sem segi:

„Hinn 27. september 1986 var gefið út afsal fyrir jörðinni Litla Saurbæ I til Kristins Sigurðssonar. Með afsalinu var þó undanskilið land jarðarinnar ofan við veginn sem liggur niður í bæjarþorpið eins og beinlínis er tekið fram í afsalinu. Að því gættu yfirferðust engin réttindi yfir því landi með afsalinu og ekkert hefur komið fram sem rennir stöðum undir að Kristinn hafi með öðru móti öðlast réttindi yfir því landi. Í samræmi við þá meginreglu eignarréttar að sá sem afsalar fasteignarréttindum getur ekki ráðstafað viðtækari rétti en hann sjálfur á gat Kristinn ekki afsalað fasteignarréttindum ofan vegarins.“

Þá segi ennfremur:

„Í afsali Kristins Sigurðssonar frá 20. nóvember 1987 til Guðmundar Birgissonar og Aðalsteins Karlssonar var tekið fram að ekki fylgdi með í kaupunum fyrrgreind 20 ha spilda ofan vegar sem ráðstafað hafði verið til Sverris Jónssonar. Af þessu er nærtækt að draga þá ályktun að annað land ofan vegar hafi átt að fylgja með í kaupunum. Svo sem hér hefur verið rakið var Kristinn hins vegar ekki bær til að ráðstafa því landi og því yfirferðust engin réttindi til þess lands með afsalinu. Af þeim sökum gátu jafnframt rétthafar samkvæmt umræddu afsali ekki skipt út landi á þessu svæði ásamt eigendum Stóra Saurbæjar með landskiptagerð 8. janúar 1999 og síðan selt það land til Orkuveitu Reykjavíkur með kaupsamningi sama dag. Með umræddum gerningum öðlaðist því Orkuveitan engan rétti til lands Litla Saurbæjar ofan fjalls.“

Stefnandi kveðst taka undir þessa niðurstöðu óbyggðanefndar og forsendur hennar enda sé hún í samræmi við fyrirliggjandi gögn og það sem stefnandi og þeir sem hann leiði rétt sinn frá, hafi alltaf haldið fram. Bendir stefnandi sérstaklega á að þessari niðurstöðu nefndarinnar hafi ekki verið hnekkst enda hafi þetta atriði ekki verið til umfjöllunar í dómi Hæstaréttar Íslands nr. 617/2012, þar sem einungis hafi verið tekin afstaða til þess hvort um þjóðlendur eða eignarlönd væri að ræða, en ekki hverjum einstaka landsvæði tilheyrði félli það í síðari flokkinn.

5. Vanheimild Kristins Sigurðssonar og viðsemjenda hans.

Stefnandi kveður að eins og fram komi í niðurstöðu Óbyggðanefndar sé það meginregla í íslenskum rétti að sá sem afsalar fasteignarréttindum geti ekki

ráðstafað viðtækari rétti en hann á sjálfur. Sé þá um svokallaða vanheimild að ræða sem lýsi sér í því að kaupandi öðlast ekki umsamda réttarstöðu sökum þess að þriðji maður á ósamrýmanleg réttindi yfir því sem seljandi hefur skuldbundið sig með samningi til að láta kaupanda í té. Sé í þeim efnum gerður greinarmunur á vanheimild að hluta, þ.e. þegar seljandi eigi beinan eignarrétt að hinu selda en aðrir eigi óbeinan eignarrétt að því sem sé í ósamræmi við réttindi kaupanda og fullkominni vanheimild en þá eigi seljandi ekki beinan eignarrétt að því sem hann selur kaupanda, heldur tilheyri sá eignarréttur þriðja manni. Þá kveður stefnandi að einnig sé tíðkanlegt að gera greinarmun á upprunalegri vanheimild, þ.e. þegar hinn ósamrýmanlegi réttur þriðja manns hafi verið fyrir hendi þegar kaupin fóru fram, og eftirfarandi vanheimild, þ.e. þegar réttindi þriðja manns hafi stofnast síðar og gangi framur rétti kaupanda. Hér sé ljóst að vanheimild Kristins Sigurðarsonar hafi verið bæði fullkomin og upprunaleg.

Vísar stefnandi til þess að reglur um vanheimild í fasteignakaupum sé nú að finna í 46. og 47. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, en áður hafi ákvæði 59. gr. laga áðurgildandi kaupalaga nr. 39/1922 verið beitt um vanheimildartilvik í fasteignakaupum með lögjöfnun. Eins og fram komi í tilvitnuðum ákvæðum laga nr. 40/2002 gildi ákvæði laganna um galla, eftir því sem við geti átt, þegar um vanheimild sé að ræða, en grandlaus kaupandi geti þó alltaf krafist skaðabóta vegna tjóns sem leiði af fullkominni vanheimild.

Líkt og ráðið verði af ofangreindum ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sem og þeim reglum sem áður hafi verið taldar gilda um sambærileg tilvik, fjalli þau ekki sérstaklega um réttarstöðu þriðja manns, þ.e. þess aðila sem eigi þau réttindi sem vanheimildin lúti að. Komi það að sjálfsögðu til sökum þess, þegar um fullkomna vanheimild er að ræða, að þá eigi þriðji maður þau réttindi sem um ræði og breyti engu þar um þótt aðrir „selji“ þau án hans vitneskju eða samþykkis. Hinn svokallaði þriðji maður væri bæði fyrir og eftir slíka „sölu“ enn eigandi réttindanna. Hann ætti því ekki að þurfa að aðhafast sérstaklega nema þá að fá réttindin viðurkennd með dómi ef aðrir þverskallist við að viðurkenna þau.

Byggir stefnandi á því að Kristinn Sigurðsson hafi aldrei fengið afsalað því landi sem stefndi þykist nú eiga. Verði það skýrlega ráðið af afsali því sem legið hafi til grundvallar kaupum hans á því landi sem hann þó hafi keypt. Hið umþrætta landsvæði hafi því ekki verið hans að selja. Af því leiði að sjálfsögðu einnig að Kristinn hafi ekki heimild til að ráðstafa til Guðmundar Birgissonar og Aðalsteins Karlssonar, síðar Steinunnar Tómasdóttur, hinu umþrætta landi. Hann hafi enga heimild haft til slíkrar ráðstöfunar og af þeim sökum hafi afsalsgerningar hans ekki haft í för með sér yfirfærslu á eignarheimild á landinu. Hafi enda verið til staðar vanheimild af hans hálfu. Þá gildi hið sama hér um ráðstöfun Guðmundar og

Steinunnar til Landgerðis ehf. Þau hafi ekki getað afsalað til nefnds félags landi sem þau hafi átt. Af þessu leiði svo enn fremur að umrætt land sé ekki, og hafi aldrei verið, undirorpið eignarrétti stefnda.

Stefnandi kveður að með því að skoða veðbókarvottorð fyrir jörðina fyrir jörðina sem og hin þinglýstu gögn hafi síðari viðsemjendum mátt vera ljóst hvaða réttindi og tilkall Kristinn ætti til landsins. Á þeim hafi hvílt ríkar skyldur, sem og á stefnda, til að kanna þá eign sem hann hafi verið að kaupa og þær eignarheimildir sem hafi legið henni að baki. Allt að einu kveðst þó stefnandi leggja áherslu á að það hvort stefndi hafi framkvæmt slíka könnun eða ekki, breyti engu um að það landsvæði sem um ræði sé og hafi alltaf verið, í eigu stefnanda og fjölskyldu hans.

Þá kveður stefnandi að hafa verið í huga að stefnandi, sem og þeir sem stefnandi leiði rétt sinn frá, hafi frá upphafi mótmælt því að land sem stefndi hafi „keypt“ hafi nokkurn tímann verið selt undan jörð þeirra. Megi t.d. í þeim efnum benda á bréf Þorsteins Júlíussonar, hrl., en sem fyrir segi hafi hann annast skjalagerð við söluna til Kristins. Nefndur Þorsteinn hafi m.a. ritað bréf til Sýslumannsins í Árnessýslu 19. janúar 1989 þar sem hann staðfesti ofangreindan skilning. Stefnandi bendir einnig á að þegar Kristinn hafi afsalað þessum hluta jarðarinnar til Guðmundar Birgissonar og Aðalsteins Karlssonar 20. nóvember 1987 sé að vísu rætt um að land ofan við veginn niður í Bæjarþorpið fylgi ekki með en einhverra hluta vegna sé það sagt vera 20 hektarar. Líkt og Þorsteinn Júlíusson, hrl. hafi bent á í áður nefndu bréfi sínu sé þetta orðalag afsalsins furðulegt og mjög villandi, enda mætti álykta út frá því að eitthvert annað land tilheyrandi Litla-Saurbæ I ofan vegar fylgdi með í kaupunum, en svo hafi ekki verið.

Kveður stefnandi að óþarft hafi verið að fjalla um hið undanskilda land Litla-Saurbæjar I í þessum gerningi Kristins, Guðmundar og Aðalsteins, enda sé venja þegar jarðir eru seldar, að skilgreina aðeins það land sem er selt en ekki það land sem ekki fylgir. Þá hafi mátt vera ljóst við skoðun á veðbókarvottorði, sem hafi legið eða hafi átt að liggja frammi, hverjar eignarheimildir Kristins hafi verið. Hafi þá viðkomandi mátt vera ljóst að hann hafi ekki getað afsalað umræddu landi.

6. Stefndi hafi aldrei eignast hið umþrætta land.

Þar sem Kristinn Sigurðsson hafi ekki getað afsalað margumræddu landi ofan bæjarþorpsvegarins til Guðmundar og Aðalsteins, sé að sjálfsögðu ljóst að Guðmundur og Steinunn Tómasdóttir, sem hafi fengið landinu afsalað frá Aðalsteini, hafi ekki getað skipt eignarhluta Litla Saurbæjar I í heiðarlandinu út úr landi jarðarinnar og afsalað því til Orkuveitunnar. Þá hafi þau heldur ekki getað afsalað þeim hluta Litla-Saurbæjar ofan Þorlákshafnarvegar og upp að mörkum þess lands sem þau hafi selt Orkuveitunni, til Landgerðis ehf. Þaðan af síður hafi stefndi getað leyst landið til sín frá síðastgreindu félagi.

Samkvæmt framansögðu sé ljóst að stefnandi sé eigandi þess lands sem nánar greini í dómkröfukafla. Þrátt fyrir það hafi aðrir aðilar, og nú síðast stefndi, þóst fara með eignarhald á því og „ráðstafað“ með alls konar gerningum sem enga skoðun standist. Allir slíkir gerningar, hvort heldur sem um er að ræða kaupsamninga, afsöl eða landskipti, séu að vettugi virðandi. Telji stefndi sig bera skarðan hlut frá borði vegna viðskipta sinna um umrætt land, verði hann að sækja rétt sinn til viðsemjenda sinna.

7. Systkinin hafi ekki afsalað landinu til Kristins.

Stefnandi tekur jafnframt fram að systkinin hefðu ekki getað afsalað til Kristins því landi sem afi stefnanda hafi áður afsalað til Sverris með þremur afsalsgerningum og gefið honum það sem eftir var 1965. Við sölu systkinanna á hinum afmarkaða hluta af landi Litla-Saurbæjar I hafi ekki hvarflað að þeim að selja Kristni landið ofan vegar með þessum hluta jarðarinnar, enda hafi legið fyrir að það hafi tilheyrt Sverri. Land þetta hafi því verið undanskilið við söluna enda hefði sala á því farið í bága við greinda gerninga föður þeirra við Sverri. Systkinin hafi einfaldlega ekki haft heimild til að ráðstafa landi Litla-Saurbæjar ofan vegar og þ.a.l. ekki gert það. Stefndi hafi því ekki öðlast neinn rétt til þessa lands, frekar en Kristinn Sigurðsson og viðsemjendur hans.

8. Nýting og meðferð landsins staðfesti eignarrétt stefnanda.

Þá styðji nýting og meðferð landsins ofangreinda túlkun kauptilboðsins frá 21. ágúst 1985 og afsalsins frá 27. september 1986. Ekkert hafi komið fram um að Kristinn Sigurðsson hafi talið sig hafa keypt hið umþrætta land. Landið hafi verið nýtt af Sverri, allt frá því að faðir hans hafi hætt búskap að Litla-Saurbæ upp úr 1960. Þannig hafi allt heiðarland jarðarinnar Litla-Saurbæ I tilheyrt Sverri frá árinu 1965 og verið nýtt af honum. Engin breyting hafi orðið á þeirri nýtingu í september 1986 enda hafi landið ekki fylgt með í sölu á hinum afmarkaða hluta af Litla-Saurbæ I.

Áðurnefndur Sverrir, og síðar faðir stefnanda með honum, hafi alla tíð, bæði fyrir og eftir að landinu neðan við veginn niður í Bæjarþorpið var afsalað til Kristins Sigurðssonar, farið með annað land jarðarinnar sem sína eign og nýtt það eftir því sem mögulegt hafi verið á hverjum tíma. Þeir hafi séð um fjallskil af landinu og alla smalamennsku. Jafnframt hafi þeir greitt öll gjöld af landinu. Þá kveðst stefnandi vísa til þess sem fram hafi komið í bréfi frá Landbúnaðarráðuneytinu 1. ágúst 1990, þar sem staðfest hafi verið að fullvirðisréttur Litlu-Saurbæjarjarðanna tilheyrði Sverri Jónssyni.

9. Hefðarsjónarmið.

Stefnandi byggir rétt sinn einnig á því að Sverrir Jónsson hafi haft óslitið eignarhald á hinu umþrætta landi frá 1965 og nýtt það að öllu leyti eftir að faðir hans, Jón Helgason, hafi hætt búskap upp úr 1960. Sverrir og síðar faðir stefnanda með honum, hafi alla tíð, bæði fyrir og eftir að hluta af landinu neðan vegar hafi verið afsalað til Kristins, farið með það sem sína eign og nýtt það eftir því sem mögulegt hafi verið á hverjum tíma. Stefnandi byggir því eignarrétt sinn ekki einungis á þeim eignarheimildum, sem áður hafi verið gerð grein fyrir, heldur einnig á því að hefð hafi verið fullnuð í merkingu hefðarlaga nr. 46/1905. Stefnandi, sem og þeir sem hann leiði rétt sinn frá, hafi litið á umrætt land ofan vegar sem sína eign og farið með sem sitt frá ómunatíð. Því til stuðnings sé ótvíræð huglæg afstaða hefðanda og systkina þeirra.

Um lagarök fyrir kröfum sínum kveðst stefnandi vísa til almennra meginreglna eignarréttarins, þ.á m. um stofnun eignarréttar og eignarráð fasteignareiganda. Þá vísar stefnandi til almennra meginreglna samninga- og kröfuréttarins. Stefnandi vísar ennfrémur til ákvæða hefðarlaga nr. 46/1905, einkum 2., 3. og 6. gr. laganna. Þá vísar stefnandi til ákvæða laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 46. og 47. gr. laganna, sem og til eldri kaupalaga nr. 39/1922, einkum 59. gr. Stefnandi vísar jafnframt til jarðalaga nr. 65/1976, með síðari breytingum og til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun vísar stefnandi til laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnanda.

Stefndi kveðst vera eigandi lögbýlisins Litla-Saurbæjar I en afmörkun jarðarinnar leiði af landamerkjabréfi Saurbæjar frá 1890 og landskiptagerð frá 1942. Stefnandi [sic.] sé þannig eigandi að öllu landi lögbýlisins nema því landi sem skýrlega og lögformlega hafi verið tekið undan jörðinni. Stoði því hvorki fyrir stefnanda að vísa til óformlegra ráðstafana né óþinglýstra gerninga til stuðnings því að hann sé eigandi þess lands sem dómkrafa hans lýtur að. Vísar stefndi til þess að stefnandi beri sönnunarbyrðina fyrir því að hann sé eigandi þess sem dómkrafa hans lýtur að. Að mati stefnanda [sic.] hafi sú sönnun ekki tekist og sé beinlínis í ósamræmi við fyrirbyggjandi gögn málsins.

Í fyrsta lagi byggir stefndi sýknukröfu sína á aðildarskorti stefnanda. Óumdeilt sé að sá einn geti með réttu höfðað mál, sem sé rétthafi að þeim hagsmunum sem á að leita úrlausnar um. Samkvæmt stefnu leiði stefnandi eignarréttartilkall sitt af afsali frá 7. nóvember 2014. Stefnan sé skýr um yfirfærslu

eignarréttar að eigninni Litla-Saurbæ, landnúmer 171770 (Litli Saurbæ II). Öðru máli gegni um það landsvæði sem dómkrafa stefnanda lúti að. Skýrt komi fram í afsalinu að afsalsgjafar muni sjálfir láta reyna á rétt sinn til umrædds lands fyrir dómstólum. Þá sé sérstaklega tekið fram í afsalinu að yfirfærsla á þeim meinta eignarrétti skuli ekki fara fram fyrir en að fenginni niðurstöðu dómstóla. Nánar tiltekið segi í afsalinu:

„Yfirfærsla á eignarrétti afsalsgjafa að heiðalandinu til afsalshafa miðast þá við dagsetningu dóms héraðsdóms eða eftir atvikum Hæstaréttar Íslands, þar sem eignarréttur þeirra er viðurkenndur.“

Í ljósi þess að yfirfærsla hins meinta eignarréttar hafi ekki átt sér stað sé óútskýrt hvers vegna stefnandi telji sig bærán til að höfða dómsmál á hendur stefnda þvert á ákvæði afsalsins. Telur stefndi blasa við að það hafi einungis verið bræðurnir Sverrir og Kristján, og síðar dánarbú þeirra, sem á grundvelli afsalsins hafi getað látið reyna á meintan rétt til landsins. Engin gögn liggi fyrir í málinu um að sá réttur hafi verið framseldur til stefnanda. Hvað sem hafi liðið rétti bræðranna til landsins verði því að sýkna stefnda á grundvelli aðildarskorts stefnanda, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Í öðru lagi telur stefndi ljóst að það land sem stefnandi geri kröfu um í þessu máli hafi aldrei verið skilið frá landi Litla-Saurbæjar I. Sérstaklega mótmælir stefndi gildi óþinglýsts afsals frá 24. október 1957 sem varði heiðarland Litla-Saurbæjar I. Tilvísun til þessa afsals sé án þýðingar og hafi ekkert gildi gagnvart grandlausum síðari eigendum jarðarinnar. Þaðan af síður hafi þýðingu fyrir málið sú fullyrðing stefnanda að Jón Helgason hafi árið 1965 afhent Sverri syni sínum til eignar allt heiðarland Litla-Saurbæjar. Í ljósi atvika málsins að öðru leyti verði að telja umrædda staðhæfingu afar ótrúverðuga. Stefndi telur svo umfangsmikil ráðstöfun á landi frá lögbýlinu Litla-Saurbæ hafði í öllu falli þurft að fara fram með samþykki þar til bærra yfirvalda. Jafnframt hefðu skiptin þurft að fara fram í samræmi við ákvæði landskiptalaga nr. 46/1941 og gildandi jarðalög á hverjum tíma og nefnir stefndi t.a.m. 12. og 13. gr. jarðalaga nr. 65/1976.

Stefndi byggir ennfremur á að óþinglesin yfirlýsing barna Jóns Helgasonar frá 3. nóvember 1998 hafi enga þýðingu fyrir eignarhald heiðarlandsins. Á þeim tímapunkti hafi verið liðin 12 ár síðan systkinahópurinn hafi selt Kristni Sigurðssyni Litla-Saurbæ I ásamt „öllum gögnum og gæðum er lögbýlinu fylgja...“. Það veki hins vegar athygli að í umræddri yfirlýsingu komi skýrt fram að

Það hafi farist fyrir að afsala með formlegum hætti umræddu heiðarlandi til Sverris bróður þeirra. Af því leiði að mati stefnda, að umrætt land hafi enn verið hluti af lögbýlinu Litla-Saurbæ I þegar jörðin hafi komist í eigu Kristins Sigurðssonar.

Í þriðja lagi vísar stefndi til þess að afsal Jóns Helgasonar til barna sinna frá 30. júní 1975 beri á engan hátt með sér að á þeim tímapunkti hafi verið búið að taka undan Litla-Saurbæ I allt heiðarland jarðarinnar. Kveður stefndi að ef Sverrir Jónsson, einn afsalshafa, hefði átt stóran hlut jarðarinnar umfram systur sínar og bróður hefði augljóslega átt að taka það fram í afsalinu. Bendir stefndi í þessu samhengi á að dómkrafa stefnanda taki til meira en 77 hektara landsvæðis. Fram til ársins 1999 hafi jafnframt fylgt Litla-Saurbæ I 50% eignarhlutdeild í 395 hektara heiðarlandi þar fyrir ofan. Máltilbúnaður stefnanda gangi út á að þegar á árinu 1975 hafi verið búið að skerða jarðnæði Litla-Saurbæjar I með stórkostlegum hætti en engu að síður hafi Jón Helgason ekki séð ástæðu til þess að geta þess í afsali til barna sinna. Slíkur máltilbúnaður sé ekki trúverðugur. Telur stefndi að afsalið bendi ótvírætt til þess að Jón Helgason hafi árið 1975 litið svo á að þetta landsvæði tilheyrði enn Litla-Saurbæ I.

Í fjórða lagi byggir stefndi á því að fyrirbyggjandi afsal fyrir Litla-Saurbæ II frá 15. desember 1988 bendi ekki til þess að afsalsgjafi telji sig hafa átt allt heiðarland Litla-Saurbæjar I, sem eins og áður segi sé mörg hundruð hektarar. Ekki sé minnst einu orði á heiðarlandið í afsalinu. Það sé ekki fyrr en 11 árum síðar að afsalsgjafi og afsalshafi hafi gert sérstakan viðauka við afsalið þar sem því sé haldið fram að með í kaupunum hafi átt að fylgja meintur eignarréttur afsalsgjafa í jörðinni Litla-Saurbæ I.

Í fimmta lagi vísar stefndi til þess að afsal barna Jóns Helgasonar frá 27. september 1986 beri það ekki með sér að undanskilja hafi átt hið gríðarstóra heiðarland jarðarinnar. Þvert á móti komi fram í afsalinu að hið afsalaða séu öll gögn og gæði lögbýlisins. Í afsalinu sé þó tekið fram innan sviga að ekki fylgi með í kaupunum land ofan við veginn sem liggja í bæjarþorpið, ásamt fjárhúsi og hlöðu. Að mati stefnda hafi hér einungis verið að skilja eftir óskilgreint land næst fjárhúsum. Kveður stefndi að eðli málsins samkvæmt hefði það þurft að koma skýrt fram ef undanskilja hefði átt stærstan hluta af jarðnæði lögbýlisins. Landi sem aldrei hafi verið skipt frá Litla-Saurbæ I með formlegum hætti.

Samhliða þessu vísar stefndi til afsals Kristins Sigurðssonar til Aðalsteins Karlssonar og Guðmundar Birgissonar frá 20. nóvember 1987. Þar komi fram að

hið undanskilda land ofan við veg sé einungis 20 hektarar ásamt fjárhúsi og hlöðu í því landi.

Í sjötta lagi byggir stefndi á því að eignarhald hans byggi á óslitinni röð afsala. Byggir stefndi á því að traustfangsreglur þinglýsingarlaga leiði til þess að þriðji maður megi treysta því að heimildarskjöl, sem þinglýst hafi verið athugasemdalaust og staðfest af þar til bærum aðilum, séu réttar og lögmætar eignarheimildir. Eignarhald stefnda styðjist jafnframt við réttarreglur um hefð enda hafi stefndi og þeir sem hann leiði rétt sinn frá farið með landið þannig að skilyrðum um eignarhefð sé fullnægt.

Í sjöunda lagi kveðst stefndi byggja á að umfjöllun í stefnu um fullvirðisrétt hafi enga þýðingu í máli þessu enda sé hér fjallað um grunneignarréttindi jarðarinnar en ekki afleidd réttindi. Þá kveðst stefndi vísa því á bug að umfjöllun óbyggðanefndar hafi þýðingu í þessu máli. Hlutverk óbyggðanefndar ráðist af lögum nr. 58/1998 en samkvæmt 7. gr. laganna sé meginhlutverk nefndarinnar að ákvarða mörk þjóðlendu og eignarlands. Ákvörðun á eignarhaldi lands utan þjóðlendna sé því nefndinni óviðkomandi.

Um lagarök vísar stefndi til meginreglna eignarréttar, traustfangsreglna, þinglýsingarlaga nr. 39/1978, jarðalaga nr. 65/1976, jarðalaga nr. 81/2004, landskiptalaga nr. 46/1941, þjóðlendlaga nr. 58/1998 og hefðarlaga nr. 46/1905. Krafa um málskostnað styðst við 129., 130. og 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða

Deiluefni máls þessa er eignarhald þeirrar landspildu sem gerð er grein fyrir í stefnukröfum og er í landi Litla-Saurbæjar 1 í Ölfusi. Samkvæmt framlögðum gögnum nær spildan frá Þorlákshafnarvegi, þ.e. þjóðveg nr. 38 skammt neðan Hveragerðis og áleiðis upp í Kamba og ögn yfir þjóðveg 1 skammt neðan svonefnds Drottningarplans.

Stefnandi byggir á afsali 7. október 2004, sem einkum varðar þó aðra eign.

Stefndi byggir á uppboðsafsali útgefnu af sýslumanninum á Selfossi 7. nóvember 2014 þar sem honum var afsöluð eignin Litli-Saurbær 1, fastanúmer 171771. Var ekkert undan skilið í afsalinu.

Til varnar kröfum stefnanda byggir stefndi í fyrsta lagi á aðildarskortu stefnanda, þ.e. að stefnandi sé ekki og hafi aldrei verið handhafi þess meinta réttar sem hann kveðst eiga. Stefnandi byggir rétt sinn á afsali 7. október 2004, en þá

afsöluðu bræðurnir Kristján og Sverrir Jónssyni Litla-Saurbæ 2, fastanúmer 171770, til stefnanda. Var sagt í afsalinu að afsalsgjafar teldu sig eiga land á Hellisheiði, sem hafi verið hluti af Litla Saurbæ 1. Hafi verið uppi ágreiningur um þann eignarrétt afsalsgjafanna og þeir staðið í málaferlum vegna þess. Því taki þeir fram að þeir muni fylgja eftir viðurkenningu um eignarrétt sinn að umræddu landi fyrir dómstólum og bera ábyrgð á kostnaði þess. Svo segir í afsalinu „Fáist eignaréttur þeirra viðurkenndur fyrir dómstólum fylgir heiðalandið með í afsali þessu til afsalshafa, eins og annað land og mannvirki jarðarinnar. Yfirfærsla á eignarétti afsalsgjafa að heiðalandinu til afsalshafa miðast þá við dagsetningu dóms héraðsdóms eða eftir atvikum Hæstaréttar Íslands, þar sem eignaréttur þeirra er viðurkenndur.“ Fyrir liggur að enginn slíkur dómur hefur gengið þar sem viðurkenndur hafi verið eignaréttur bræðranna að umræddu landi og hafði slíkt mál ekki verið höfðað við lát þeirra og hafa dánarbú þeirra ekki staðið fyrir slíkri málshöfðun. Samkvæmt afsalinu sjálfu skyldi eignaréttur stefnanda að landinu miðast við uppkvaðningu dóms héraðsdóms, eða eftir atvikum Hæstaréttar Íslands. Getur því afsalið eitt og sér ekki orðið grundvöllur eignaréttar stefnanda að umræddu landi. Þessu til andsvars hefur stefnandi lagt fram tvö skjöl sem áður er lýst, þ.e. annars vegar yfirlýsingu móður sinnar og systra sinna og hins vegar erfðafjárskýrslu vegna dánarbús Sverris Jónssonar. Það er álit dómsins að þau skjöl geti ekki breytt efni framangreinds afsals þeirra bræðra til stefnanda, en að efni sínu er afsalið skýrt, en samkvæmt því getur landið fyrst orðið eign stefnanda að gengnum dómi um eignarrétt þeirra bræðra. Verður því að fallast á málsástæðu stefnda um aðildarskort stefnanda í málinu og leiðir það þegar til þess að óhjákvæmilegt er að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í málinu, en skv. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála leiða varnir byggðar á aðildarskorti til sýknu verði á þær fallist. Engin af þeim málsástæðum sem stefnandi byggir mál sitt á getur breytt þessari niðurstöðu.

Verður því stefndi sýknaður af öllum kröfum stefnanda.

Samkvæmt þessari niðurstöðu er rétt að stefnandi greiði stefnda málskostnað og er hann ákveðinn kr. 1.432.317 og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ:

Stefndi, Landsbankinn hf., skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Birkis Kristjánssonar.

Stefnandi greiði stefnda kr. 1.432.317 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason