

Ár 2019, föstudaginn 1. nóvember, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-114/2018:

**Ólöf Hansína Friðriksdóttir**

*(Skarphéðinn Pétursson lögmaður)*

gegn

**Margeiri Ingólfssyni og**

**Sigríði Jóhönnu Guðmundsdóttur**

*(Torfi Ragnar Sigurðsson lögmaður)*

og gagnsök

Mál þetta, sem tekið var til dóms að lokinni aðalmeðferð þann 4. október 2019, er höfðað með stefnu birtri 25. ágúst 2018. Gagnsök er höfðuð með birtingu gagnstefnu 1. október 2018.

Aðalstefnandi og gagnstefndi, hér eftir stefnandi nema annað sé tekið fram, er Ólöf Hansína Friðriksdóttir [...].

Aðalstefndu og gagnstefnendur, hér eftir stefndu nema annað sé tekið fram, eru Margeir Ingólfsson og Sigríður Jóhanna Guðmundsdóttir, [...]

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru að viðurkennt verði með dómi, að mörk spildu með landnúmer 167220, afmarkist skv. línu sem afmarkast svo; að vestan úr punkti sem er hornmark við Gýgjarhól 1 og 2, úr punkti 100, (hnit x438919.95 og y423231.07) í austur með farvegi lækjar um punkt 101 (hnit x438939.72 og y423228.99), um punkt 102 (hnit 438974.23 og y 423235.71) um punkt 103 (hnit x439011.56 og y423249.85) um punkt 104 (hnit x439034.26 og y423268.00) um punkt 105 (hnit x439051.31 og y423284.53) um punkt 106 (hnit x439064.84 og y423306.67) um punkt 107 (hnit x439074.00 og y423317.60) um punkt 108 (hnit x439092.06 og y423322.94) um punkt 109 (hnit x439122.09 og y423325.58) um punkt 110 (hnit x439150.17 og y423331.68) um punkt 111 (hnit x439176.61 og y423351.20) um punkt 112 (hnit x439198.99 og y423360.96) um punkt 113 (hnit x439223.59 og y423365.72) um punkt 114 (hnit x439248.28 og y423369.79) um punkt 115 (hnit x439271.19 og y423377.67), í punkt 116, sem er hornpunktur (hnit x439283.11 og y423396.22), þaðan í norður um línu sem afmarkar land spildunnar við Brú, um punkt 117 (hnit x439205.80 og y423485.43) um punkt 118 (hnit x439179.22 og y423516.10) um punkt 119 (hnit x 439103.17 og y 423603.88) í punkt 120 (hnit x

439006.20 og y423727.76) í punkt 121, sem er hornmark (hnit x438921.52 og y423758.16). Úr þeim punkti svo í suður meðfram landi Brúarhvatns og Gýgjarhóls 2, í punkt 122 (hnit x438959.27 og y423602.95), áfram í punkt 123 (hnit x438940.34 og y423415.39), í punkt 124 (hnit x438932.19 og y423347.58) og endar svo í upphafspunkti 100, eins og í upphafi var lýst, „allt sbr. dskj. 12.“ Þá er krafist málskostnaðar, að skaðlausu, úr hendi stefndu, samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi, eða mati dómsins.

Dómkröfur stefndu í aðalsök eru sýkna af dómkröfum stefnanda en jafnframt krefjast stefndu þess að „viðurkennt verði með dómi að rétt landamerki spildu í eigu stefnanda með landnúmerið 167220 gagnvart jörðinni Brú, landnúmer 167070 séu afmörkuð samkvæmt línu sem liggur úr punkti 100 (a-hnit: 439103,056/n-hnit: 423603,743) í punkt 101 (a-hnit: 439205,625/n-hnit: 423485,549), úr punkti 101 í punkt 102 (a-hnit: 439151,992/n-hnit: 423388,479) úr punkti 102 í punkt 103 (a-hnit: 439014,389/n-hnit: 423323,654) úr punkti 103 í punkt 104 (a-hnit: 439032,487/n-hnit: 423436,910) úr punkti 104 í punkt 105 (a-hnit: 439019,416/n-hnit: 423511,884) og þaðan aftur í punkt 100. Eins og eigandi spildunnar 167220 afmarkaði hana sjálfur með merkjagirðingu samkvæmt leigusamningi og afsali.

Að auki er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda að teknu tilliti til virðisaukaskatts, að mati réttarins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi sem lagður verður fram ef til aðalmeðferðar kemur.“

Dómkröfur gagnstefnenda í gagnsök eru að „viðurkennt verði með dómi að rétt landamerki spildu í eigu gagnstefndu með landnúmerið 167220 gagnvart jörðinni Brú, landnúmer 167070 séu samkvæmt línu sem liggur úr punkti 100 (a-hnit: 439103,056/n-hnit: 423603,743) í punkt 101 (a-hnit: 439205,625/n-hnit: 423485,549), úr punkti 101 í punkt 102 (a-hnit: 439151,992/n-hnit: 423388,479) úr punkti 102 í punkt 103 (a-hnit: 439014,389/n-hnit: 423323,654) úr punkti 103 í punkt 104 (a-hnit: 439032,487/n-hnit: 423436,910) úr punkti 104 í punkt 105 (a-hnit: 439019,416/n-hnit: 423511,884) og þaðan aftur í punkt 100, þ.e. eins og eigandi spildunnar 167220 afmarkaði hana sjálfur með merkjagirðingu, og uppdrætti, samkvæmt leigusamningi dags. 4. júní 1983, og afsali dags. 10. ágúst 1989. Í málinu hefur verið lagður fram uppdráttur með merkjalínunum í samræmi við kröfugerð gagnstefnenda (dskj. 19).

Þá krefjast gagnstefnendur greiðslu alls málskostnaðar að skaðlausu úr hendi gagnstefndu að teknu tilliti til virðisaukaskatts, að mati réttarins eða samkvæmt

málskostnaðarreikningi sem lagður verður fram ef til aðalmeðferðar kemur.“

Dómkröfur gagnstefnda í gagnsök eru að verða sýknaður af kröfu gagnstefnenda í gagnsök og að fá greiddan allan málskostnað vegna málsins, úr hendi gagnstefnenda, annað hvort að mati dómsins eða samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Daginn fyrir aðalmeðferð fór dómari á vettvang ásamt lögmonnum aðila.

Við aðalmeðferð gáfu skýrslur stefndi Margeir og vitnið A [...] stefndu Sigríðar.

### **Málavextir**

Þann 4. júní 1983 var gerður leigusamningur, þar sem A, bóndi að Brú í Biskupstungum, leigusali, leigði B, leigutaka, spildu úr landi jarðar sinnar, Brúar í Biskupstungum. A leigusali er [...] stefndu Sigríðar, en B var [...] stefnanda sem situr í óskiptu búi eftir mann sinn sem lést á árinu 2016.

Í leigusamningnum segir að hin leigða spilda sé „*nálægt 2,5 (tveir og hálfur) hektari að stærð og takmarkast að austan af farvegi lækjar, sem liggur á mörkum Brúar og Gígjarhóls, [sic] að vestan af gömlum farvegi Tungufljóts á mörkum Brúar og Bryggju, en að sunnan þar sem farvegir þessir koma saman. Norðurmörk ráðast af girðingu, sem þar er nú. Þá verða mörk þessi færð inn á loftmynd af svæðinu og skoðast mynd sú sem hluti samnings þessa.*“

Jafnframt segir í samningnum að vilji leigutaki girða hið leigða land skuli honum það heimilt á sinn kostnað. Samningi þessum fylgir ólöggt og svarthvít ljósrit af loftmynd þar sem inn á hefur verið dregið svæði sem er í grófum dráttum þríhyrnt, en ekki er glögglega unnt að sjá á myndinni hver stærð þess er.

Þann 10. ágúst 1989 afsalaði A sömu spildu til B Sagði í afsalinu að spildan væri c.a. 2,5 ha. að stærð og lega hennar væri sýnd á viðfestu ljósriti af loftmynd, en annars væri mörkum hennar lýst í þinglýstum leigusamningi frá 4. júní 1983. Þá sagði að kaupandi sætti sig að fullu við ástand hins leigða sem hann hefði haft á leigu í 6 ár. Afsalinu fylgir svarthvít og óskýrt ljósrit af loftmynd þar sem virðist vera dregin mynd af sama eða samskonar þríhyrnu svæði og á fyrrnefndu ljósriti sem fylgdi leigusamningnum.

Stefnandi er ein skráð eigandi umræddrar spildu.

