

Árið 2016, miðvikudaginn 21. desember, er dómþing Héraðsdóms Suðurlands háð í dómsal embættisins að Austurvegi 4, Selfossi af Ragnheiði Thorlacius settum dómstjóra.

Fyrir er tekið málið nr. E-16/2016.

Birkir Kristjánsson

(Steinunn Pálmadóttir hdl.)

gegn

Orkuveitu Reykjavíkur

(Elín Smáradóttir hdl.)

Í málinu er kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 1. desember sl., er höfðað með stefnu birtri 21. janúar 2016 af Birki Kristjánssyni, til heimilis að Hólatúni 15, Akureyri, gegn Orkuveitu Reykjavíkur, Bæjarhálsi 1, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru að viðurkennd verði með dómi 50% eignarhlutdeild stefnanda í óskiptu landi Litla-Saurbæjar I og Stóra Saurbæjar á Hellisheiði, sem auðkennt er á dskj. nr. 3, þannig hnitamerkt. Frá punkti nr. 1 (x-hnit 390620.43, y-hnit 391403.35) að punkti nr. 2 (x-hnit 390747.01, y-hnit 391629.24), frá þeim punkti að punkti nr. 3 (x-hnit 390703.30, y-hnit 391958.00), frá þeim punkti að punkti nr. 4 (x-hnit 390644.82, y-hnit 392397.92), frá þeim punkti að punkti nr. 5 (x-hnit 389022.47, y-hnit 397155.57), frá þeim punkti að punkti nr. 6 (x-hnit 388093.60, y-hnit 396623.93) og frá þeim punkti að punkti nr. 1 (x-hnit 390620.43, y-hnit 391403.35).

Stefnandi krefst þess einnig að dómurinn ákveði með úrskurði að stefnu þessari megi þinglýsa á fasteignina Hjallatorfu, landnr. 190527.

Í báðum tilvikum krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu eða að mati dómsins, auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Stefnda krefst þess aðallega að kröfum stefnanda verði vísað frá dómi, en til vara að verða sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefnda málskostnaðar.

Munnlegur málflutningur um frávísunarkröfu stefndu fór fram 1. desember sl., og er sá þáttur málsins hér til úrlausnar. Stefnandi gerir kröfu um að frávísunarkröfu stefndu verði hafnað og að ákvörðun um málskostnað bíði efnisdóms í málinu.

Helstu málavextir

Samkvæmt stefnu og gögnum málsins afsalaði Jón Helgason þann 26. ágúst 1953 til Sverris Jónssonar, sonar síns og föðurbróður stefnanda þessa máls, 17,4 ha úr jörðinni Litla-Saurbæ. Annars vegar 7,4 ha spildu neðan bæjar og hins vegar 10 ha spildu í heiðinni ofan bæjar. Þann 14. september sama ár afsalaði Jón Helgason einnig til Sverris sonar síns, tveimur 10 ha spildum úr jörðinni Litla-Saurbæ, annarri sunnan og vestan bæjar og hinni úr heiðinni ofan bæjar. Með afsali, dags. 24. október 1957, afsalaði Jón Helgason enn til Sverris spildu úr jörðinni Litla-Saurbæ, auk þess sem Sverrir öðlaðist samkvæmt afsalinu beitarréttindi að einum þriðja í óskiptu beitilandi jarðarinnar, sem og auðsréttindi að einum þriðja. Framangreindir gerningar liggja frammi í ljósriti en bera ekki með sér að hafa verið þinglýstir.

Þá segir í stefnu að árið 1965 hafi Jón Helgason afhent Sverri syni sínum til eignar og fullra afnota heiðarland það sem Sverrir hafði ekki áður verið afsalað, en um hafi verið að ræða óformlegan gerning. Þá liggur fyrir að umræddur Sverrir Jónsson fékk þann 3. desember 1953 leyfi þáverandi menntamálaráðherra til að taka upp nafnið Litli-Saurbær II á nýbýli „*er hann hefur reist í landi Litla-Saurbæjar*“, eins og segir í leyfisbréfi ráðuneytisins.

Með afsali, dags. 30. júní 1975, afsalaði Jón Helgason til níu barna sinna, þ.e. til dætranna Ingilaugar, Unnar, Fanneyjar, Lilju, Hólmsfríðar, Önnu og Helgu og sona sinna, áðurnefnds Sverris og Kristjáns, eignarjörð sinni, Litla-Saurbæ með öllu því sem þeirri eign fylgdi og fylgja bar. Í afsalinu er ekki getið ofangreindra afsalsgerninga til sonarins Sverris.

Þann 27. september 1986 afsöluðu áðurtilgreind systkini og börn Jóns Helgasonar, jörðinni Litla-Saurbæ I til Kristins Sigurðssonar, 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 fylgja og fylgja ber. Í afsalinu er þess getið að 17,44 ha hins selda, innan ofanskráðra marka, tilheyri Litla-Saurbæ II, en fylgi með í kaupunum, og sé einnig afsalað til Kristins Sigurðssonar af þinglýstum eiganda Litla-Saurbæjar II, Sverri Jónssyni.

Með yfirlýsingu, dags. 27. október 1986, skuldbundu systkini Sverris sig til þess að afhenda Sverri til fullrar eignar 17,4 ha úr sameiginlegu landi þeirra í jörðinni Litla-Saurbæ I, er liggi ofan vegar sem liggi niður í bæjarþorpið og skal spildan liggja að landi Litla Saurbæjar II. Er þess getið að afhending þessa lands sé endurgjald vegna 17,4 ha sem tilheyrt hafi Litla-Saurbæ II en fylgt hafi með í kaupunum til Kristins Sigurðssonar, er þau hafi ásamt Sverri selt Kristni Litla-Saurbæ I. Framlagt skjal ber ekki með sér að hafa verið þinglýst.

Áðurnefndur Kristinn Sigurðsson seldi Aðalsteini Karlssyni og Guðmundi Birgissyni, með afsali, dags. 20. nóvember 1987, jörðina Litla-Saurbæ I. Með afsali, dags. 15. desember 1988, gaf Sverrir Jónsson og afsalaði bróður sínum og föður stefnanda þessa máls, Kristjáni Jónssyni, helmingi jarðarinnar Litla-Saurbæ II, ásamt mannvirkjum öllum á jörðinni, einnig að hálfu, eins og segir í afsalinu.

Þann 8. janúar 1999 gerðu þáverandi eigendur jarðanna Stóra-Saurbæjar og Litla-Saurbæjar I með sér landskiptagerð um land jarðanna ofan fjalls sem er í óskiptri sameign jarðanna, eins og segir í landskiptagerðinni

Með afsöllum, dags. 21. apríl 1999, seldu þáverandi eigendur Stóra Saurbæjar og þáverandi eigendur Litla Saurbæjar I stefndu, Orkuveitu Reykjavíkur, hluta jarðanna, þ.e. áðurnefnt svæði auðkennt sem nr. 4 á uppdrætti Forverks hef.

Með yfirlýsingu systkina margnefnds Sverris Jónssonar, dags. 3. nóvember 1998, segir að í tilefni af tilboði Hitaveitu Reykjavíkur á landi á Hellisheiði, að við sölu til Kristins Sigurðssonar 27. september 1986 hafi heiðarland jarðarinnar Litla-Saurbæjar I fylgt með í sölunni.

Með afsali, dags. 15. desember 1988, gaf og afsalaði Sverrir Jónsson bróður sínum Kristjáni Jónssyni, helmingi jarðarinnar Litla-Saurbæ II ásamt mannvirkjum öllum á jörðinni, einnig að hálfu. Segir að jarðarhlutinn teljist afhentur við undirskrift afsalsins svo farinn sem hann þá sé, en Kristjáni sé vel kunnugt allt um stærð landsins og ástand þess og mannvirkja á því. Með svokölluðum viðauka við afsal, dags. 17. mars 1999, lýsti Sverrir Jónsson því yfir í áðurnefndu afsali hafi láðst að geta þess að jafnframt því að afsala til Kristjáns helmingi jarðarinnar hafi hann afsalað til hans helmingi eignarhluta síns í Litla-Saurbæ I, en um sé að ræða land sem til standi að sameina landi Litla-Saurbæjar II. Framlagður viðauki við afsalið ber ekki með sér að hafa verið þinglýstur. Þann 7. október 2004 afsöluðu bræðurnir Sverrir og Kristján til stefnanda þessa máls jörðinni Litla-Saurbæ, landnúmer 171770.

Í stefnu kemur fram að bræðurnir Sverrir og Kristján hafi í þrígang höfðað mál til viðurkenningar á eignarétti sínum af umdeildu heiðarlandi. Í fyrsta lagi með stefnu 15. september 1999, en því máli hafi verið vísað frá dómi, sbr. dóm Hæstaréttar í málinu nr. 372/2000. Bræðurnir hafi höfðað mál að nýju sem hafi með úrskurði 22. desember 2000 verið fellt niður. Þá hafi nýtt mál verið þingfest 19. júní 2002 en því máli hafi verið vísað frá dómi með dómi Hæstaréttar í málinu nr. 258/2003.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Varðandi aðild að máli þessu kveðst stefnandi telja til eignarréttar yfir landi jarðarinnar Litla-Saurbæ I í Ölfusi eins og það er afmarkað og hnitsett í dómkröfum, en stefnda sé skráð eigandi þessa lands í þinglýsingabókum. Um sé að

ræða land á Helligshéiði sem áður hafi verið í óskiptri sameign Litla- og Stóra-Saurbæjar, en stefnandi telji til eignarréttar yfir hlutdeild Litla-Saurbæjar I í hinu óskipta sameignarlandi, sem nemi 50%. Hins vegar sé hlutur Stóra-Saurbæjar í sameignarlandinu í eigu stefndu. Vísar stefnandi til þess að umrætt sameignarland hafi áður sérstaklega verið afmarkað, en stefnda muni hafa sameinað það öðrum spildum á Helligshéiði undir nafninu Hjallatorfa, landnr. 190527, sem sé skráð í eigu stefndu í þinglýsingabókum.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að hann eigi óskoraðan eignarétt að umræddu landi og það hafi aldrei og geti ekki tilheyrt stefndu. Máli sínu til stuðnings vísar stefnandi til eftirfarandi:

Afmörkun hins umdeilda lands

Stefnandi vísar til þess að landspilda sú sem mál þetta lýtur að sé og hafi verið hluti af landi Litla-Saurbæjar í Ölfusi. Það hafi aldrei verið selt neitt land úr jörðinni ofan vegarins í bæjarþorpinu. Þrátt fyrir það hafi landið gengið kaupum og sölum milli aðila sem ekkert tilkall eigi til þess. Það land sem um ræði náí frá þjóðlendumörkum niður að þjóðvegi 1 þar sem hann beygi niður Kambana. Umrætt land hafi stefnda „keypt“ af Guðmundi Birgissyni og Steinunni Tómasdóttur, eftir að því hafi verið skipt út úr landi Litla- og Stóra-Saurbæjar með landskiptagerð þann 8. janúar 1999. Samkvæmt landskiptagerðinni hafi umrædd landspilda verið í helmings óskiptri sameign framangreindra jarða. Þar sem stefnda hafi í fyrri dómsmálum borið því við að um hafi verið að ræða óskipta sameign jarðanna, geri stefnandi nú kröfu um að viðurkenndur verði eignarréttur hans að helmingshlutdeild í umræddu landi, sem verði því, ef fallist verði á dómkröfur hans, í óskiptri sameign stefnanda og stefnda.

Eignarhald stefnanda á hinu umdeilda landi

Stefnandi vísar til þess að Sverrir Jónsson, föðurbróðir stefnanda, hafi verið afhent landið til eignar og fullra afnota árið 1965, þ.e. þann hluta heiðarlandsins sem Sverri hafði ekki áður verið afsalað með þremur afsalsgerningum frá Jóni Helgasyni, föður sínum. Gerningurinn árið 1965 hafi verið óformlegur, 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. Því hafi verið talið óþarft að geta þess í afsalinu frá 30. júní 1975, þ.e. þegar Jón, faðir Sverris, hafi afsalað Sverri og systkinum hans eignarjörð sinni. Í því sambandi vísar stefnandi til yfirlýsingar frá systkinum Sverris, dags. 3. nóvember 1998, þess efnis að Sverrir hafi nýtt allt heiðarlandið sem beitarland vegna sauðfjárbúskapar á Litla-Saurbæ II og að faðir hans hafi ekki nýtt það frá því hann hætti búskap árið 1965. Í yfirlýsingunni sé einnig staðfest að Sverrir hafi fyrir löngu fengið þetta land til eignar en farist hafi fyrir að afsala því til hans formlega. Hafi systkini Sverris lýst því yfir að umrætt

land væri eign Sverris, sem hafi borið af því skatta og skyldur frá árinu 1965. Samkvæmt þessu hafi því Sverrir Jónsson eignast heiðarlandið áður en faðir hans hafi afsalað þeim systkinum jörðinni árið 1975.

Verði hins vegar ekki talið sannað að greindur gerningur milli Sverris og föður hans hafi farið fram árið 1965, sé a.m.k. ljóst að réttur verði byggður á áðurnefndri yfirlýsingu systkina Sverris frá 3. nóvember 1998. Vísar stefnandi í því sambandi til úrskurðar Héraðsdóms Suðurlands frá 1. september 2000, sem staðfestur hafi verið í Hæstarétti Íslands, sbr. málið nr. 372/2000, en í úrskurði héraðsdóms hafi komið fram að ekki verði 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 lutu að.

Þá hafi faðir stefnanda, Kristján, eignast umrætt land til jafns við Sverri bróður sinn, með afsali dagsettu í desember 1998, en með því hafi Sverrir afsalað til Kristjáns helmingi jarðarinnar Litla-Saurbæjar II. Vísar stefnandi í þessu sambandi einnig til viðauka við framangreint afsal, frá mars 1999, þar sem tekið hafi verið fram að láðst hefði að geta þess að Sverrir hefði þá jafnframt afsalað til Kristjáns helmingi af eignarhluta sínum í Litla-Saurbæ I.

Samkvæmt öllu framangreindu hafi því bræðurnir Sverrir og Kristján Jónssynir verið einu eigendur að umræddu landi að jöfnu þegar þeir með afsali, dags. 7. október 2004, afsöluðu Litla-Saurbæ til stefnanda, en samkvæmt afsalinu skyldi eignarréttur hins umdeilda lands falla honum í skaut við uppkvaðningu dóms um viðurkenningu eignarréttarins. Að þeim bræðrum látnum sé stefnandi því einn bær til að sækja þau réttindi sem dómkröfur máls þessa lúti að.

Kristinn Sigurðsson eignaðist aldrei land Saurbæjar ofan vegar í bæjarþorpinu.

Stefnandi byggir á því að Kristinn Sigurðsson hafi aldrei eignast hið umdeilda land með afsalinu frá 27. september 1986. Það megi ráða af efni bindandi kauptilboðs sem Kristinn hafi gert 21. ágúst 1985 í ákveðinn hluta af landi jarðarinnar Litla-Saurbæjar I. Ljóst sé af þessu og afsali barna Jóns Helgasonar til Kristins, dags. 27. september 1985, að aðeins hafi verið seldur tilgreindur hluti jarðarinnar Litla-Saurbæjar I, þ.e. landið neðan við veginn niður í bæjarþorpið. Óumdeilt sé að umræddur vegur liggur frá Þorlákshafnarvegi og niður að húsunum á Saurbæ. Samkvæmt afsalinu hafi því verið selt land fyrir neðan þann veg ásamt öllum byggingum, en ekki land fyrir ofan veginn. Tilvísun í áðurnefndu afsali til „*allra gagna og gæða*“ hafi verið bundið við þann hluta landsins sem afsalað hafi verið. Hið umdeilda landsvæði, heiðarlandið, sem stefnandi gerir tilkall til, hafi því ekki verið hluti af kaupunum og þar af leiðandi aldrei háð beinum eignarrétti Kristins.

Niðurstæða óbyggðanefndar

Þá vísar stefnandi til þess að óbyggðanefnd hafi komist að sömu niðurstöðu í úrskurði sínum í málinu nr. 6/2004, þ.e. að Kristni Sigurðssyni hafi aldrei verið seld nein réttindi yfir hinu umdeilda landi. Telur stefnandi að þessari niðurstöðu nefndarinnar hafi ekki verið hnekkkt enda hafi þetta atriði ekki komið til umfjöllunar í dómi Hæstaréttar nr. 617/2012.

Vanheimild Kristins Sigurðssonar og viðsemjenda hans

Stefnandi vísar til þess að föðursystkini hans hefðu ekki getað afsalað til Kristins því landi sem afi stefnanda hafði áður afsalað til Sverris með þremur afsalsgerningum og síðan árið 1965 gefið honum það sem eftir var. Það sé meginregla í íslenskum rétti að sá sem afsalar fasteignaréttindum geti ekki ráðstafað víðtækari rétti en hann á sjálfur, þ.e. svokölluð vanheimild, sbr. 46. og 47. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, áður 59. gr. kaupalaga nr. 39/1922. Með vísan til framangreindrar meginreglu og þess að Kristni Sigurðssyni hafi aldrei verið afsalað því landi sem stefnda þykist nú eiga, hafi hann ekki haft heimild til að selja Guðmundi Birgissyni, Aðalsteini Karlssyni og síðar Steinunni Tómasdóttur hið umdeilda land. Með sömu rökum hafi Guðmundur og Steinunn hvorki getað skipt eignarhluta Litla-Saurbæjar I í heiðarlandinu út úr landi jarðarinnar né afsalað landinu til stefndu. Umdeilt land sé því í eigu stefnanda sem leiði rétt sinn frá Sverri og Kristjáni Jónssonum. Þá sé til þess að líta að stefnandi og þeir sem hann leiði rétt sinn frá, hafi frá upphafi mótmælt því að land sem stefnda „keypti“ hafi nokkurn tímann verið selt undan jörð þeirra. Til dæmis hafi Þorsteinn Júlíusson hrl., sem hafi annast skjalagerð við söluna til Kristins, ritað bréf til sýslumannsins í Árnassýslu í janúar 1989 þar ofangreindan skilningur hafi komið fram. Stefnandi vísar til þess að vegna vanheimildar Kristins Sigurðssonar hafi Guðmundur og Steinunn hvorki getað skipt út hinu umdeilda landi né afsalað því til stefnda.

Nýting og meðferð landsins staðfestir eignarrétt stefnanda

Þá vísar stefnandi til þess nýting og meðferð landsins styðji eignarrétt stefnanda. Ekkert hafi komið fram um að Kristinn Sigurðsson hafi talið sig hafa keypt hið umdeilda land sem nýtt hafi verið af Sverri allt frá því faðir hans hætti búskap að Litla-Saurbæ upp úr 1960. Þannig hafi allt heiðarland Litla-Saurbæjar I tilheyrt Sverri frá árinu 1965 og verið nýtt af honum. Engar breytingar hafi orðið á því í september 1986 enda hafi landið ekki fylgt með í sölu á hinum afmarkaða hluta af Litla-Saurbæ I, eins og stefnandi hafi sýnt fram á. Sverrir, og síðar faðir stefnanda með honum, hafi alla tíð, bæði fyrir og eftir að landinu neðan við veginn niður í bæjarþorpið hafi verið afsalað til Kristins, farið með landið á Hellisheiði sem sína eign og nýtt það eftir því sem mögulegt var á hverjum tíma. Þeir hafi séð um fjallskil á landinu og alla smalamennsku og greitt öll gjöld af landinu.

Hefðasjónarmið

Stefnandi byggir rétt sinn einnig á því að Sverrir Jónsson hafi haft óslitið eignarhald á hinu umdeilda landi frá 1965 og nýtt það að öllu leyti eftir að faðir hans, Jón Helgason, hætti búskap upp úr 1960. Stefnandi byggir því eignarrétt sinn ekki eingöngu á þeim eignarheimildum sem áður hefur verið gerð grein fyrir, heldur einnig á því að hefð hafi verið fullnuð í merkingu hefðarlaga nr. 46/1905. Stefnandi og þeir sem hann leiði rétt sinn frá hafi litið á umrætt land ofan vegar sem sína eign og farið með sem sitt frá ómunatið.

Grandsemi stefndu

Þá vísar stefnandi til þess að fyrirvarsmenn stefndu hafi vitað af ágreiningi um eignarhald að landinu áður en gengið hafi verið til samninga við Guðmund Birgisson og Steinunni Tómasdóttur. Því hafi stefnda ekki verið grandlaus um réttindi stefnanda.

Krafa um þinglýsingu stefnu

Stefnandi segir kröfu sína um þinglýsingu stefnu í máli þessu, þ.e. að stefnunni verið þinglýst á svokallaða Hjallatorfu, landnr. 190527, styðjast við 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Stefnda hafi sýnt fádæma skeytingaleysi gagnvart augljósum rétti stefnanda til fasteignarinnar og hundsáð ítrekað athugasemdir og mótmæli sem fram hafa komið um heimildarleysi hans til hins umdeilda lands. Því sé stefnanda nauðsynlegt að fá stefnunni þinglýst og upplýsa þannig hugsanlega viðsemjendur stefndu um betri rétt stefnanda til landsins. Þar sem umrætt sameignarland Litla- og Stóra-Saurbæjar sé nú orðið hluti af svonefndri Hjallatorfu, sem öll er í eigu stefndu, geri stefnandi framangreinda kröfu.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra meginregla eignarréttarins, þ.á m. um stofnun eignarréttar og eignarráð fasteignaeiganda, almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar, ákvæða hefðalaga nr. 46/1905, einkum 2., 3. og 6. gr. laganna, laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 46. og 47. gr., eldri kaupalaga nr. 39/1922, einkum 59. gr. laganna, jarðalaga nr. 65/1976 nr. 84/2007, laga nr. 91/1991 og varðandi virðisaukaskatt á málflutningsþóknun til laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

Helstu málsástæður og lagarök stefndu vegna frávísunarkröfu

Stefnda byggir frávísunarkröfuna á því að engin gögn styðji það að stefnandi hafi eignast réttindi þau sem hér um ræðir. Hafi bræðurnir Sverrir og Kristján Jónssynir átt réttindin, hlytu dánarbú þeirra, a.m.k. að vera samaðilar að málinu með stefnanda. Þar sem svo sé ekki hljóti að verða vísa máli þess frá með vísan til 2. málsliðar 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991.

Þá sé málatilbúnaður stefnanda óskýr og ruglingslegur og uppfylli ekki meginreglur einkamálalaga um skýran og glöggan málatilbúnað, sbr. e-lið 80. gr. laga nr. 91/1991. Telur stefnda að málatilbúnaður stefnanda sé nú enn óskýrari en

hann hafi verið í máli Hæstaréttar nr. 258/2003. Ekkert sýni fram á að bræðurnir Sverrir og Kristján, sem stefnandi leiði rétt sinn frá, hafi átt þau réttindi sem um er þrætt. Hvergi í stefnu sé rökstutt eða vísað til heimildarskjala hvenær og hvernig bræðurnir hafi eignast heiðarland jarðarinnar Litla-Saurbæjar I. Samkvæmt framlögðum gögnum hafi hvorugur bræðranna þinglýsta eignarheimild fyrir þeim hluta Litla-Saurbæjar I sem stefnda hafi eignast með afsali. Því til viðbótar hafi stefnandi ekki sýnt fram á að hann hafi eignast þau réttindi sem bræðurnir töldu sig eiga í áður nefndu máli Hæstaréttar. Því beri að vísa máli þessu frá dómi.

Stefnda kveður kröfugerð stefnanda ódómtæka. Ekkert styðji eða skýri kröfu um 50% hlutdeild í óskiptu landi Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar og ekki sé hægt að taka kröfuna upp í dómsorði eins og hún sé framsett í stefnu, sbr. dóm Hæstaréttar í málinu nr. 184/2009, en þar hafi þess sérstaklega verið getið að ekki sé unnt að vísa í jarðaheiti um svæði sem áður hafi verið skilið frá jörðum með landskiptum og teljist því ekki lengur hluti þeirra. Í máli þessu hátti þannig til að viðkomandi spilda hafi verið skilin undan jörðunum Stóra-Saurbæ og Litla-Saurbæ I með landskiptagerð frá 8. janúar 1999, og sameinuð öðrum spildum undir nafninu Hjallatorfan, eins og getið sé í stefnu. Með vísan til þessa sé kröfugerðin því ódómtæk og beri að vísa málinu frá dómi.

Niðurstaða

Fyrir liggur í máli þessu að bræðurnir Sverrir og Kristján Jónssynir, sem stefnandi leiðir ætlaðan eignarétt sinn af hinu umdeilda landi frá, eru látnir. Stefnda vísar til þess að hafi bræðurnir átt umrædd eignaréttindi á Hellisheiði, bæri dánarbúum þeirra að vera samaðilar að málinu með stefnanda, sbr. 2. málslíð 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í afsali bræðranna til stefnanda þessa máls, dags. 7. október 2004, segir að þeir afsali til stefnanda jörðinni Litla-Saurbæ, landnúmer 171770, með útihúsum og öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja ber, eins og segir í afsalinu. Í 2. tölulíð afsalsins, sem ber heitið „*Fyrirvari varðandi heiðaland*“, segir: „*Afsalsgjafar telja sig eiga land á Hellisheiði, sem var hluti af Litla-Saurbæ I. Ágreiningur hefur hins vegar verið uppi um eignarétt afsalsgjafa og hafa þeir staðið í málaferlum vegna þessa. Af þessum sökum taka afsalsgjafar fram að þeir munu fylgja eftir viðurkenningu á eignarétti sínum að umræddu landi fyrir dómstólum og bera ábyrgð á kostnaði vegna þess. 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.*“ Í 5. líð afsalsins, sem ber heitið afhending, segir: „*Afhending á eigninni með fyrrgreindum fyrirvara varðandi*

heiðalandið miðast við undirritun afsals þessa.“

Að virtu framangreindu orðalagi afsalsins frá 7. október 2004, þykir ljóst að land það sem bræðurnir töldu sig eiga á Hellisheiði skyldi fylgja með í afsalinu og ekki hafi staðið til að gefa sérstaklega út afsal fyrir heiðarlandinu hefðu þeir haft betur í málaferlum um landið fyrir dómstólum. Þykir fyrirvari í afsalinu því fyrst og fremst snúa að afhendingu heiðarlandsins til afsalshafa, þ.e. stefnanda. Með vísan til þess er ekki fallist á það með stefndu að vísa eigi máli þessu frá vegna skorts á samaðild.

Samkvæmt málatilbúnaði stefnanda og framlögðum skjölum, sem fylgdu stefnu í máli þessu, liggur fyrir að eigendur Stóra-Saurbæjar og þáverandi þinglýstir eigendur Litla-Saurbæjar I, undirrituðu þann 8. janúar 1999 landskiptagerð vegna jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar. Var landskiptagerðin staðfest af landbúnaðarráðuneytinu 24. mars 1999 og móttekin til þinglýsingar 9. september sama ár. Með landskiptagerðinni kom til skipta land áðurgreindra jarða á Hellisheiði sem var í óskiptri sameign jarðanna. Þá fylgdi landskiptagerðinni hnitsettur uppdráttur Forverks hf., teikning nr. 01, og var land það sem landskiptagerðin tók til auðkennt sem nr. 4 á uppdrættinum. Fyrir liggur að með afsali, dags. 21. apríl 1999, afsöluðu þáverandi þinglýstir eigendur Litla-Saurbæjar I, til stefndu helmingshlut sinni í umræddu landi. Þá liggur einnig fyrir í málinu að framangreint land er nú hluti fasteignarinnar Hjallatorfu landnúmer 190527, sem öll er í eigu stefndu.

Í áðurnefndri landskiptagerðinni segir: „*Sá eignarhluti jarðanna ofanfalls sem er í óskiptri sameign Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar er með landskiptum þessum skipt út úr landi jarðanna. Um er að ræða eignarhluta jarðanna Stóra-Saurbæjar og Litla-Saurbæjar I sem er ofan fjalls og auðkennt sem nr. 4 og merktur hnitum á uppdrætti (teikning 01) Forverks hf. í mælikvarðanum 1:5000, dags. í október 1998 er fylgir landskiptum þessum og telst hluti þeirra. Um er að ræða allt framangreint land sem samtals er 395 ha. að stærð. Samkvæmt framangreindum uppdrætti eru 290 ha. sunnan þverlínu 1, en 1094 ha. milli þverlínu 1 og þverlínu 2. Með landskiptum þessum er framangreindu landi, þ.e. ½ (50%) eignarhlut Stóra-Saurbæjar (197,5 ha) og ½ (50%) eignarhlut Litla-Saurbæjar I (197,5 ha) sem er í óskiptri sameign jarðanna ofanfalls, skipt út úr jörðunum og telst hið útskipta land hér eftir vera sjálfstæður eignarhluti, ásamt öllu sem framangreindu landi fylgir og fylgja ber, þ.m.t. jarðhitaréttindum, að engu undanskildu.“*

Í máli þessu krefst stefnandi þess að með dómi verði viðurkennd helmings eignarhlutdeild hans í óskiptu landi jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar á Hellisheiði. Varðandi auðkenningu landsins vísar stefnandi til hnitsetts uppdráttar

Landforms frá 17. nóvember 2015. Á uppdrættinum kemur fram að hnitapunktur 5 og 6 samsvari punktum 16 og 12 á uppdrætti Forverks hf., í október 1998, þ.e. uppdrætti þeim sem fylgdi landskiptagerðinni frá 8. janúar 1999. Í munnlegum málflutningi um frávísunarkröfuna upplýsti lögmaður stefnanda að hnitapunktur í dómkröfu væru þeir sömu og á uppdrætti Forverks hf. Við samanburð þessara tveggja skjala verður ekki annað ráðið en ósamræmi sé milli hnitapunkta umræddra skjala. Þá vísar stefnandi í málatilbúnaði sínum jöfnum höndum til þess að hið umdeilda landi sé í óskiptri sameign jarðanna Stóra-Saurbæjar og Litla-Saurbæjar I og þess að umræddu landi hafi með landskiptagerðinni verið skipt út úr áðurnefndum jörðum.

Dómkrafa stefnanda lýtur að viðurkenningu á eignarétti á þar tilgreindu landi, nánar til tekið því landi sem skilið hefur verið frá jörðunum Litla- og Stóra-Saurbæ með landskiptunum 8. janúar 1999 og er því ekki lengur hluti þeirra jarða auk þess sem stefnda er ekki eigandi framangreindra jarða. Land það sem dómkrafa stefnanda lýtur að er nú innan marka fasteignarinnar Hjallatorfu landnr. 190527 og er ekki lengur í óskiptu landi Stóra-Saurbæjar og Litla-Saurbæjar I líkt og greinir í dómkröfu stefnanda. Að þessu virtu og vegna orðalags dómkröfunnar er því ekki fært að taka kröfuna til greina með dómi. Samkvæmt þessu og þess misræmis sem víða gætir í málatilbúnaði stefnanda, er það mat dómsins að málatilbúnaður stefnanda uppfylli ekki meginreglur einkamálalaga um skýran og glöggan málatilbúnað. Er því óhjákvæmilegt að vísa máli þessu frá dómi með vísan til d- og e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Samkvæmt 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, er stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað, sem ákveðst hæfilegur 250.000 krónur.

Af hálfu stefnanda flutti Steinunn Pálmadóttir hdl., mál þetta, en af hálfu stefndu flutti málið Elín Smáradóttir hdl.

Ragnheiður Thorlacius héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Birkir Kristjánsson, greiði stefndu, Orkuveitu Reykjavíkur, 250.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Thorlacius.

