

Árið 2020, miðvikudaginn 10. júní, er dómþing Héraðsdóms Suðurlands háð í dómsal embættisins að Austurvegi 4, Selfossi af Ragnheiði Thorlacius héraðsdómara.

Fyrir er tekið málið nr. E-540/2019.

Birkir Kristjánsson

(Sigurður Jónsson lögmaður)

gegn

Orkuveitu Reykjavíkur

(Bára Jónsdóttir lögmaður)

og

til réttargæslu Guðmundur A. Birgisson

(enginn)

og

Steinunn M. Tómasdóttir

(Lárus Blöndal lögmaður)

Í málinu er kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Mál þetta, sem höfðað var með stefnu birtri stefnda 30. september 2019 og réttargæslustefnu 7. og 14. nóvember sama ár, var tekið til úrskurðar um frávísunarkröfu stefndu þann 28. maí sl.

Stefnandi er Birkir Kristjánsson, [...]

Stefnda er Orkuveita Reykjavíkur, [...]

Dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

Aðallega að réttur stefnanda standi til að viðurkennt verði að stefnandi eigi 50% eignarhlutdeild í landi sem áður var sameignarland Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar í Ölfusi og nú er hluti af fasteigninni Hjallatorfu ofan fjalls og er afmarkað með eftirfarandi hætti: 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 388096.60, y-hnit 396623.93) og frá þeim punkti að punkti nr. 1 (x-hnit 390620.43, y-hnit 391403.35).

Til vara að réttur stefnanda gagnvart stefndu standi til þess að land sem afmarkað er með eftirfarandi hætti: 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 388096.60, y-hnit 396623.93) og frá þeim punkti að punkti nr. 1 (x-hnit 390620.43, y-hnit 391403.35); sem áður var sameignarland Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar í Ölfusi, verði skipt út úr fasteigninni Hjallatorfu ofan fjalls, landeignanúmer L190527, á Helligheiði, í eftirfarandi hlutföllum á milli stefnanda og stefndu: Stefnandi 50% og stefnda 50%.

Stefnandi krefst þess einnig að dómurinn ákveði með úrskurði að stefnu þessari megi þinglýsa á fasteignina Hjallatorfu ofan fjalls, landeignanúmer L190527.

Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt síðar framlögðu málskostnaðaryfirliti eða að mati dómsins, auk virðisaukaskatts og álags á málskostnað.

Stefnda krefst aðallega frávísunar á öllum kröfum stefnanda. Til vara krefst stefnda þess að verða sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt mati dómsins.

Til réttargæslu var af hálfu stefndu stefnt Guðmundi A. Birgissyni, [...] en engar kröfur voru gerðar á hendur honum. Réttargæslustefndi lét málið ekki til sín taka.

Einnig stefndi stefnda til réttargæslu Steinunni M. Tómasdóttur, [...], en engar kröfur voru gerðar á hendur henni.

Réttargæslustefnda, Steinunn M. Tómasdóttir, krefst þess að stefnanda verði gert að greiða henni málskostnað að skaðlausu auk virðisaukaskatts.

Munnlegur málflutningur um frávísunarkröfu stefndu fór fram 30. apríl sl., Málið var endurupptekið 28. maí sl., og var krafa stefndu um frávísun málsins tekin til úrskurðar að þeim málflutningi loknum.

Í þessum þætti málsins krefst stefnda frávísunar á öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefnandi gerir kröfu um að frávísunarkröfu stefndu verði hafnað og að ákvörðun um málskostnað stefndu bíði efnisdóms í málinu. Stefnandi hafnar málskostnaðarkröfu réttargæslustefndu.

Helstu málavextir

Samkvæmt stefnu og gögnum málsins eignaðist Jón Helgason, afi stefnanda, hálfu jörðina Saurbæ, eða Litla-Saurbær, eins og segir í afsali dagsettu 29. maí 1936.

Jón Helgason afsalaði 17,4 ha úr jörðinni Litla-Saurbæ til Sverris Jónssonar, sonar síns og föðurbróður stefnanda, með afsali dagsettu 26. ágúst 1953. Nánar tiltekið var um að ræða 7,4 ha spildu neðan bæjar og hins vegar 10 ha spildu í heiðinni ofan bæjar. Segir í afsalinu að þeim hafi ekki verið skipt út enn, en að það verði gert með samkomulagi þeirra feðga á milli.

Með afsali dagsett tæpum mánuði síðar, eða 14. september 1953, afsalaði Jón Helgason einnig spildum úr jörðinni Litla-Saurbæ til Sverris sonar síns. Annars vegar ca 10 hektara spildu sunnan og vestan bæjar og hins vegar 10 hektara spildu úr heiðinni ofan bæjar. Segir í afsalinu að spildu þessari hafi ekki enn verið skipt út en að það verði gert síðar ásamt 10 hektara spildu í heiðinni, er Jón hafi áður selt Sverri.

Með leyfisbréfi menntamálaráðherra, dagsettu 3. desember 1953, fékk Sverrir Jónsson leyfi til að taka upp nafnið Litli-Saurbær II á nýbýli er hann hafi reist í landi Litla-Saurbæjar, eins og segir í leyfisbréfinu.

Með afsali, dags. 24. október 1957, afsalaði Jón Helgason enn til Sverris nánar tilgreindu ræktanlegu landi úr eignarjörð Jóns, auk þess sem Sverrir öðlaðist samkvæmt afsalinu beitarréttindi að einum þriðja í óskiptu beitilandi jarðarinnar, sem og auðsréttindi að einum þriðja.

Þá segir í stefnu að árið 1965 hafi Jón Helgason afhent Sverri syni sínum til eignar og fullra afnota heiðaland það sem Sverri hafði ekki áður verið afsalað. 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 heiðalandsins.

Þann 30. júní 1975 afsalaði Jón Helgason til níu barna sinna, þ.e. til dætranna Ingilaugar, Unnar, Fanneyjar, Lilju, Hólmfríðar, Önnu og Helgu og sona sinna, áðurnefnds Sverris og Kristjáns, eignarjörð sinni, Litla-Saurbæ I með öllu því sem þeirri eign fylgdi og fylgja bar, eins og segir í afsalinu. Í stefnu segir að í afsalinu hafi ekki verið getið ofangreindra afsalsgerninga til sonarins Sverris, enda óþarft þar sem öllum aðilum hafi verið fullkunnugt um gerningana og þá staðreynd að Sverrir hafi verið einn eigandi heiðalandsins.

Þann 27. september 1986 afsöluðu áðurtilgreind systkini og börn Jóns Helgasonar, hluta jarðarinnar Litla-Saurbæjar I til Kristins Sigurðssonar. Var því nánar

lýst að afsalað væri „*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 (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 tilheyrðu Litla-Saurbæ II en fylgi með í kaupunum og væri afsalað af Sverri Jónssyni. Í afsalinu var tekið fram að Jarðanefnd Árnassýslu hafi samþykkt söluna. Þá hafi hreppsnefnd Ölfushrepps hafnað forkaupsrétti sínum. Með yfirlýsingu sama dag og áðurnefnt afsal var undirritað, þ.e. 27. október 1986, lýstu systkini Sverris Jónssonar því yfir að þau skuldbindu sig til að afhenda honum til fullrar eignar 17,4 ha úr sameiginlegu landi þeirra í jörðinni Litla-Saurbæ I er lægi ofan vegar þess sem liggja niður í bæjarþorpið og var þess getið að það væri endurgjald vegna þeirra 17,4 hektara er tilheyrt hafi Litla-Saurbæ II en fylgt hafi með í kaupunum til Kristins Sigurðssonar.

Áðurnefndur Kristinn Sigurðsson afsalaði Aðalsteini Karlssyni og Guðmundi Birgissyni, með afsali dags. 20. nóvember 1987, jörðina Litla-Saurbæ I. Var hinu afsalaða lýst svo að það væri „*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*.“ Segir í stefnu að Aðalsteinn Karlsson muni hafa afsalað sínum eignarhluta til Steinunnar Tómasdóttur eiginkonu sinnar.

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. Segir þar að Kristjáni væri vel kunnugt allt um stærð landsins. Þá segir í afsalinu. „*Samkvæmt framanrituðu lýsi ég yfir því að Kristján Jónsson, bróðir minn er meðeigandi minn að jöfnu í óskiptri sameign, að ofangreindri jörð, Litla-Saurbæ II í Ölfusi og hirðir arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur eftir því hlutfalli hér eftir*.“ Með svokölluðum viðauka við afsal þetta, dags. 17. mars 1999, lýsti Sverrir Jónsson því yfir að í áðurnefndu afsali hafi láðst að geta þess að jafnframt því að hafa afsalað til Kristjáns helmingi jarðarinnar hafi Sverrir einnig afsalað til Kristjáns helmingi eignarhluta síns í Litla-Saurbæ I, en um væri að ræða land sem til standi að sameina landi Litla-Saurbæjar II. Umræddur viðauki við afsalið ber ekki með sér að

hafa verið þinglýst.

Með yfirlýsingu systkina margnefnds Sverris Jónssonar, dags. 3. nóvember 1998, var því lýst yfir að við sölu á jörðinni Litla-Saurbæ I til Kristins Sigurðssonar þann 27. september 1986, þar sem Kristni hafi verið selt land jarðarinnar sem liggur neðan við veginn niður í bæjarþorpið, hafi heiðaland jarðarinnar Litla-Saurbæjar I ekki fylgt með í sölnunni enda hafi Sverrir bróðir þeirra átt þegar þriðjung beitar og auðsréttar í því landi og nýtt allt heiðalandið sem beutiland árum saman. Þar sem Sverri hafi fyrir löngu fengið land þetta til eignar en farist hafi fyrir að afsala því til hans með formlegum hætti lýstu systkinin því yfir að land þetta sé ásamt öllum gögnum og gæðum eign Sverris sem borið hafi af því skatta og skyldur frá því að hann tók við því árið 1965.

Þann 8. janúar 1999 var með landskiptagerð landi sem var í óskiptri sameign jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar á Hellisheið, skipt út úr jörðunum. Í landskiptagerðinni segir: „Um er að ræða þá eignarhluta jarðanna Stóra-Saurbæjar og Litla-Saurbæjar I sem er ofan fjalls og auðkennt sem nr. 4 og merktur hnitum á uppdrætti (teikning nr. 01) Forverks hf. í mælikvarðanum 1:50000, 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 105 ha milli þverlínu 1 og þverlínu 2.“ Þá segir: „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 ofanfjalls, 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.“ Neðst á skjalinu er vérlitað samþykki hreppsnefndar Ölfushrepps þann 11. febrúar 1999, undirritað af þáverandi sveitarstjóra. Einnig er á skjalinu stimpill jarðanefndar Árnassýslu og nafn þáverandi formanns nefndarinnar. Þá er meðal gagna málsins bréf Landbúnaðarráðuneytisins til borgarlögmanns Reykjavíkur, dags. 24. mars 1999. Þar vísar ráðuneytið til bréfa borgarlögmanns, dags. 24. febrúar 1999, þar sem óskaði hafi verið eftir því að ráðuneytið samþykkti landskipti vegna jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar, Ölfushreppi, Árnassýslu. Þá segir: „Með vísan til 12. gr. jarðalaga nr. 65/1976, með síðari breytingum, samþykkis hreppsráðs Ölfushrepps og Jarðanefndar Árnassýslu, og að fenginni umsögn Bændasamtaka Íslands í bréfi dags. 22. mars 1999, staðfestir ráðuneytið hér með landskipti vegna jarðanna Litla Saurbæjar I og Stóra Saurbæjar, Ölfushreppi, Árnassýslu, sem fram koma í landskiptagerð, dags. 8. janúar 1999.“

Orkuveita Reykjavíkur, stefnda í máli þessu, keypti eignarhluta jarðarinnar Litla-Saurbæjar I í sameiginlegri landspildu jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar sem lýst var í framangreindri landskiptagerð frá 8. janúar 1999 með kaupsamningi 8. janúar 1999. Sama dag keypti stefnda eignarhlut jarðarinnar Stóra-Saurbæjar í sömu landspildu. Voru afsöl vegna kaupanna dagsett 21. apríl 1999.

Með afsali, dags. 7. október 2004 afsöluðu bræðurnir Sverrir og Kristján Jónssynir, jörðinni „Litla-Saurbæ, landnúmer 171770“ til stefnanda þessa máls. Í 2. tölulið afsalsins, sem ber heitið „Fyrirvari varðandi heiðaland“ er svohljóðandi ákvæði: „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 eignarrétti 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.“ Þá er 5. töluliður afsalsins sem ber fyrrsögnina „Afhending“ svohljóðandi: „Afhending á eigninni með fyrrgreindum fyrirvara varðandi heiðalandið miðast við undirritun afsals þessa.“

Bréfaskriftir og málaferli tengd hinu umdeilda heiðaland

Þorsteinn Júlíusson hæstaréttarlögmaður, sem mun hafa annast skjalagerð við sölu barna Jóns Helgasonar á hluta jarðarinnar Litla-Saurbæjar I til Kristins Sigurðssonar, ritaði sýsluskrifstofunni á Selfossi bréf, dags. 19. janúar 1989. Þar vakti lögmaðurinn athygli á því að lýsing í afsali Kristins til Aðalsteins Karlssonar og Guðmundar Birgissonar, „dags. 21. ágúst 1985“ væri nokkuð villandi þar sem þar væri ekki tekið fram að Kristinn ætti alls ekki allt það land sem tilheyrði Litla-Saurbæ I, en hann hefði ekki keypt það land jarðarinnar sem lægi ofan vegar þess sem liggur niður í bæjarþorpið.

Í stefnu og gögnum málsins eru raktar bréfaskriftir lögmanns bræðranna Sverris og Kristjáns Jónssona, við Orkuveitu Reykjavíkur, stefnda í máli þessu. Fyrst með bréfi dags. 10. nóvember 1998, sent í tilefni af tilboði stefnda í landið á Hellisheiði. Þar segir að við sölu jarðarinnar Litla-Saurbæjar I til Kristins Sigurðssonar þann 27. september 1986, hafi honum verið selt land jarðarinnar sem liggur neðan við veginn niður í bæjarþorpið, en heiðaland jarðarinnar hafi þar verið undanskilið enda hafi það fylgt

Litla-Saurbæ II í eigu Sverris Jónssonar, sem á þeim tíma, þ.e. árið 1986, hafi stundað þar sauðfjárbúskap. Segir í lok bréfsins að bræðurnir óski þess að taka þátt í samningaviðræðum um kaup stefnda á landi á Hellisheiði enda séu þeir einir bærir til þess að afsala landi Litla-Saurbæjar á heiðinni. Framangreint erindi hafi lögmaðurinn ítrekað í bréfum til stefnda, dags. 26. janúar, 9. febrúar og 17. mars 1999. Þar hafi þess m.a. annars verið krafist að andvirði landsins yrði ekki greitt heldur lagt inn á sérstakan reikning og varðveitt þar til leyst yrði úr ágreiningi um eignarhald á heiðalandinu.

Bræðurnir Sverrir og Kristján Jónssynir höfðu eignardómsmál til viðurkenningar á eignarétti sínum yfir hinu umdeilda landi, en málinu var vísað frá með dómi Hæstaréttar 6. október 2000, sbr. mál réttarins nr. 372/2000, þar sem ekki hafi verið skilyrði að reka málið sem eignardómsmál. Bræðurnir höfðu aftur mál en segir í stefnu að það hafi verið fellt niður. Enn höfðu þeir bræður mál sem þingfest var 19. júní 2002 en var vísað frá dómi 1. september 2003, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 258/2003, þar sem málatilbúnaður þeirra bræðra þótti ekki nógu skýr.

Í stefnu segir að vegna málaferla um þjóðlendur og ákvörðun marka eignalanda og þjóðlendna á Hellisheiði hafi þeir bræður, Sverrir og Kristján, ákveðið að bíða með að leita réttar síns þar til niðurstaða Óbyggðanefndar og eftir atvikum dómstóla lægi fyrir. Með dómi Hæstaréttar 10. október 2013 hafi úrskurður Óbyggðanefndar í máli nefndarinnar nr. 6/2004 að hluta verið felldur úr gildi. Einnig segir í stefnu að land það sem deilt sé um í máli þessu hafi með framangreindum dómi Hæstaréttar verið skilgreint sem eignarland án þess þó að afstaða hafi verið tekin til þess hverjum sá eignarréttur tilheyrði.

Fyrir liggur að með stefnu birtri 21. janúar 2016 höfðaði stefnandi máls þessa mál á hendur stefnda og gerði kröfu um að viðurkenndur yrði með dómi 50% eignarhlutdeild stefnanda í óskiptu landi Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar á Hellisheiði með vísan til nánari afmörkunar. Var málinu vísað frá héraðsdómi með dómi Hæstaréttar 18. janúar 2017, sbr. mál nr. 7/2017.

Stefnandi höfðaði sama dag, þ.e. 21. janúar 2016, mál gegn Landsbankanum hf., og gerði kröfu um að viðurkenndur yrði með dómi eignaréttur hans að spildu úr landi Litla-Saurbæjar I með vísan til nánari afmörkunar. Hafi héraðsdómur vísaði málinu frá dómi með úrskurði 18. janúar 2017 og Hæstiréttur staðfest frávísunina með dómi 26. apríl 2018 í máli nr. 243/2017.

Stefnandi vísar í málavaxtalýsingu til þess að samkvæmt síðastnefnda dómi Hæstaréttar, þ.e. í máli nr. 243/2017, sé ljóst að Hæstiréttur telji engan vafa vera á því

að stefndi í því máli, Landsbankinn hf., hafi aldrei eignast landspildu þá sem dómkrafan í málinu laut að. Telur stefnandi að sama gildi um land það sem dómkrafa stefnanda í máli þessu lúti að. Því hafi stefnandi í bréfi, dags. 11. maí 2018, því óskað eftir því við stefnda að viðurkennd yrði 50% eignarhlutdeild hans í óskipu landi sem nú er innan Hjallatorfunnar. Hafi stefnda í engu svarað erindi stefnanda og af þeim sökum sé stefnandi tilknúinn að höfða mál þetta.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að hann eigi óskoraðan eignarétt að 50% eignarhlut í því landi sem afmarkað er í kröfugerð og sé nú innan marka fasteignarinnar Hjallatorfu, landeignanúmer L190527. Því eigi stefnandi kröfu til að viðurkenndur verði eignaréttur hans að landi hinnar óskiptu sameignar og til vara að landinu verði skipt út úr Hjallatorfu, þannig að eignahlutdeild stefnanda verði 50% og stefnda 50%. Máli sínu til stuðnings vísar stefnandi einkum til eftirfarandi málsástæðna.

Í fyrsta lagi til niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 7/2017, Birkir Kristjánsson gegn Orkuveitu Reykjavíkur. Í málavaxtalýsingu hér að framan var gerð grein fyrir kröfugerð stefnanda í því máli og vísast til þess. Bendir stefnandi á að héraðsdómur hafi komist að þeirri niðurstöðu að vísa bæri málinu frá dómi þar sem landið sem dómkrafa stefnanda laut að hafi ekki lengur verið í óskiptu landi Litla-Saurbæjar og Stóra-Saurbæjar, heldur innan marka fasteignarinnar Hjallatorfu. Vegna þessa og orðalags dómkröfunnar hafi ekki verið fært að taka kröfuna til greina eins og segir í forsendum Hæstaréttar.

Í öðru lagi vísar stefnandi til niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 243/2017, Birkir Kristjánsson gegn Landsbankanum hf. Í málavaxtalýsingu hér að framan hefur verið gerð grein fyrir kröfugerð stefnanda í því máli og vísast til þess. Stefnandi telur ljóst, með vísan til forsendna dóms Hæstaréttar í framangreindu máli, að Landsbankinn hafi aldrei eignast landspildu þá sem dómkrafa í því máli hafi lotið að. Hið sama gildi eðlilega um stefnda í máli þessu og það land sem um ræðir í máli þessu. Í báðum tilvikum sé um að ræða „land ofan vegar“ og samkvæmt dómi Hæstaréttar hafi hvorki Landsbankinn né stefnda öðlast eignaréttindi yfir því landi. Einnig hafi Hæstiréttur fallist á að stefnandi væri einn bær til að sækja umrædd réttindi og því um að ræða vanheimild stefndu. Máli Hæstaréttar nr. 243/2017 hafi hins vegar verið vísað frá dómi þar sem Hæstiréttur taldi að ekki væri hægt að stofna sérstaka fasteign í eigu stefnanda nema gæta fyrst fyrirmæla jarðalaga, þ.e. þá þannig að hinni afmörkuðu spildu, sem

rétturinn hafi staðfest að væri í eigu stefnanda, yrði skipt út úr landi Litla-Saurbæjar I. Það sem að greini mál stefnanda gegn Landsbankanum og mál þetta felist í því að það land sem stefnandi fer fram á að viðurkennt verði sem sitt, hafi verið skipt úr úr fasteigninni Litla-Saurbæ I með landskiptagerð ólíkt því landi sem stefnandi krafðist viðurkenningar á eignarétti yfir í máli Hæstaréttar nr. 243/2017. Vísar stefnandi þar til landskiptagerðar þáverandi eigenda Stóra-Saurbæjar og þáverandi þinglýstra eiganda Litla-Saurbæjar I, sem undirrituð hafi verið 8. janúar 1999. Hafi umrædd landskiptagerð verið staðfest af landbúnaðarráðuneytinu 24. mars 1999, eins og nánar er rakið í málavaxtalýsingu. Stefnda hafi síðan sameinað umrætt land í fasteignina Hjallatorfu ofan fjalls. Þannig fælist ekki í viðurkenningu á kröfu stefnanda fyrirvaralaus viðurkenning á skiptingu jarðarinnar og stofnun sérstakrar fasteignar án þess að gætt hafi verið að fyrirmælum jarðalaga. Umræddu landi hafi nú þegar verið skipt út með sérstakri landskiptagerð. Það að stefnda hafi síðar sameinað jörðina annarri fasteign sinni standi ekki í veg fyrir að eignarréttur stefnanda verði viðurkenndur.

Í þriðja lagi vísar stefnandi til afmörkunar hins umþrætta lands. Með landskiptagerðinni dags. 8. janúar 1999 hafi komið til skipta óskipt land jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar á Hellisheiði. Landskiptagerðinni hafi fylgt uppdráttur Forverks hf., teikning nr. 01 þar sem landið hafi verið auðkennt sem nr. 4 á uppdrættinum. Hafi þessa verið getið í afsöllum til stefnda, dags. 21. apríl 1999, þegar stefnda keypti heiðalandið. Einnig sé óumdeilt að hið umdeilda land sé nú hluti af fasteigninni Hjallatorfu. Þá liggi fyrir að auðkenning hinnar útskiptu spildu, þ.e. hnitsetning, sé óumdeild. Þá vísar stefnandi til erfðafjárskýrslu Sverris Jónssonar, dags. 7. júlí 2007, þar sem fram komi að Sverrir hafi afsalað fasteigninni Litla-Saurbæ til stefnanda með afsali þinglýstu 8. október 2004. Jafnframt kom þar fram að heiðalandið fylgi með samkvæmt áður nefndu afsali.

Í fjórða lagi vísar stefnandi til vanheimildar stefnda. Stefndu sé nú kunnugt um að hún geti ekki talist eigandi umræddrar spildu vegna vanheimildar Kristins Sigurðssonar þar sem sá sem afsalar fasteignaréttindum geti ekki afsalað víðtækari rétti en hann á sjálfur. Vanheimild Kristins sé fullkomin og upprunaleg. Við kaup á fasteignum hvíli rík skylda á kaupendum að kanna þær eignarheimildir sem liggja að baki eign. Hvort stefnda hafi viðhaft slíka skoðun á sínum tíma hafi þó ekki þýðingu hér þar sem landspildan hafi alltaf verið í eigu stefnanda og þeirra sem hann leiðir réttindi sín frá. Hafi stefnda staðið í þeirri trú að hún væri réttmætur eigandi landspildunnar þá ætti

stefndu að hafa verið ljóst að svo væri ekki frá því hún móttók bréf eiganda spildunnar árið 1999.

Í fimmta lagi fjallar stefnandi um kröfu sína um þinglýsingu stefnu. Stefnandi krefst þess að stefnu í máli þessu verði þinglýst á fasteignina Hjallatorfu ofan fjalls, og er krafan sett fram með vísan til 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Stefnandi vísar til þess að markmiðið með heimild ákvæðisins sé að gera hugsanlegum viðsemjendum þess aðila sem þinglýsingabækur tilgreina eiganda fasteignar viðvart um ágreining sem um eignina stendur.

Vísar stefnandi til þess að stefnda og þeir sem hún leiði rétt sinn frá hafi verið að fullu grandsamir um betri rétt stefnanda til umrædds lands. Það hafi hins vegar ekki komið í veg fyrir að landið hafi gengið kaupum og sölum. Hafi stefnda sýnt fádæma skeytingarleysi gagnvart augljósum rétti stefnanda til fasteignarinnar og hundsáð ítrekaðar athugasemdir og mótmæli sem fram hafi komið. Því sé stefnanda nauðsynlegt að fá stefnu þinglýst. Gerð sé krafa um þinglýsingu stefnu á sameignarland Litla- og Stóra-Saurbæjar sem nú sé orðið hluti að Hjallatorfu ofan fjalls.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra meginregla eignarréttarins, þ.á m. um stofnun eignarréttar og eignarráð fasteignaeiganda og almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar. Einnig vísar stefnandi til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 46. og 47. gr. laganna, til eldri kaupalaga nr. 39/1922, einkum 59. gr. laganna, jarðalaga nr. 81/2004, laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála 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 yrði fallist á kröfu stefnanda um að viðurkenndur yrði eignaréttur hans á afmörkuðum hluta jarðarinnar Hjallatorfu, fælist í því fyrirvaralaus viðurkenning á skiptingu jarðarinnar Hjallatorfu og stofnun sérstakrar fasteignar í óskiptri sameign stefnda og stefnanda án þess að gætt væri ákvæða 13. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Kröfu sinni til stuðnings vísar stefnda til 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. 13. gr. jarðalaga sem fjallar um staðfestingu landskipta.

Þá vísar stefnda til þess að 2. gr. stjórnarskrárinnar standi því í vegi að unnt sé að fella efnisdóm á kröfuna, sbr. einnig 1. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991 og til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 19. maí 2016 í máli nr. 327/2016 og dóm réttarins 6. apríl 2018 í máli nr. 243/2017. Ákvörðun ráðherra um landskipti sé stjórnvaldsákvörðun sem honum sé

falin í lögum sem handhafa framkvæmdavalds, sbr. þrískiptingu ríkisvalds í 2. gr. stjórnarskrárinnar.

Landspilda sú sem áður hafi verið sameignarland Litla-og Stóra-Saurbæjar og stefnda hafi keypt 21. apríl 1999, hafi verið sameinuð jörðinni Hjallatorfu. Í þeirri ákvörðun hafi falist ákvörðun um að fella niður landskiptagerð sem gerð hafi verið 8. janúar 1999 vegna jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar. Stefnda vísar til 1. mgr. 20. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og þess að möguleg ákvörðun um að skipta upp jörðinni Hjallatorfu feli í sér nýtt stjórnsýslumál og nýja stjórnsýsluákvörðun. Krafa stefnanda í þessu máli beinist ekki að ógildingu þeirrar stjórnvaldsákvörðunar að sameina jarðirnar undir nafni Hjallatorfu heldur að skipta tiltekinni landspildu úr henni. Því standi 2. gr. stjórnarskrárinnar í vegi fyrir því að unnt sé að fella efnisdóm á kröfuna í þessu horfi.

Þá vísar stefnda til þess að telji dómurinn, þrátt fyrir allt, að heimilt sé að byggja á gögnum sem legið hafi til grundvallar landskiptagerðinni 8. janúar 1999, þá bendir stefnda á að framangreind landskiptagerð endurspegli ekki rétta legu landspildunnar sem áður hafi verið sameignarland Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar. Með úrskurði Óbyggðarnefndar í máli nr. 6/2004 hafi norðurmörkum spildunnar verið breytt þar sem hluti hennar hafi reynst innan þjóðlendu íslenska ríkisins. Því hafi þau gögn sem legið hafi til grundvallar fyrri landskiptagerð verið röng og geti ekki legið til grundvallar ákvörðun um skipti á jörðinni Hjallatorfu.

Forsendur og niðurstaða

Eins og í málavaxtalýsingu greinir hefur langvarandi ágreiningur verið með aðilum málsins um eignarétt stefnanda, og þeirra sem hann leiðir rétt sinn frá, um spildu þá á Hellisheiði sem mál þetta varðar. Óumdeilt er að stefnda er þinglýstur eigandi fasteignarinnar Hjallatorfu landnr. 190527 og hluti þeirrar fasteignar er landspilda sem var í óskiptri sameign jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar og skipt var út úr þeim jörðum með landskiptagerð 8. janúar 1999. Þar var hinu útskipta landi lýst þannig: „Um er að ræða þá eignarhluta jarðanna Stóra-Saurbæjar og Litla-Saurbæjar I sem er ofan fjalls og auðkennt sem nr. 4 og merktur hitnum á uppdrætti (teikning nr. 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 105 ha. milli þverlínu 1 og þverlínu 2.“ Þá segir í landskiptagerðinni: „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 ofan fjalls, skipt úr 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.“ Landskiptagerðin er árituð af jarðanefnd Árnessýslu og hreppsnefnd Ölfushrepps. Þá liggur frammi í málinu staðfesting Landbúnaðarráðuneytisins á landskiptunum, eins og nánar er rakið í málavaxtalýsingu hér að framan, og voru því uppfyllt skilyrði 3. mgr. 12. gr. þágildandi jarðalaga nr. 65/1976, sbr. nú ákvæði 13. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Lesi má um forsögu og tildrög framangreindra landskipta í dómi Hæstaréttar 10. október 2013 í máli nr. 617/2012, en í þeim dómi var meðal annars leyst úr ágreiningi er laut að úrskurði óbyggðanefndar 31. maí 2006 í máli nr. 6/2004 er varðaði landsvæði á Hellisheiði. Í dómi réttarins kemur fram að auk framangreindrar landskiptagerðar Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar frá 8. janúar 1999, fóru fram landskipti vegna átta annarra jarða í Ölfushreppi, nú Sveitarfélaginu Ölfusi, sem liggja í röð til suðausturs frá Hellisheiði niður á láglandi í stefnu að Ölfusá. Frá vestri til austurs voru þetta jarðirnar Ytri-Þurá, Eystri-Þurá, Núpar I, II og III, Kröggólfsstaðir, Vötn og Þúfa. Segir í dómi Hæstaréttar að landskiptagerðir jarðanna tíu hafi falið í sér að frá hverri jörð hafi verið skilið land að norðvestanverðu og myndaði það í heild samfellt svæði út úr öllum jörðunum. Í dómi Hæstaréttar kemur einnig fram að í framhaldi af fyrrnefndum landskiptum hafi stefnda í máli þessu gert sex samninga 8. janúar 1999 um kaup á landinu „*ofan fjalls*“, sem hafði verið skipt út úr átta af þessum jörðum. Eins og rakið er í málavaxtalýsingu keypti stefnda einnig hið útskipta sameignarland jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar á Hellisheiði með kaupsamningum 8. janúar 1999 og voru afsöl gefin út 21. apríl sama ár. Hin umdeilda spilda er nú hluti af fasteigninni Hjallatorfu og kom fram í munnlegum málflutningi stefndu að fasteignin væri mikið landflæmi, eða um 9.000 hektarar að stærð, og að þar væri nú rekin umsvifamikil starfsemi við framleiðslu á heitu vatni og rafmagni. Þá væri sá hluti Hjallatorfu sem stefnandi gerir tilkall til eignarréttar yfir, um 200 hektarar að stærð eða um 2% af heildarstærð Hjallatorfunnar.

Stefnandi krefst þess aðallega að réttur stefnanda standi til að viðurkennt verði að hann eigi 50% eignarhluta í landi sem áður var sameignarland Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar og nú er hluti af fasteigninni Hjallatorfu ofan fjalls og afmarkast með þeim hætti sem í dómkröfu stefnanda greinir. Mun sú afmörkun vera byggð á uppdætti

Forverks ehf. frá október 1998. Til vara krefst stefnandi þess að réttur stefnanda gagnvart stefndu standi til þess að land það sem afmarkað er með sama hætti og í aðalkröfu, og áður var sameignarland Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar, verði skipt út úr fasteigninni Hjallatorfu ofan fjalls landeignanúmer L190537 í jöfnum hlutföllum.

Stefnandi byggir kröfur sínar í máli þessu á því að hann eigi óskorðan eignarétt að 50% eignarhluta í landi því sem áður var sameignarland Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar á Hellisheiði, en nú sé hluti af fasteigninni Hjallatorfu og afmarkað með þeim hætti sem í kröfugerð stefnanda greinir. Máli sínu til stuðnings vísar stefnandi til dóms Hæstaréttar 26. apríl 2018 í máli nr. 243/2017.

Stefnda byggir frávísunarkröfu í máli þessu á því að yrði fallist á kröfu stefnanda um að viðurkenndur yrði eignarréttur hans á afmörkuðum hluta jarðarinnar Hjallatorfu, fælist í því fyrirvaralaus viðurkenning á skiptingu jarðarinnar Hjallatorfu og stofnun sérstakrar fasteignar í óskiptri sameign stefnda og stefnanda án þess að gætt væri ákvæða jarðalaga og skipulagslaga.

Stefnandi, sem krefst þess að frávísunarkröfu stefndu verði hafnað, vísar til þess að aðalkrafa hans feli ekki í sér kröfu um landskipti enda hafi hinni umdeildu spildu nú þegar verið skipt, þ.e. með landskiptum 8. janúar 1999 á óskiptu sameignarlandi jarðanna Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar á Hellisheiði sem hafi verið staðfest af þar til bærum yfirvöldum. Kröfugerð stefnanda sé eingöngu ætlað að vinda ofan af vanheimild stefnda og þeirra sem hann leiði rétt sinn frá, sbr. dóm Hæstaréttar 26. apríl 2018 í máli nr. 243/2017.

Stefnandi á þess kost, í samræmi við 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, að afla sér með dómi viðurkenningar á eignarétti yfir hinni umdeildu spildu á Hellisheiði, sbr. dóma Hæstaréttar 19. maí 2016 í máli nr. 327/2016, 29. nóvember 2016 í máli nr. 760/2016 og 26. apríl 2018 í máli nr. 243/2017. Í máli þessu er hins vegar til þess að líta að þó svo að við landskipti hins umdeilda sameignarlands úr jörðunum Litla-Saurbæ I og Stóra-Saurbæ, sbr. landskiptagerð 8. janúar 1999, hafi verið gætt að skilyrðum þá gildandi jarðalaga, liggur fyrir og er óumdeilt í máli þessu að hin umdeilda landspilda var sameinuð fasteigninni Hjallatorfu eins og rakið hefur verið hér að framan. Við þá sameiningu var stofnuð sérstök fasteign með nýjum landamerkjum og liggur ekkert fyrir í máli þessu annað en að við þá sameiningu hafi verið gætt að fyrirmælum 3. mgr. 12. gr. þágildandi jarðalaga nr. 65/1976, þ.e. aflað samþykkis jarðanefndar, sveitarstjórnar og staðfestingu landbúnaðarráðuneytisins, að fenginni umsögn Bændasamtaka Íslands, og fyrirmælum 1. og 2. mgr. 30. gr. þágildandi

skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, þ.e. aflað samþykkis sveitarstjórnar fyrir breyttum landamerkjum Hjallatorfu þar sem sameining hins útskipta lands Litla-Saurbæjar I og Stóra-Saurbæjar og Hjallatorfu fól eðli málsins samkvæmt í sér breytingu á landamerkjum síðarnefndu jarðarinnar.

Í 1. mgr. 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að óheimilt sé að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til. Þá segir í 3. mgr. að sveitarstjórn geti krafist þess af eigendum landa og jarða að gerður sé fullnægjandi hnitsettur uppdráttur af nýjum landamerkjum eða lóðamörkum til afnota fyrir landeigendaskrá og þinglýsingastjóra. Samkvæmt 3. gr. jarðalaga nr. 81/2004 gilda löggin um allt land utan þéttbýlis sem skipulagt hefur verið fyrir landbúnað og aðra starfsemi en landbúnað en einnig nær það til allra lögbýla án tillits til þess hvor þau eru í þéttbýli. Í IV. kafla laganna er fjallað um landskipti, sameiningu lands o.fl. Ákvæði er um skipti á landi, sameiningu á landi tveggja eða fleiri jarða og stofnun nýrra jarða eða lóða í 12. gr. laganna. Í 13. gr. jarðalaga segir að skipti og sameining jarða skulu staðfest af ráðherra. Þá skal beiðni um slíka staðfestingu m.a. fylgja samningur um landskipti eða landskiptagerð, uppdráttur staðfestur af skipulagsyfirvöldum og umsögn sveitarstjórnar. Einnig er í 3. mgr. 12. gr. laganna vísað til þess að gæta skuli ákvæða III. kafla laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Samkvæmt framansögðu eru í skipulagslögum nr. 123/2010 og jarðalögum nr. 81/2004 settar takmarkanir á skiptingu og sameiningu fasteigna og er lagaskylda að áður en stofnuð er fasteign í opinberum skráum skuli fylgja fyrirmælum áður nefndra laga.

Samkvæmt framansögðu og með vísan til dóma Hæstaréttar 19. maí 2016 í máli nr. 327/2016, 29. nóvember 2016 í máli nr. 760/2016 og 26. apríl 2018 í máli nr. 243/2017, er stofnun og skráning sjálfstæðrar fasteignar háð lögbundum skilyrðum og eftir atvikum samþykki tilgreindra stjórnvalda. Er því fallist á það með stefndu að yrði fallist á aðal- og varakröfur stefnanda um að viðurkenndur verði eignaréttur hans á afmarkaðri spildu úr landi Hjallatorfu, fælist í því fyrirvaralaus viðurkenning á skiptingu Hjallatorfu og stofnunar sérstakrar fasteignar í eigu stefnanda án þess að gætt væri framangreindra fyrirmæla jarða- og skipulagslaga. Stendur 2. gr. stjórnarskrárinnar því í vegi að unnt sé að fella efnisdóm á dómkröfur stefnanda í því horfi sem þær eru settar fram, sbr. einnig 1. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991.

Samkvæmt því sem að framan er rakið er öllum dómkröfum stefnanda í máli þessu vísað frá dómi.

Samkvæmt 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, er stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað, sem ákveðst hæfilegur 400.000 krónur.

Rétt þykir að málskostnaður réttargæslustefndu Steinunnar M. Tómasdóttur falli niður.

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, 400.000 krónur í málskostnað.

Málskostnaður réttargæslustefndu Steinunnar M. Tómasdóttur fellur niður.

Ragnheiður Thorlacius.