Þann 1. apríl 1991 seldi og afsalaði A jörð sinni, Brú í Biskupstungum, til stefndu. Um jörðina og land hennar segir í skjalinu að vísað sé til landamerkjabréfs jarðarinnar frá 5. júní 1885, en Ar hélt þó eftir svolitlum skika. Þá segir í skjalinu að kaupendur geri sér fulla grein fyrir þeim jarðarspildum sem ýmist hafi verið leigðar eða seldar út úr jörðinni undir sumarbústaði, án þess að gerð sé nein frekari grein fyrir þeim spildum í skjalinu.

Stefndu eru skráðir eigendur jarðarinnar að jöfnu.

Í áður nefndu landamerkjabréfi jarðarinnar segir að Brúarlækur ráði „*framan frá Fljóti að sunnanverðu allt að upptökum hanss [sic.] hjá Vörðu efst í Skammakeldu, og þaðan beint að Vörðu í Lágumýri, og þaðan beint vestur í Markagilsbotn; svo ræður Markagil vestur að Fljóti og Fljótið fram að Brúarlæk. Hólmar sem eru í Fljótinu móts við Brúarland teljast eign jarðarinnar og nefnast Brúar- og Vaðhólmar.*“

Ágreiningur er milli stefnanda og stefndu um hver séu mörk spildunnar og telur stefnandi að hún sé mun stærri en stefndu telja. Kemur fram í tölvupóstsamskiptum milli stefnda Margeirs og [...] stefnanda, C, frá árinu 2017, að stefnandi telji sig eiga um 9 hektara, en það er fjarri því sem stefndu telja.

Fram hefur verið lögð yfirlýsing stefnanda, Ingu Kristjánsdóttur eiganda Gýgjarhóls 1, D eiganda Gýgjarhóls 2 og E vegna jarðarinnar Brúarhvamms, um tiltekin landamerki milli nefndra jarða. Samkvæmt skjalinu var gert ráð fyrir undirritunum stefndu á skjalið, en það er ekki undirritað af þeim.

Fram hefur verið lögð yfirlýsing A, þess er fyrr var nefndur, dags. 26. ágúst 2018, um spildu þessa. Segir þar að B og stefnandi hafi komið að máli við A og hans konu á árinu 1983 og óskað eftir að fá leigða spildu af þeim, neðan við námu í landi Brúar. Hafi verið gengið frá leigusamningi um 2,5 hektara spildu og lega landsins hafi verið færð inn á loftmynd sem hafi verið hluti samningsins. Á árinu 1989 hafi svo leigutökunum verið seld spildan og þau kaup byggt á leigusamningnum og loftmyndinni. Eins og fram komi í 1. gr. leigusamningsins hafi hið leigða afmarkast af gömlum farvegi Tungufljóts og farvegi sem liggja á mörkum Brúar og Gýgjarhóls, en þetta sé holt sem mjókki niður í totu. Þeir hafi reynt að átta sig á stærð spildunnar og talið hana vera u.þ.b. 2,5 hektarar. Samkvæmt heimild í leigusamningnum hafi leigutaki haft heimild til að girða hið leigða land og hafi gert það. Girðingin sjáist á hnitasettri loftmynd og reynist við mælingu vera rúmum 3 hektarar, eða nánar tiltekið 30.766,41 fermetri, en það sé rétt um 20% stærra land en talað hafi verið um að

stefnandi og B væru að kaupa. Þó svo að girðingin færi að hluta til yfir farveg Brúarlækjarins og þannig stærra land lent innan girðingar en um hafi verið rætt, þá hafi A aldrei gert athugasemd við það. Á meðan A hafi verið eigandi Brúar hafi ekkert bent til annars en að full sátt væri um það að B og stefnandi hefðu það land sem væri innan girðingarinnar á loftmyndinni, enda hafi þau sjálf afmarkað það með girðingu. Nú þegar stefnandi haldi því fram að hún eigi 9,5 hektara spildu, þegar hún og maður hennar hafi á sínum tíma keypt 2,5 hektara spildu, þá sé sér það algerlega hulið hvað henni gangi til.

Þá hefur verið lögð fram landamerkjalyásing svokallaðrar Víkurmýrar, en efni hennar er um að Víkurmýri, landsvæði frá Bryggju sem hafi orðið viðskila við Haukadalstorfu á 19. öld, verði sameinað við Gýgjarhól 2, þar sem D Gýgjarhóli 2 hafi keypt svæðið af F.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda í aðalsök**

Stefnandi kveðst byggja á því að með leigusamningi, dags. 4. júní 1983 og þinglýstum 13. júlí sama ár, hafi B tekið á leigu spildu úr jörðinni Brú af A. Með afsali, dags. 10. ágúst 1989, hafi sömu spildu verið afsalað til B af A og afsalinu jafnframt þinglýst.

B hafi látist 25. nóvember 2016 og [...], þ.e. stefnandi málsins, sitji í óskiptu búi eftir hann, sbr. búsetuleyfi, dags. 19. desember 2016. Stefnandi sé því skráður eigandi spildunnar og sumarhúss sem þau B hafi reist á spildunni.

A, þáverandi þinglýstur eigandi jarðarinnar Brúar hafi selt stefndu jörðina með kaupsamningi og afsali, dags. 1. apríl 1991, þinglýstu 3. apríl sama ár, en hann sé [...] stefndu Sigríðar.

Stefnandi kveður sér ekki kunnugt um að nokkur ágreiningur hafi verið við fyrri eiganda jarðarinnar né um ytri mörk jarðarinnar Brúar við aðliggjandi jarðir, en um þau megi vísa til landamerkjabréfs jarðarinnar þinglýsts 8. júní 1885.

Mál þetta snúi að ágreiningi sem hafi komið upp milli stefndu og stefnanda og varði afmörkun hinnar keyptu spildu gagnvart Brú, en önnur merki spildunnar sem byggji á sömu lýsingu um stærð hennar og liggja að öðrum jörðum séu óumdeild og í fullri sátt allra aðila. Viðurkenningarkrafa stefnanda byggji alfarið á þinglýstum heimildum. Sé afmörkun spildunnar sérstaklega skýr í gögnum málsins og enginn ágreiningur hafi verið uppi um hana milli B og A á sínum tíma.

Ekki hafi verið ágreiningur fyrr en á árinu 2017 þegar stefndu hafi rifið niður merkjagirðingu og byrjað þar vegalagningu, malarnám, hrossabeit og ýmiskonar jarðrask innan merkja spildunnar og eignarlands stefnanda. Hafi stefnanda þá orðið ljóst að stefndu ætli sér ekki að virða stjórnarskrárvarinn eignarrétt hennar til hins keypta lands, sem maður hennar heitinn hafi greitt fullt verð fyrir til [...], Sigríðar.

Varðandi lýsingu merkja fyrir spilduna bendir stefnandi á að fram komi í fyrrnefndu afsalsbréfi að um þau vísist til ljósrits af loftmynd sem fylgi afsalinu, en um nánari lýsingu vísist til eldri leigusamnings um sömu spildu, þ.e. frá 1983.

Í 1. gr. leigusamningsins segi nánar til tekið um þau:

„Spilda þessi er nálægt 2,5 (tveir og hálfur) hektari að stærð og takmarkast að austan af farvegi lækjar, sem liggur á mörkum Brúar og Gýgjarhóls [sic], að vestan af gömlum farvegi Tungufljóts á mörkum Brúar og Bryggju, en að sunnan þar sem farvegir þessir koma saman. Norðurmörk ráðast af girðingu sem þar er nú.“

Kveður stefnandi að þessari lýsingu til frekari stuðnings hafi merkin skv. henni verið færð inn á loftmynd af svæðinu, og hafi sú loftmynd fylgt leigusamningnum og síðar aftur afsalsbréfinu sem hluti þessara skjala.

Kveður stefnandi að dómkröfur sínar um mörk spildunnar byggji á þessum tveimur skjölum, leigusamningnum ásamt loftmynd og afsalsbréfinu ásamt loftmynd. Skjöl þessi og myndir séu algerlega samþætt varðandi afmörkunina. Þá hafi stefnandi þar að auki fært inn hnitsetta punkta skv. lýsingunni og loftmyndunum og byggji því einnig á að hnitin skuli viðurkennast svo skrá megi merkin inn í stafrænan gagnagrunn.

Þá kveður stefnandi að þar sem mörk spildunnar liggi í raun aðeins að landi Brúar í „norður“ eins og segir í lýsingunni, með vísan til merkjagirðingar, punktar 116-120, hafi það komið stefnanda mjög á óvart þegar stefndu hafi skyndilega fjarlæggt girðinguna vorið 2017 og byrjað framkvæmdir innan eignarlands stefnanda. Ekki sé ágreiningur um mörk jarðarinnar við Gýgjarhól I og II, eins og þau séu afmörkuð með hnitum sbr. yfirlýsingar þinglýstra eigenda jarðanna.

Stefnandi kveðst hafa brugðist við framkvæmdum stefndu með því að ræða við stefndu og með aðstoð dóttur sinnar og tengdasonar í þeim viðræðum. Svör stefndu hafi verið þau að stefnandi hefði einungis keypt 2,5 hektara og því væru stefndu í fullum rétti. Af hálfu stefnanda hafi þá verið sent tölvuskeyti og á það bent að engin formleg uppmæling stærðar á spildunni hefði farið fram, hvorki þegar hún var leigð

eða seld, og þvert á móti augljóst að „getgátur“ um stærð spildunnar í þessum skjölum væru bersýnilega rangar miðað við lýsingu á ytri mörkum hennar og ljósmyndir sem hafi fylgt þessum þinglýstu heimildum. Hafi þess jafnframt verið óskað að stefndu létu þegar af efnistöku og jarðraski meðan aðilar leystu þennan sérstæða ágreining.

Stefnandi kveðst hafa látið mæla af kortagrunni stærð spildunnar út frá dómkröfum sínum og spildan hafi þá reynst vera rétt um 9,5 hektarar, eins og stefnandi hafi upplýst stefndu um.

Stefndu hafi haldið framkvæmdum sínum áfram þrátt fyrir beiðni stefnanda og byrjað að girða „norðurhlið“ spildunnar langt inni í landi stefnanda.

Þá hafi stefnandi leitaði til lögmanns sem hafi sent stefndu bréf, dags. 23. október 2017. Í því bréfi hafi skilmerkilega verið lýst mörkum spildunnar, grandvísi stefndu og þess krafist að stefndu létu tafarlaust af efnistöku í landi stefnanda og fjarlægðu girðinguna. Ekki kveður stefnandi að bréfinu hafi verið svarað og hafi stefndu síðar borið því við að hafa ekki fengið bréfið.

Stefnandi kveður að stefndu séu fullkomlega grandvís um beinan eignarrétt stefnanda að spildunni og hvar mörk hennar og jarðarinnar Brúar liggi. Sjáist það augljóslega á því að í kaupsamningi og afsali jarðarinnar til stefndu frá 1994 sé merkjum hennar lýst. Þannig komi fram að stærð jarðarinnar ráðist af landamerkjabréfinu frá 1885, með þeim takmörkunum sem stefndu sé fullkunnugt um og vísi sérstaklega til spildna sem úr jörðinni hafi verið seldar undir sumarbústaði.

Stefnandi vekur sérstaka athygli á því að með kaupsamningnum og afsalsbréfinu fylgi loftmynd þar sem dregin séu mörk jarðarinnar við söluna 1994. Blasi við af þeirri teikningu að syðri mörk jarðarinnar séu dregin algerlega til samræmis við dómkröfu stefnanda um norðurmörk spildunnar. Falli þessar lýsingar því saman í einu og öllu og telji stefnandi því dómkröfuna í raun viðurkennda af stefndu og óhrekjanlega. Stefndu hafi hins vegar neitað að viðurkenna mörkin og ganga þvert á móti gróflega fram gegn rétti stefnanda, með gripdeild á jarðefnum og nýtingu lands hennar til þeirra eigin hagsbóta í fjárhagslegum tilgangi.

Um lagarök vísar stefnandi til 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, sbr. lög nr. 33/1944, einnig til laga nr. 41/1919 um landamerki o.fl. auk eldri laga um sama efni, meginreglna laga um fasteignakaup nr. 40/2003, sem og meginreglna íslensks eignarréttar um landamerki fasteigna og fordæma Hæstaréttar Íslands um sama efni. Um málskostnaðarkröfu vísast til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

### Málsástæður og lagarök stefndu í aðalsök

Stefndu kveðast vera þinglýstir eigendur jarðarinnar Brú í Bláskógabyggð, landnr. 167070, en stefnandi sitji í óskiptu búi eftir [...] sinn B og sé þinglýstur eigandi spildunnar sem hafi landnúmerið 167220.

Stefndu vísa til þess að þann 4. júní 1983 hafi A, þáverandi þinglýstur eigandi jarðarinnar Brú í Biskupstungum og B gert leigusamning sín á milli. Með leigusamningnum hafi B verið fengin til leigu spilda úr landi Brúar í Biskupstungum sem hafi landnúmerið 167220.

Spildunni sé lýst í 1. gr. leigusamningsins með eftirfarandi hætti:

*„Leigusali leigir leigutaka spildu úr landi jarðar sinnar, Brúar í Biskupstungnahreppi, Árnassýslu. Spilda þessi er nálægt 2,5 (tveir og hálfur) hektari að stærð og takmarkast að austan af farvegi lækjar, sem liggur á mörkum brúar og Gígjarhóls, [sic] að vestan af gömlum farvegi Tungnafljóts á mörkum brúar og Bryggju, en að sunnan þar sem farvegir þessir koma saman. Norðurmörk ráðast af girðingu sem þar er nú. Þá verða mörk þessi færð inn á loftmynd af svæðinu og skoðast sú mynd sem hluti samnings þessa.“*

Samkvæmt lýsingum í leigusamningnum markist því spildan af „gömlum farvegi Tungnafljóts“ og „farvegi lækjar sem liggur á mörkum Brúar og Gígjarhóls“. Þetta sé holt sem mjókki niður í totu þar sem farvegir þessir mætast. Önnur mörk spildunnar hafi miðast við girðingu um spilduna. Þá komi skýrt fram í lýsingu leigusamningsins að landamörkin séu skv. afmörkun á loftmynd af svæðinu og sú loftmynd sé hluti samningsins.

Í leigusamningi hafi einnig verið heimild til handa leigjanda til að girða af hið leigða land sem leigjandi hafi gert.

Þann 10. ágúst 1989 hafi verið gert afsalsbréf um hina leigðu spildu, þar sem hún hafi verið fengin B til eignar. Spildunni sé svo lýst í afsalinu:

*„Hið selda: Spilda úr landi Brúar, Biskupstungum, c.a. 2,5 ha. að stærð. Lega spildunnar er sýnd á viðfestu ljósriti af loftmynd, en annars er mörkun hennar lýst í þinglýstum leigusamningi frá 4. júní 1983“*

Stefndu kveðast hafa fengið Brúarlandið til eignar með kaupsamningi og afsali þann 1. apríl 1991.

Samkvæmt framansögðu sé afmörkun spildunnar í afsalinu aðallega byggð á viðfestu ljósriti af loftmynd og hliðsjón höfð af lýsingu í leigusamningi. Augljóst sé við skoðun uppdráttar á loftmyndum þeim sem hafi verið hluti af afsalinu að

skilningur stefndu um afmörkun spildunnar samræmist þeirri afmörkun sem afsalið hafi byggt á. Öllum aðilum hafi hlotið að vera ljóst að afsalið hafi ekki tekið til alls þess landsvæðis sem stefnandi nú krefjist viðurkenningar á. Kveður stefndi að ljóst sé af framangreindri lýsingu á afmörkun spildunnar og meðfylgjandi uppdrætti til afmörkunar að aðilar hafi þar miðað við að landamerki spildunnar skyldu ráðast af innri mörkum fornra árfarvega sem þar séu nefndir. Umræddir árfarvegir marki einnig landamerki jarðarinnar Brúar gagnvart aðliggjandi jörðum, en þar sé í samræmi við 1. mgr. 3. gr. vatnalaga nr. 15/1923 miðað við að hvort land eigi þá í miðjan farveg. Eins og sjá megi af þeim uppdrætti sem hafi verið lagður til grundvallar við gerð leigusamningsins og afsalsins um spilduna hafi ætlunin ekki verið að miða við slíkan miðjan farveg, heldur augljóslega að miða við innri mörk árfarveganna. Aðilum sé fullkomlega frjálst að afmarka spildur í landi jarða með þeim hætti sem þeir kjósa. Ofangreind regla vatnalaga eigi því ekki við um afmörkun spildunnar, heldur gildi um hana það sem ráða megi af afsali um spilduna að samist hafi aðila á milli. Þetta sé í samræmi við stærðarafmörkun spildunnar í afsalinu og leigusamningnum, en þar hafi hún verið tilgreind sem 2,5 hektarar. Þrátt fyrir að stærðin hafi verið áætluð hafi þeim augljóslega ekki getað misreiknast svo verulega að spildan væri í raun 9,5 hektarar eins og stefnandi geri kröfu um í þessu máli, enda væri um 380% stækkun að ræða.

Stefndi kveður að aðilar séu sammála um að lýsing á spildunni í 1. gr. leigusamnings sé til gróflegrar afmörkunar spildunnar og flatarmálið hafi verið áætlað ásýndar. Uppdráttur á loftmynd sem hafi verið hluti af leigusamningi og afsali um spilduna sé skýr um afmörkun hennar. Sérstök heimild til gerðar merkjagirðingar í leigusamningi hafi verið nýtt og spildan afmörkuð í grófu samræmi við ákvæði leigusamnings og uppdrátt á loftmynd. Báðir aðilar hafi verið meðvitaðir um að afmörkun merkjagirðingarinnar hafi tekið til stærra svæðis en hafi tilheyrt spildunni samkvæmt leigusamningi og afsali. Leigusali og fyrrverandi þinglýstur eigandi Brúar, A, hafi verið meðvitaður um að girðingin færi yfir hluta Brúarlækjar og næði því yfir stærra svæði en tilgreint hafi verið í leigusamningi og afsali en ekki gert neina athugasemd við þá afmörkun, líkt og fram komi í yfirlýsingu hans vegna málsins. Kveðst stefndi byggja kröfugerð sína í því ljósi á þeirri afmörkun.

Frá uppsetningu merkjagirðingarinnar hafi þessi afmörkun verið óumdeild meðal eigenda spildunnar, eigenda Brúar og annara hlutaðeigandi og benda stefndu á að í þau skipti sem eigendur spildunnar eða aðilar á þeirra vegum hafi viljað nota land

utan merkjagirðingar spildunnar og á landi stefndu, hafi verið fengið til þess sérstakt leyfi landeigenda Brúar.

Á hnitasettri loftmynd verkfræðistofunnar Eflu frá 26. ágúst 2018 sé spildan afmörkuð eftir legu umræddrar merkjagirðingar sem sett hafi verið til að girða spilduna af í samræmi við heimild til handa leigjanda í upphaflegum leigusamningi um spilduna. Samkvæmt uppdrætti Eflu eftir girðingunni sé spildan rúmir þrjú hektarar að flatarmáli. Þeir uppdrættir sem teljist hluti af leigusamningi og afsali um spilduna séu í augljósu samræmi við uppdrætti Eflu eftir merkjagirðingunni sem stefndu byggja kröfur sínar um viðurkenningu á afmörkun spildunar á.

Hins vegar kveða stefndu að merkjalínan, sem stefnandi byggir kröfur sínar á, sé í augljósu og verulegu ósamræmi við þau mörk sem miðað sé við í umræddum gögnum og hingað til hafi ríkt sátt um. Stefnanda hafi ekki getað dulist það misræmi sem sé á milli kröfulínu hennar annars vegar og merkjagirðingu og uppdráttum í afsali og leigusamningi hins vegar. Stefnandi virðist engu að síður byggja kröfur sínar á afmörkun spildunnar í leigusamningi og afsali og uppdráttum sem séu hluti þeirra skjala.

Þá benda stefndu á að landamerkjabréf það sem stefnandi byggir málarekstur sinn á sé óviðkomandi landamerkjum hennar spildu, enda varði landamerkjabréfið afmörkun jarðarinnar Brúar við aðliggjandi jarðir, en ekki afmörkun spildunnar. Ekki hafi verið byggt á umræddu landamerkjabréfi við afmörkun spildunnar í afsali eða leigusamningi. Um yfirlýsingu um landamerki sem eigendur aðliggjandi jarða Brúar hafi skrifað undir og sem stefnandi hafi lagt fram kveða stefndu að hún geti ekki haft neina þýðingu í málinu, enda sé hún óviðkomandi landamerkjum hinnar umþrættu spildu. Spildan liggja auk þess hvergi að aðliggjandi jörðum Brúar.

Stefndu kveða að um landamerkin byggir stefnandi einnig á ódagsettum uppdrætti sem einnig sé án tilgreiningar um uppruna. Á sama skjali hafi stefnandi og eigendur aðliggjandi jarða Brúar ritað nöfn sín til samþykkis. Þessar undirskriftir séu þó með öllu þýðingarlausar. Uppdrátturinn varði aðeins landamerki spildunnar gagnvart jörðinni Brú. Afstaða landeigenda aðliggjandi jarða hafi enga þýðingu, enda sé í málinu aðeins deilt um afmörkun spildu innan jarðarinnar Brúar en ekki um landamerki Brúar gagnvart aðliggjandi jörðum.

Á uppdrætti megi sjá móta skýrlega fyrir skurði á milli jarðanna Brúar og Gýgjarhóls 2 sem eigandi Gýgjarhóls 2 hafi grafið fyrir 7-8 árum. Lega skurðarins hafi verið ákveðin sameiginlega af eigendum Brúar og Gýgjarhóls 2 og liggja

skurðurinn ýmist um land Brúar eða Gýgjarhóls, nánar tiltekið þar sem skynsamlegast hafi verið að grafa skurðinn út frá vatnshalla, en sem næst mörkum jarðanna. Eigendur spildunnar hafi ekki látið sig þær framkvæmdir varða, enda utan merkjagirðingar og landamerkja spildu þeirra.

Þá hafna stefndu því að þau hafi verið með ólögmætar framkvæmdir í landi spildunnar. Árið 2017 hafi stefndu ráðist í nauðsynlega endurnýjun girðinga á landi sínu. Gömul ónýt girðing sem hafi verið á milli Brúar og Gýgjarhóls 2 hafi verið tekin niður og verið færð að skurði þeim sem að ofan greinir. Skurður þessi hafi hvergi snert þá spildu sem þrætt sé um. Mörkin á milli jarðanna hafi ávallt legið skýr fyrir en þessi gamla búfjárgirðing hafi á sínum tíma verið girt á landi Brúar þar sem það hafi verið betra girðingarstæði. Þegar komið hafi að því að endurnýja girðinguna hafi hún verið færð að markaskurðinum. Þessar athafnir stefnanda hafi sér allar átt stað í landi Brúar og með þessu hafi ekki verið hreyft við girðingu þeirri er hafi legið að spildu stefnanda.

Kveða stefndu að notkun á jörð þeirra hafi í kjölfarið haldið áfram óbreytt frá fyrri framkvæmd og verið í samræmi við afsal og önnur gögn um eignarhald á jörðinni. Ásökunum í stefnu um að umræddar aðgerðir stefndu hafi falið í sér brot gegn stjórnarskrárvörðum eignarrétti stefnanda sé alfarið vísað á bug.

Þá kveða stefndu að óundirritað bréf sem virðist stafa frá Guðjóni Ármannssyni hrl. f.h. stefnanda, sem liggur frammi í málinu, hafi aldrei ratað í hendur stefndu. Stefndu kveðast vísa því á bug að þau hafi verið með ólögmætar framkvæmdir í formi efnistöku á svæðinu. Stefndu benda á að á þessum tíma hafi engin efnisvinnsla farið fram á landi því sem stefnandi krefjist nú að fá viðurkennt að tilheyri umræddri spildu.

Aðilar hafi staðið í samlyndi um afmörkun landamerkja spildunnar innan landi Brúar frá því fyrir gerð afsalsins þar til nýlega. Í yfirlýsingu frá fyrrum eiganda jarðarinnar Brúar komi fram að á meðan hann hafi verið eigandi Brúar hafi ekkert bent til annars en að full sátt væri um það að B afsalshafi, og stefnandi ættu einvörðungu það land sem væri innan girðingarinnar, enda hefðu þau sjálf afmarkað það land með girðingunni.

Stefndu kveða að afmörkun spildunnar samkvæmt leigusamningnum og afsalinu sé skýr og hafi verið miðað við þá merkjagirðingu sem eigandi spildunnar hafi sjálfur sett upp samkvæmt heimild í leigusamningi um spilduna. Þá hafi notkun spildunnar og aðliggjandi lands jarðarinnar Brúar verið í samræmi við þá afmörkun.

Eigendur Brúar hafi komið fram gagnvart aðliggjandi jörðum í samræmi við að þeir njóti fulls eignarhalds á því landi er liggi að aðliggjandi jörðum þrátt fyrir sölu á spildunni, enda nái spildan ekki að landamerkjum aðliggjandi jarða Brúar.

Stefndu kveða að ef svo fari að fallist verði á að afmörkun spildunnar hafi í upphafi átt að vera með þeim hætti sem stefnandi haldi fram, þá bendi stefndu á að framangreind notkun eigenda jarðarinnar Brúar á landinu umhverfis merkjagirðingu stefnanda samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti hafi verið óslitin fyrir og eftir útgáfu afsalsbréfsins þann 10. ágúst 1989. Eigendur jarðarinnar Brúar hafi ávallt álitid þetta landsvæði sem sitt eigið og nýtt það í samræmi við það án andmæla frá eigendum spildunnar. Þvert á móti kveða stefndu að eigendur spildunnar virðist allt frá upphafi leigutíma hennar fram til aðgerða stefnanda árið 2017 hafa verið í góðri sátt um landamerki spildunnar og hagað sér í samræmi við að eignarhald á spildunni væri í samræmi við skilning stefndu, þ.e. að henni tilheyrði einungis land innan girðingar. Megi segja að fyrst hafi komið upp ágreiningur um afmörkun spildunnar skömmu eftir fráfall afsalshafa hennar, B. Stefndu hafi þannig unnið fulla eignarhefð á landinu samkvæmt ákvæði 1. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905.

Vegna málskostnaðarkröfu sinnar vísa stefndu til ákvæða XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 129., 130. og 131. gr. laganna. Gerð er krafa til þess að stefndu komi skaðlaus undan þessum málarekstri, allt í samræmi við ákvæði XXI. kafla laganna. Stefndu kveðast vísa til 72. gr. Stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, laga um landamerki nr. 41/1919, laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, landskiptalaga nr. 46/1941, þinglýsingalaga nr. 39/1978, laga um hefð nr. 46/1905, meginreglna samninga- og kauparéttar um samningafrelsi, laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, sem og vatnalaga nr. 15/1923.

### **Málsástæður og lagarök gagnstefnenda í gagnsök**

Gagnstefnendur vísa til þess að þann 4. júní 1983 hafi A þáverandi þinglýstur eigandi jarðarinnar Brúar í Biskupstungum og B, heitinn, þá [...] gagnstefndu, gert leigusamning sín á milli.

Með leigusamningnum hafi B verið fengin til leigu umrædd spilda úr landi Brúar í Biskupstungum með landnúmerið 167220.

Kveða gagnstefnendur að spildunni sé lýst í 1. gr. leigusamningsins með eftirfarandi hætti:

*„Leigusali leigir leigutaka spildu úr landi jarðar sinnar, Brúar í Biskupstungnahreppi, Árnassýslu. Spilda þessi er nálægt 2,5 (tveir og hálfur) hektari að stærð og takmarkast að austan af farvegi lækjar, sem liggur á mörkum brúar og Gýgjarhóls, [sic] að vestan af gömlum farvegi Tungnafljóts á mörkum Brúar og Bryggju, en að sunnan þar sem farvegir þessir koma saman. Norðurmörk ráðast af girðingu sem þar er nú. Þá verða mörk þessi færð inn á loftmynd af svæðinu og skoðast sú mynd sem hluti samnings þessa.“*

Samkvæmt þessu markist því spildan samkvæmt lýsingum í leigusamningnum af „gömlum farvegi Tungnafljóts“ og „farvegi lækjar sem liggur á mörkum Brúar og Gýgjarhóls“. Þetta sé holt sem mjókki niður í totu þar sem farvegir þessir mætist. Önnur mörk spildunnar hafi miðast við girðingu um spilduna. Þá komi skýrt fram í lýsingu leigusamningsins að landamörkin séu skv. afmörkun á loftmynd af svæðinu og sú loftmynd sé hluti samningsins.

Í leigusamningnum hafi einnig verið heimild til handa leigjanda til að girða af hið leigða land sem leigjandinn hafi gert.

Þann 10. ágúst 1989 hafi verið gert afsalsbréf um hina leigðu spildu, þar sem hún hafi verið fengin B til eignar. Spildunni sé svo lýst í afsalinu:

*„Hið selda: Spilda úr landi Brúar, Biskupstungum, c.a. 2,5 ha. að stærð. Lega spildunnar er sýnd á viðfestu ljósriti af loftmynd, en annars er mörkun hennar lýst í þinglýstum leigusamningi frá 4. júní 1983“*

Hafi gagnstefnendur fengið jörðina Brú til eignar með kaupsamningi og afsali þann 1. apríl 1991. Gagnstefndi sé eigandi spildunnar skv. búsetuleyfi dags. 19. desember 2016.

Gagnstefnendur vísa til þess að afmörkun hinnar umþrættu spildu í afsalinu sé byggð á viðfestu ljósriti af loftmynd og hliðsjón höfð af lýsingu í leigusamningi. Augljóst sé við skoðun uppdráttar á loftmyndum þeim sem hafi verið hluti af afsalinu að skilningur gagnstefnenda um afmörkun spildunnar samræmist þeirri afmörkun sem afsalið hafi byggt á. Öllum aðilum hafi hlotið að vera ljóst að afsalið hafi hvergi nærri tekið til þess landsvæðis sem gagnstefnda krefjast viðurkenningar á í aðalsök. Það liggi ljóst fyrir af framangreindri lýsingu á afmörkun spildunnar og meðfylgjandi uppdrætti til afmörkunar að aðilar hafi þar miðað við að landamerki spildunnar skyldu ráðast af innri mörkum árfarvega sem þar séu nefndir, sbr. loftmyndina og landstærðina.

Gagnstefnendur kveða að umræddir árfarvegir marki landamerki jarðarinnar Brúar gagnvart aðliggjandi jörðum, en þar sé í samræmi við 1. mgr. 3. gr. vatnalaga nr. 15/1923 miðað við að hvort land eigi þá í miðjan farveg. Eins og sjá megi af þeim uppdrætti sem lagður hafi verið til grundvallar við gerð leigusamningsins og afsalsins um spilduna hafi ætlunin ekki verið að miða við slíkan miðjan farveg, heldur augljóslega að miða við innri mörk árfarveganna, þ.e. gróinna bakka.

Gagnstefnendur kveðast því miða við stærðarafmörkun spildunnar í afsalinu og leigusamningnum, en þar hafi hún verið tilgreind sem ca. 2,5 hektarar. Þrátt fyrir að stærðin hafi ekki verið nákvæmlega mæld í upphafi, hefði aðilum augljóslega ekki getað misreiknast svo verulega að spildan væri í raun 9,5 hektarar eins og gagnstefnda geri kröfu um í aðalsök, enda sé þar um 380% stækkun að ræða. Stærðarafmörkun í leigusamningi og afsali sé í samræmi við þá merkjalínu sem gagnstefnendur krefjast viðurkenningu á að marki landamerki spildunnar.

Kveða gagnstefnendur að lýsing á spildunni í 1. gr. leigusamnings afmarki spilduna gróflega og slegið sé á flatarmál hennar ca. 2,5 ha. Uppdráttur á loftmynd hafi svo verið hluti af leigusamningi og afsali um spilduna, og sé skýr um afmörkun hennar. Sérstök heimild til gerðar merkjagirðingar í leigusamningi hafi verið nýtt og spildan girt í samræmi við ákvæði leigusamnings og uppdrátt á loftmynd.

Byggja gagnstefnendur á því að báðir aðilar hafi verið meðvitaðir um að afmörkun merkjagirðingarinnar hafi tekið til nokkru stærra svæðis en sem hafi tilheyrt spildunni samkvæmt leigusamningi og afsali. Leigusali og fyrrverandi þinglýstur eigandi Brúar, A, hafi verið meðvitaður um að girðingin færi yfir hluta Brúarlækjar og næði því yfir stærra svæði en tilgreint hafi verið í leigusamningi og afsali en gert enga athugasemd við þá afmörkun, líkt og fram komi í yfirlýsingu hans vegna málsins. Kröfulína gagnstefnenda sé dregin eftir þessari girðingu. Dómkröfur gagnstefnenda í gagnsök séu því um viðurkenningu á að landamerki spildunnar séu eins og eigandi spildunnar sjálfur hafi afmarkað hana með girðingu.

Kveða gagnstefnendur að allt frá uppsetningu merkjagirðingarinnar hafi afmörkun spildunnar verið óumdeild milli aðila og vísa gagnstefnendur til þess að í þau skipti sem eigendur spildunnar eða aðilar á þeirra vegum hafi haft þörf á að nota land utan merkjagirðingar spildunnar og á landi gagnstefnenda, hafi verið fengið til þess sérstakt leyfi landeigenda.

Þá vísa gagnstefnendur til þess að á hnitasettri loftmynd verkfræðistofunnar Eflu frá 26. ágúst 2018 sé spildan afmörkuð eftir legu umræddrar merkjagirðingar sem

girt hafi verið til að girða spilduna af í samræmi við heimild til handa leigjanda í upphaflegum leigusamningi um spilduna. Samkvæmt uppdrætti Eflu eftir girðingunni sé spildan rúmir þrír hektarar að flatarmáli. Uppdrættir þeir sem teljast hluti af leigusamningi og afsali um spilduna séu í augljósu samræmi við uppdrætti Eflu eftir merkjagirðingunni sem gagnstefnendur byggi kröfur sínar um viðurkenningu á afmörkun spildunar á.

Gagnstefnendur benda á að landamerkjabréf það sem gagnstefnda byggi málarekstur sinn á í aðalsök sé óviðkomandi landamerkjum spildu gagnstefndu, enda varði landamerkjabréfið afmörkun jarðarinnar Brúar við aðliggjandi jarðir, en ekki afmörkun umræddrar spildu.

Kveða gagnstefnendur að á uppdrætti megi sjá móta skýrlega fyrir markaskurði sem eigandi Gýgjarhóls 2 hafi grafið fyrir 7-8 árum. Eigendur Gýgjarhóls 2 og Brúar hafi séð um gerð þessa merkjaskurðar og eigendur spildunnar hafi ekki látið sig þær framkvæmdir varða, enda utan merkjagirðingar og landamerkja spildu þeirra.

Þá kveða gagnstefnendur að sátt hafi ríkt um afmörkun spildu gagnstefndu frá 1983 þar til nýlega. Í yfirlýsingu frá fyrrum eiganda jarðarinnar Brúar komi fram, að á meðan hann var eigandi Brúar hafi ekkert bent til annars en að full sátt væri um það að B heitinn, afsalshafi, og gagnstefnda hefðu keypt það land sem væri innan girðingarinnar, enda hefðu þau sjálf afmarkað það land með girðingunni.

Afmörkun spildunnar samkvæmt leigusamningnum og afsalinu sé skýr og hafi verið miðað við þá merkjagirðingu sem eigandi spildunnar hafi sjálfur sett upp samkvæmt heimild í leigusamningi um spilduna. Þá hafi notkun spildunnar og aðliggjandi lands jarðarinnar Brúar verið í samræmi við þá afmörkun. Eigendur Brúar hafi komið fram gagnvart aðliggjandi jörðum í samræmi við að þeir njóti enn eignarhalds á því landi er liggja að aðliggjandi jörðum þrátt fyrir sölu á spildunni, enda nái spildan ekki að landamerkjum aðliggjandi jarða Brúar.

Fari svo að fallist verði á að afmörkun spildunnar hafi í upphafi átt að vera með þeim hætti sem gagnstefnda haldi fram í aðalsök, þá benda gagnstefnendur á að notkun eigenda jarðarinnar Brúar á landinu umhverfis merkjagirðingu gagnstefndu samkvæmt framlögðum uppdrætti hafi verið óslitin fyrir og eftir útgáfu afsalsbréfsins þann 10. ágúst 1989 til dagsins í dag. Gagnstefnendur og fyrirrennari þeirra hafi ávallt álitid þetta landsvæði sem sitt eigið og nýtt það í samræmi við það án andmæla frá gagnstefnda.

Kveða gagnstefnendur að allt frá upphafi leigutíma spildunnar árið 1983 fram til aðgerða gagnstefndu árið 2017 hafi ríkt góð sátt um landamerki spildunnar og hafi aðilar hagað sér í samræmi við að eignarhald á spildunni væri í samræmi við skilning gagnstefnenda, þ.e. að henni tilheyrði einungis land innan girðingar.

Séu gagnstefnendur því einnig eigendur landsins umhverfis spilduna fyrir hefð, samkvæmt ákvæði 1. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905, hvað sem öðru líður.

Krefjast gagnstefnendur því þess að landamerki milli landeigna aðila verði dæmd í samræmi við dómkröfur þeirra.

Gagnstefnendur kveða heimild sína til að höfða gagnsök byggja á 2. mgr. 28. gr. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Gagnkrafan sé samkynja kröfu gagnstefndu í aðalsök þar sem í báðum tilvikum sé krafist viðurkenningar á að landamerki séu með tilteknum hætti á umræddri spildu.

Varðandi málskostnaðarkröfu sína vísa gagnstefnendur til ákvæða XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 129., 130. og 131. gr. laganna. Gerð sé krafa til þess að gagnstefnendur komi skaðlaus undan þessum málarekstri, allt í samræmi við ákvæði XXI. kafla laganna.

Kveðast gagnstefnendur vísa til 72. gr. Stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, laga um landamerki nr. 41/1919, laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, landskiptalaga nr. 46/1941, þinglýsingalaga nr. 39/1978, laga um hefð nr. 46/1905, meginreglna samninga- og kauparéttar um samningafrelsi, laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936, sem og vatnalaga nr. 15/1923.

### **Málsástæður og lagarök gagnstefnda í gagnsök**

Af hálfu gagnstefnda er öllum málsástæðum og lagarökum gagnstefnanda hafnað, bæði í gagnstefnu og greinargerð í aðalsök.

Gagnstefndi kveður ágreininginn vera þann sama í aðalsök og gagnsök, þ.e. að í báðum þessum málum séu stefnukröfur þær að landspilda með landnúmer 167220, afmarkist skv. tilvitnuðum uppdráttum og hnitsetningu stefnanda sbr. stefnu, og gagnstefnenda sbr. gagnstefnu. Þar við bætist að bæði stefnukröfur og gagnstefnukröfur byggji nær alfarið á sömu heimildum og gögnum. Þó hafi stefnandi fleiri skjallegar heimildir fyrir sinni kröfu en gagnstefnendur auk þess geti kröfulínur gagnstefnenda ekki fallið að lýsingu afmörkunar á henni skv. leigusamningi frá 4. júní 1983, sem báðir aðilar byggji kröfur sínar á.

Kveður gagnstefndi að ágreiningslaust sé að spildunni hafi verið skipt út úr jörðinni Brú, Bláskógabyggð. Fyrst hafi spildan verið leigð en síðar seld leigjandanum. Stefnandi leiði rétt sinn af kaupanda spildunnar og gagnstefnendur rétt sinn af seljanda jarðarinnar.

Í báðum stefnum séu svo dómkröfur byggðar á túlkun lýsingar á mörkum spildunnar í upphaflegum leigusamningi um spilduna sem vísað sé til í afsali 10. ágúst 1989 og leigusamningi frá 4. júní 1983. Talsverður munur sé hins vegar á því hvernig aðilar dragi markalínur spildunnar skv. sömu skjölum.

Kveður gagnstefndi að glöggst megi sjá þennan mun á loftmyndum sem lagðar hafi verið fram í málinu.

Þá vísar gagnstefndi til stefnu sinnar í aðalsök hvað varðar málsástæður og frekari rök fyrir túlkun sinni á mörkum spildunnar. Að baki kröfum stefnanda í aðalsök liggja talsverð rannsóknarvinna og heimildaleit. Telur gagnstefndi að kröfur hans um viðurkenningu dómsins á mörkum spildunnar, skv. stefnu, byggist á traustum heimildum og samræmist eins nákvæmlega og hægt sé þeirri fyrirmynd sem seljandi og kaupandi hafi dregið upp með þenna á ljósmynd af svæðinu og sýni mjög skýrt hvaða hluta lands úr jörð sinni seljandi hafi talið sig með samningi vera að láta af hendi.

Vekur gagnstefndi athygli á því að þegar leigusamningurinn um spilduna og uppdráttur af stærð hennar hafi verið undirritaður, hafi seljandi verið ábúandi jarðarinnar og þekkt hverja þúfu þess lands. Leigjandinn hafi verið aðkomumaður og orðið að treysta á lýsingu seljanda og uppdrátt á loftmynd.

Að mati gagnstefnda verði ekki það sama sagt um túlkun gagnstefnenda og málsástæður þeirra fyrir dómkröfum í gagnsök. Gagnstefndi kveðst hafna málsástæðum gagnstefnenda og rökstuðningi fyrir þeirra kröfum. Í raun eigi reyndar gagnstefndi í nokkrum erfiðleikum með að halda þræði í rökstuðningi og málsástæðum fyrir kröfugerð gagnstefnenda. Með því kveðst gagnstefndi aðallega eiga við að röksemdir gagnstefnenda fyrir dómkröfum sínum, með vísan til textalýsingar á merkjum spildunnar í leigusamningi og uppdráttar sem fylgt hafi við söluna, falli ekki saman. Óskiljanlegt sé hvernig heimfæra megi lýsingar í gagnstefnu við uppdregnar dómkröfur gagnstefnenda.

Textalýsing á hvernig draga ætti ytri mörk spildunnar sé stutt og sé tekin upp bæði í stefnu og gagnstefnu og sé á þessa leið í styttri útgáfu:

„takmarkast að austan af farvegi lækjar, sem liggur á mörkum Brúar og Gígjarhóls, [sic] að vestan af gömlum farvegi Tungufljóts á mörkum Brúar og Bryggju, en að sunnan þar sem farvegir þessir koma saman. Norðurmörk ráðast af girðingu sem þar er nú.“

Gagnstefndi kveðst ekki fallast á með gagnstefnendum, að skrifleg lýsing á mörkum spildunnar geti samræmst kröfulínunum gagnstefnenda eins og þær séu dregnar í uppdrætti verkfræðistofunnar Eflu. Bendir gagnstefndi á að lýsingin segi afar skýrt að mörk spildunnar liggi að austan á mörkum Brúar og Gígjarhóls um farveg lækjar, eins í vestri nái spildan skv. lýsingu að gömlum farvegi sem marki skil á milli lands Brúar og Bryggju. Ekki sé hægt og blasi við skv. orðana hljóðan, að hér sé verið að vísa til þess að mörk spildunnar og aðliggjandi jarða, Gígjarhóls og einnig Bryggju, muni mætast og verða gagnkvæm landamerki þeirra. Sé dómkrafa gagnstefnenda í beinni andstöðu við orðanna hljóðan í lýsingunni, ljósmynd með dregnum mörkum spildunnar og sameiginlegri túlkun eigenda aðliggjandi jarða á mörk jarða þeirra liggi saman við mörk spildunnar.

Kveður gagnstefndi að sérstakt hugmyndaflug þurfi til að reyna að sjá rök fyrir því hvernig gagnstefnendur nái að skilja þessa lýsingu á þann hátt að mörk spildunnar liggi langt frá og nái alls ekki að umræddum farvegum og né að mörkum aðliggjandi jarða.

Séu kröfulínur gagnstefnenda bersýnilega rangar að mati gagnstefnda og svo augljóslega að ekki gæti dulist nokkrum sem yfir þær liti. Gagnstefnendur séu reyndar greinilega meðvitaðir um þessa þversögn í rökstuðningi sínum og búi því til nýja skilgreiningu að eigin vali á hvar mörk lands endi þegar þeim sé lýst á þann veg að nái í vatnsfarveg, sem einnig marki skil á milli jarða. Gagnstefndi kveður nýlunduna vera að skv. gagnstefnendum fylgi markalínur á milli eignarlanda, sem afmarkist af ár- eða lækjarfarvegum ekki lengur eftir miðlínu farvegsins, eins og margdæmt sé, heldur miðist mörkin við ný viðmið og skilgreiningar sem gagnstefnendur sjálfir leggi til. Nánar tiltekið búi gagnstefnendur til það viðmið landamerkja sem þeir kalli „innri mörk árfarvega“. Hvar slík mörk eigi að vera sé hins vegar afar óljóst og af uppdrætti gagnstefnenda geti þau greinilega verið all fjarri farveginum sjálfum og talsvert land legið á milli slíkra marka og farvegarins. Gagnstefndi kveðst ekki skilja hvaðan þessi túlkun komi og augljóslega sé hún ekki til samræmis við orðanna hljóðan á lýsingu markanna, sem skýrlega segi að afmörkum spildunnar séu farvegir vatnsfalla. Kenning

gagnstefnenda sé líka í andstöðu við dómafordæmi Hæstaréttar og aldaforna reglu lögbóka sem fræðimenn hafi gert skil og sé enn lögfest, sbr. gildandi lög, sem kveði á um að miða skuli við miðjan farveg, sbr. 1 mgr. 3. gr. vatnalaga nr. 15/1923.

Gagnstefndi kveðst því hafna algerlega þessari túlkun og telur engar forsendur til þess að heimasmíðuð kenning gagnstefnenda skuli lögð til grundvallar um hvernig ytri mörk spildunnar afmarkist. Þá sé það ekki til að styrkja túlkun gagnstefnenda, að bera saman kröfur þeirra við hvernig mörk jarðarinnar Brúar, hafi verið dregin upp til að lýsa mörkum hennar, þegar þau hafi keypt jörðina árið 1994.

Þá kveður gagnstefndi að af loftmynd sem kaupsamningur og afsal vísi til sé andlag hinnar keyptu jarðar, sé augljóst, að syðri mörk jarðarinnar, sem liggja að spildunni, séu dregin þvert á milli umræddra vatnsfarvega með beinu striki, sem einmitt séu norðurmörk spildunnar skv. dómkröfum stefnanda. Ef túlkun gagnstefnenda væri rétt ætti hins vegar uppdrátturinn að sýna mörkin dregin mun sunnar og þá í hring um spilduna og að þau hefðu keypt og ættu „kraga“ lands á milli marka aðliggjandi jarða og spildunnar. En svo sé alls ekki, heldur sýni uppdrátturinn þvert á móti að land jarðarinnar nái alls ekki lengra í suður en að mörkum spildunnar.

Ekki komi á óvart að stefndu og gagnstefnendur víki ekki að þessari staðreynd og málsástæðu stefnanda í stefnu, nema með einni fullyrðingu um að stefnendur og gagnstefndi geti ekki byggt á landamerkjalyfingu jarðarinnar frá 1885. Gagnstefndi sjái ekki og reyndar skilji ekki hvað gagnstefnendur eigi við með þessari fullyrðingu, né hvernig þessi fullyrðing hrindi málsástæðum og dómkröfum stefnanda og sýknukröfu gagnstefnda. Lýsing spildunnar sé sögð ná að merkjum aðliggjandi jarða við Brú, hvernig sú afmörkun eigi að geta verið önnur en skv. landamerkjabréfi jarðarinnar sé verðugt rannsóknarefni fyrir framtíðartúlkun dómstóla á aðliggjandi jarðamörkum.

Vekur gagnstefndi athygli á því að ef komist er að þeirri niðurstöðu að fallast beri á dómkröfur stefnanda, varðandi mörk spildunnar, þá liggja fyrir skv. yfirlýsingu eigenda aðliggjandi jarða, að þinglýstir eigendur annarra jarða sem eiga landamerki sem falla saman við ytri mörk spildunnar, hafi lýst því yfir að enginn ágreiningur sé um að dómkröfur stefnanda séu rétt mörk.

Gagnstefndi kveður að þar sem stefndu og gagnstefnendur eigi ekki land að þessum nágrannajörðum á þessu svæði, heldur stefnandi, skipti sjónarmið þeirra og athugasemdir um merkin engu máli, enda ekki lögvarðir hagsmunir þeirra hvar þau

liggi. Ágreiningur málsins myndi þá takmarkast við norðurmörk spildunnar sem sé eini hluti merkjanna sem skilji að land stefnanda og gagnstefnenda.

Varðandi norðurmörk spildunnar sem liggi enn á móti jörðinni Brú kveður gagnstefndi að upprunalýsingin vísi til girðingar sem þar liggi nú. Þar hafi hún verið til 2017, þegar gagnstefnendur hafi rifið hana niður án samráðs við gagnstefndu. Sé far eftir hana og lega enn auðgreinanleg á löngum köflum. Þar að auki sé girðingin sýnd á sama stað og syðri-mörk jarðarinnar þegar gagnstefnendur hafi keypt jörðina.

Gagnstefndi kveður gagnstefnendur halda því fram að girðingin hafi afmarkað stærra svæði en bara landspilduna og vísa til þess hún nái yfir að merkjum Brúarlækjar því til sönnunar. Gagnstefndi kveðst ekki skilja hvað sú fullyrðing eigi að sanna, þar sem sá lækur sé hvergi færður inn á kort gagnstefnenda, né vikið orði að því hvað væri óeðlilegt eða andstætt lýsingunni á spildunni ef svo hefði verið.

Þessi málsástæða og aðrar hjá gagnstefnendum séu með öllu vanreifaðar og sanni á engan hátt að girðingin hafi ekki átt að standa sem mörk, þvert á skýr orð lýsingarinnar og augljós tengsl hennar við aðrar merkjalínur sbr. uppdrátt gagnstefnda og loka þannig merkjum spildunnar allan hringinn.

Um lagarök vísar gagnstefndi til 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, sbr. lög nr. 33/1944, laga nr. 41/1919 um landamerki o.fl. auk eldri laga um sama efni, meginreglna laga um fasteignakaup nr. 40/2003, sem og meginreglna íslensks eignarréttar um landamerki fasteigna og fordæma Hæstaréttar Íslands um sama efni. Um málskostnaðarkröfu sína vísar gagnstefndi til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

### **Forsendur og niðurstaða**

Í rauninni er deiluefni aðila málsins hið sama í aðalsök og gagnsök og þykir rétt að leysa efnislega úr deilunni í einu lagi, enda kröfurnar hinar sömu.

Aðilar deila ekki um það að hnitsetning dómkrafna sé rétt miðað við gefnar forsendur, en deila hins vegar um forsendurnar sjálfar. Liggur fyrir í málinu hnitsettur uppdráttur þar sem sjá má kröfulínur beggja, þ.e. annars vegar stefnanda og hins vegar stefndu. Kemur þar fram að það svæði sem stefnandi gerir kröfu um er 9,6 hektarar að stærð, en það svæði sem stefndu kveða að sé eign stefnanda er 3,07 hektarar og liggur minna svæðið allt innan hins stærra. Má jafnframt sjá að mörk hins minna svæðis liggja að brúnum hinna gömlu farvega, en mörk hins stærra liggja út í miðja hina gömlu farvegi.

Við úrlausn málsins verður fyrst litið til sjálfs leigusamningsins, sem gerður var 4. júní 1983. Þar segir berum orðum að spildan sé um 2,5 hektarar. Sú stærð er nokkurn veginn í samræmi við kröfulínu stefndu, en víkur hins vegar verulega frá kröfulínu stefnanda, svo að skeikar hundruðum prósentu. Hins vegar virðist mismunurinn á 2,5 hektörum og 3,07 hektörum skýrast af því að við afmörkun 3,07 hektara er farið eftir girðingunni og víkur á kafla frá innri brúnum hinna gömlu farvega, en væri farið nákvæmlega eftir þeim sýnist stærðin falla mjög nærri 2,5 hektörum.

Við skýrslugjöf vitnisins A við aðalmeðferð kom fram að hann, sem var bóndi þegar leigusamningurinn var gerður, var alvanur að notast við hektara við umfjöllun um stærð á landi. Verður að telja ólíklegt að honum hafi skeikað svo mjög. Þá verður að telja ólíklegt að þegar afsalið var gert, sex árum eftir gerð leigusamningsins, að þá hefði B ekki verið búinn að átta sig á því að stærð spildunnar væri ranglega tilgreind í afsalinu ef hann hefði talið svo vera, hvort sem hann hefði áttað sig á því í öndverðu eða ekki. Auk þess lýsti vitnið A því við aðalmeðferðina að milli hans og B hafi á sínum tíma enginn vafi verið um afmörkun þessa lands og þeir hafi verið sammála um legu spildunnar. Er óhjákvæmilegt að líta til þessa við úrlausn málsins, þó svo að fyrir liggi að vitnið sé [...] stefndu Sigríðar.

Þá verður að líta til þeirrar loftmyndar sem fylgdi bæði leigusamningnum og afsalinu, en þó óglögg sé þá sýnist hún falla vel að kröfulínu stefndu, og það mjög vel ef litið er til stærðarinnar 2,5 hektarar frekar en 3,07 hektarar. Afmörkunin á loftmyndinni fellur hins vegar alls ekki að kröfulínu stefnanda eins og hún er dregin á framangreindum uppdrætti þar sem sjá má báðar kröfulínurnar.

Þá verður litið til þess að samkvæmt leigusamningnum var leigutakanum heimilt að girða spilduna á eigin kostnað. Liggur fyrir að leigutakinn B gerði það og er girðingin í samræmi við kröfulínu stefndu, en langt innan við kröfulínu stefnanda. Liggur ekki annað fyrir en að girðingunni hafi verið ætlað að marka legu spildunnar, en ekki verður séð að legu girðingarinnar geti skýrst af öðru, s.s. því að ekki hefði verið unnt að girða annarsstaðar á þeim tíma sem girt var. Hefði raunin verið sú að leigutaki teldi girðinguna ekki marka legu spildunnar, heldur væri innan spildunnar, þá hefði mátt gera ráð fyrir að það hefði komið fram í gögnum.

Af hálfu stefnanda hefur verið vísað til landamerkjja jarða sem liggja að landi Brúar, sem og yfirlýsinga eigenda þeirra jarða. Að mati dómsins geta landamerki jarðarinnar Brúar gagnvart aðliggjandi jörðum ekki ráðið hér úrslitum. Í fyrsta lagi

geta eigendur aðliggjandi jarða ekki ráðið innihaldi eða skýringu hins upphaflega leigusamnings, eða afsalsins sem síðar var gert, enda ekki aðilar að þeim gerningum. Í öðru lagi liggur ekkert fyrir um það að spildunni hafi verið ætlað að liggja að ytri mörkum Brúar. Hér ber að nefna að dómurinn telur rétta skýringu leigusamningsins og afsalsins vera þá að spildan nái að innri mörkum hinna gömlu farvega, en ekki út í þá miðja. Um það ræður mestu annars vegar sá stærðarmunur sem á þessu er, þ.e. 3,07 hektarar eða 9,6 hektarar, en hins vegar sú staðreynd að meginregla laga um að miðlína farvega ráði merkjum, hún á við um mörk milli jarða, en þarf alls ekki að eiga við um landamerki þegar seld er, eða leigð út, spilda innan tiltekinnar jarðar. Verður því ekki byggt á því að mörk spildunnar séu út í miðja hina gömlu farvegi, heldur að innri mörkum þeirra, sem er í samræmi við stærðartilgreiningu í leigusamningi og afsali og hinar ófullburða loftmyndir sem þeim fylgja, samanber það sem áður segir um framburð vitnisins A og yfirlýsingu hans. Verður að telja að hinir upphaflegu samningsaðilar hafi haft fullt samningsfrelsi að semja um mörk spildunnar á þennan hátt. Þá liggur ekki annað fyrir en að um langt árabíl hafi mörk spildunnar verið ágreiningslaus, en jafnframt hefur komið fram að stefnandi hafi ekki nýtt svæði utan girðingar nema þá með heimild stefndu.

Það er því álit dómsins að stefnanda hafi ekki tekist sönnun réttmæti dómkrafna sinna í aðalsök, en ekki hafa verið færðar fram aðrar málsástæður en að ofan greinir sem geti leitt til þess að fallast beri á kröfur hans í aðalsök. Verða því stefndu sýknuð af kröfum stefnanda í aðalsök. Í samræmi við þetta verður að fallast á kröfur stefndu í aðalsök og kröfur þeirra sem gagnstefnenda í gagnsök, en eins og áður segir er ekki deilt um hnitin sjálf heldur aðeins um forsendur þeirra.

Að fenginni þessari niðurstöðu er rétt að stefnandi greiði stefndu málskostnað og verður málskostnaður í aðalsök og gagnsök ákveðinn í einu lagi. Er málskostnaður hæfilega ákveðinn kr. 2.640.525 og hefur þá verið litið til virðisauka af málflutningsþóknun.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **DÓMSORÐ:**

Stefndu, Margeir Ingólfsson og Sigríður Jóhanna Guðmundsdóttir, skulu vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Ólafar Hansínu Friðriksdóttur.

Viðurkennt er að rétt landamerki spildu í eigu stefnanda Ólafar Hansínu með landnúmerið 167220 gagnvart jörðinni Brú, landnúmer 167070 séu afmörkuð samkvæmt línu sem liggur úr punkti 100 (a-hnit: 439103,056/n-hnit: 423603,743) í punkt 101 (a-hnit: 439205,625/n-hnit: 423485,549), úr punkti 101 í punkt 102 (a-hnit: 439151,992/n-hnit: 423388,479) úr punkti 102 í punkt 103 (a-hnit: 439014,389/n-hnit: 423323,654) úr punkti 103 í punkt 104 (a-hnit: 439032,487/n-hnit: 423436,910) úr punkti 104 í punkt 105 (a-hnit: 439019,416/n-hnit: 423511,884) og þaðan aftur í punkt 100.

Stefnandi Ólöf Hansína greiði stefndu, Margeiri og Sigríði Jóhönnu, í einu lagi kr. 2.640.525 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason