

D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 28. júlí 2017 í máli nr. E-132/2015:

Valz ehf.

(Atli Már Ingólfsson hdl.)

gegn

Pálma Jóhannessyni og

Starfsmannafélagi íslenska járnblendifélagsins

(Viðir Smári Petersen hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 16. júní sl., er höfðað af Valz ehf., [...], [...], gegn Pálma Jóhannessyni, [...], [...], og Starfsmannafélagi íslenska járnblendifélagsins, Grundartanga, Akranesi, með stefnu birtri 17. nóvember 2015 á hendur stefnda Pálma og 18. sama mánaðar á hendur stefnda Starfsmannafélagi íslenska járnblendifélagsins.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að landamerki jarðanna Glammastaðalands, Geitabergs og Þórisstaða, eins og þau eru á hinu umdeilda svæði, séu frá holti sem er fyrir ofan smá sund fyrir ofan Seldalslækinn, hnitapunktur merktur nr. 1: X 376843.87, Y 441696.82, þaðan bein lína í Seldalslæk, sem þá heitir Merkjalækur, hnitapunktur merktur nr. 2: X 377002.65, Y 441663.00. Eftir það eftir Merkjalæk þar sem hann ræður merkjum um hnitapunkta nr. 3: X 377011.09, Y 441517.56, þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 4: X 377179.40, Y 441423.42, þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 5: X 377370.84, Y 441184.51, þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 6: X 377473.32, Y 441140.50, þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 7: X 377583.05, Y 441093.58, þaðan bein lína í Guttormsholt, hnitapunktur nr. 8: X 377719.31, Y 441024.22, þaðan í miðjan farveg Þverár, hnitapunktur nr. 9: X 377967.68, Y 440866.95, sem er í beinni stefnu á hornmark Glammastaðalands, Geitabergs og Þórisstaða, þar sem áður stóð torfvarða, á Þórisstaðanesi, hnitapunktur merktan nr. 11: X 377991.46, Y 440851.90. Frá hnitapunkti nr. 9 ræður miðlína Þverár allt að hnitapunktur merktum nr. 10: X 377780.46, Y 440725.62, í ósi Þverár. Jafnframt er krafist málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða eftir mati dómsins.

Stefndu krefjast þess að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Með úrskurði dómstjóra Héraðsdóms Vesturlands 12. september 2016 vék hann sæti vegna meðferðar málsins. Með bréfi dómstólaráðs 13. janúar 2017 var dómara málsins falin meðferð þess en hann hafði fram að þeim tíma ekki haft nein

afskipti af því.

Málsatvik

Stefnandi Valz ehf. eignaðist jörðina Glammastaðaland í Svínadal í Hvalfjarðarsveit, landnr. 190661, með kaupsamningi 9. janúar 2013, en félagið hét þá Glammastaðir ehf. og var seljandi jarðarinnar Arion banki hf. Landið tilheyrði upphaflega Glammastöðum landnr. 133175 en var selt frá jörðinni með afsali dagsettu 11. febrúar 2000 og gekk það nokkrum sinnum kaupum og sölum áður en stefnandi eignaðist það. Stefndi Pálmi Jóhannesson er þinglýstur eigandi jarðarinnar Geitabergs, landnr. 133172 og stefndi Starfsmannafélag íslenska járnblendifélagsins er eigandi jarðarinnar Þórisstaða, landnr. 133217. Tvær síðastnefndu jarðirnar liggja að jörðinni Glammastaðaland og eiga því landamerki með henni.

Áður en jörðin var seld stefnanda fékk Arion banki hf., samkvæmt því sem fram kemur í stefnu, Óðinn Sigþórsson til að ganga á merki og hnitsetja landamerkjapunkta. Landlínur ehf. gerðu í kjölfarið kort af ætluðum útlínunum hins selda lands og merkjum þess gagnvart nærliggjandi jörðum sem lá fyrir þegar stefnandi keypti jörðina. Byggir stefnandi á því að kortið sé í megindráttum í samræmi við uppdrátt sem gerður var við upphaflega sölu á Glammastaðalandi árið 2000 og fylgdi þá afsali. Samkvæmt uppdrættinum liggja landamerki Glammastaðalands að jörðum beggja stefndu.

Með bréfi til Hvalfjarðarsveitar 5. febrúar 2013 lagði stefnandi fram umsókn um skiptingu jarðarinnar Glammastaða og óskaði eftir að sérstök lóð yrði afmörkuð innan lands hans og hugðist skipta landi sínu í tvo hluta. Stefnandi afturkallaði umsókn sína með bréfi 4. apríl 2013 en hafði áður sent nýja umsókn sem móttækin var af sveitarfélaginu 18. mars 2013. Með bréfi Hvalfjarðarsveitar 17. apríl 2013 var stefnanda tilkynnt að sveitarfélagið mundi vegna erindisins frá 18. mars 2013 kalla eftir afstöðu félags landeigenda í Glammastaðalandi vegna mótmæla félagsins vegna fyrri umsóknar stefnanda. Sveitarfélagið sendi félaginu bréf dagsett 17. apríl 2013 þar sem því var gefinn kostur á að koma athugasemdum sínum vegna málsins á framfæri.

Þann 21. ágúst 2013 var haldinn fundur hjá skipulags- og byggingafulltrúa sveitarfélagsins og mættu þar auk hans stefndi Pálmi, Guðmundur Jóhannsson eigandi Glammastaða og Hallfreður Vilhjálmsson, eigandi Kambshóls. Samkvæmt framlögðu minnisblaði vegna fundarins lýsti stefndi Pálmi þar yfir áhyggjum sínum varðandi uppdrátt Glammastaðalands. Síðan segir í minnisblaðinu að taka skuli út hnitapunkta nr. 5, 6, 7 og 1, línu á milli hnitapunkta nr. 1 og 10, 10 og 9, 9 og 8, og að í texta þurfi að koma fram: *Jarðamörk á milli hnitpunkts 4 og 8 er í samræmi við*

gildandi landamerkjalyýsingu milli Glammastaða og Geitabergs sem dagsett er 20. nóv. 1922.

Í stefnu er því lýst að þessar athugasemdir hafi orðið tilefni þess að fyrirvarsmaður stefnanda átti í tölvupóstsamskiptum við landupplýsingar hjá Þjóðskrá Íslands. Þar kemur fram að starfsmaður Þjóðskrár taldi að hnit nr. 5, 6, 7, 8 og 9 þyrftu að vera á mæliblaði ef þau sýna rétta staðsetningu fyrirbæra sem minnst er á í landamerkjalyýsingunni.

Að beiðni stefnanda hélt skipulagsfulltrúi Hvalfjarðarsveitar fund með fyrirvarsmanni stefnanda, lögmanni stefnanda og sveitarstjóra 30. september 2013. Þar kom fram að á fundi umhverfis-, skipulags- og náttúrverndar 5. júlí 2013 hefði verið ákveðið að fresta afgreiðslu umsóknar stefnanda þar til fyrir lægi samþykki eiganda aðliggjandi lands. Stefnandi taldi sér ekki skylt að afla slíks samþykkis og var þá ákveðið af hálfu sveitarfélagsins að það mundi óska eftir því. Með bréfi dagsettu 28. október 2013 til stefnanda óskaði Hvalfjarðarsveit eftir því að skilað yrði inn lagfærðum uppdrætti af landinu í samræmi við niðurstöðu fundar sem haldin var 21. ágúst 2013, svo hægt væri að afla samþykkisins. Síðar breyttist afstaða nefndarinnar sem taldi það vera stefnanda að afla samþykkis frá eigendum aðliggjandi jarða. Á fundi nefndarinnar 11. desember 2014 lagði nefndin til að sveitarstjórn féllist á umsóknina. Með bréfi dagsettu 17. desember 2014 var stefnanda tilkynnt ákvörðun sveitarstjórnar Hvalfjarðarsveitar frá 15. desember 2014 um að fresta afgreiðslu málsins þar sem borist hefðu ný gögn sem ekki hefðu verið kynnt aðilum málsins. Með bréfi dagsettu 10. apríl 2015 sendi lögmaður stefnanda bréf til sveitarfélagsins þar sem þess var óskað að erindið yrði tekið til afgreiðslu. Samkvæmt framlögðum gögnum hefur umsóknin enn ekki verið afgreidd.

Samkvæmt framlögðu minnisblaði Reynis Elíesersonar, dagsettu 27. apríl 2015, gengu stefndi Pálmi, Þórir Guðnason, Hallfreður Vilhjálmsson og Reynir um landamerki jarðanna Glammastaðalands og Geitabergs 21. apríl 2015. Þar segir m.a. að Merkjælækur hafi legið í tveimur meginkvísilum á neðri hluta svæðisins alveg niður að mýrinni og hafi Hallfreður sagt vestari kvíslina ráða landamerkjum. Minnisblaðinu fylgir kort þar sem dregin hefur verið upp lína sem, samkvæmt minnisblaðinu, stefndi Pálmi taldi að væri rétt landamerki, milli Geitabergs og Glammastaðalands. Með bréfi Hvalfjarðarsveitar frá 9. júní 2015 var stefnanda kynnt efni minnisblaðsins og honum gefinn frestur til að tjá sig um málið sem hann gerði með bréfi dagsettu 6. júlí 2015.

Meðal framlagðra gagna sem stefnandi byggir málalíbúnað sinn á er m.a. einnig kort það sem Landlínur ehf. gerðu árið 2015 á grundvelli þinglýstra landamerkjabréfa vegna jarðanna Glammastaða og Geitabergs, frá árinu 1922,

arðskrármöt vegna Laxár í Leirársveit og yfirlýsing vegna lagningar jarðstrengs um jörðina Glammastaði, auk framangreindra landamerkjabréfa.

Þá er meðal þeirra gagna sem stefnandi byggir á samantekt Örnefnastofnunar vegna Glammastaða. Þar segir m.a:

Vatnið hér suður frá bænum er nefnt Glammastaðavatn (1). Í það rennur Þverá (2) og neðst í henni er Hjaltavað (3). Skammt utan með vatninu heita dældir (4), niður þær rennur svo Merkjalækur (5) sem hverfur hér í sundið. Beggja vegna við þann læk heitir Merkjamyri (6). Þar upp af er undirlendi, sem heitir Slitur (7). Sunnan við þau gengur tangi fram í vatnið, sem heitir Grjótnes (8). Heim undir túnið eru svo mýrar og börð. Utan við túnið heitir Stekkjarlæg (9) og í henni er Stelkur (10). Rétt utan við Stelkinn og lágina kemur niður lækur, sem heitir Rauðilækur (11). Hann rennur um Rauðalækjarsund (12) og þar út eftir, undir Glammastaðaásnum (13). En það er klettur fremst á ásunum.

... Fram af göngukonuskarði, langt fram á fjall, liggur dalur, sem heitir Seldalur (31) ...

... Úr Seldal rennur smálækur, Seldalslækur (45). Hann breytir um stefnu og fer fram af brúninni og heitir þá Merkjalækur. Hann hverfur í Dældunum og þá eru vörður á merkjunum, t.d. á Guttormsholti (46).

Við aðalmeðferð málsins gaf aðilaskýrslu Vesna Djuric fyrirsvarsmaður stefnanda. Þá gáfu vitnaskýrslur Óðinn Sigþórsson, Þórir Guðnason, Þórður Þórðarson, Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir og Hallfreður Vilhjálmsson.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfu sína, um viðurkenningu á réttum merkjum jarðar sinnar á hinum umdeilda svæði, á landamerkjabréfi jarðanna Glammastaða og Geitabergs frá 1922 og telur að kröfulína hans sé í fullu samræmi við þær landamerkjalyásingar. Dómkrafa stefnanda byggir á landamerkjalinu sem hefur verið afmörkuð og hnitsett af Landlínum ehf., sbr. kort dagsett 22. október 2015. Þá vísar stefnandi til þess að landið hafi gengið kaupum og sölum frá árinu 2000 til 2013 þegar stefnandi keypti landið. Í þremur kaupsamningum var stuðst við og vitnað til korts sem gert var af eigendum Glammastaða þegar Glammastaðalandi var fyrst skipt út úr jörðinni og tilgreint að kortið væri í samræmi við landamerkjalyásingu. Byggir stefnandi á því að kortið, sem er frá árinu 2000, stafi frá fyrri eigendum Glammastaðalands, sem átt hafi jörðina í áratugi, sé í fullu samræmi við kröfugerð hans. Þó sé ljóst að kortið er handgert og því ekki eins nákvæmt og sú afmörkun sem stefnandi hafi nú látið gera.

Stefnandi vísar til þess að landamerkjalyásing jarðarinnar Glammastaða sem land stefnanda er skipt úr, var gerð árið 1922 og henni þinglýst í samræmi 2. gr. landamerkjalaga nr. 41/1919. Ekki er vitað til þess að ágreiningur hafi komið upp um túlkun landamerkjalyásingarinnar fyrr en nú. Þegar stefnandi keypti Glammastaðaland, nú lögbýli, af Arion banka hf., sagði í afsali um landamerki jarðarinnar:

Seljandi hefur lagt fram óstaðfestan grófan uppdrátt af landamerkjum og legu jarðarinnar þar sem jörðin er talin vera um 515 ha að meðtalinni sumarhúsabyggð og vatni. Kaupandi sér sjálfur um á sinn kostnað að fá nánari staðfestingu á stærð og legu jarðarinnar.

Þá byggir stefnandi á því að Arion banki hf. hafi fengið Óðinn Sigþórsson, óháðan aðila, til þess að hnitsetja landamerki Glammastaðalands, út frá landamerkjabréfinu frá 1922 og fyrirliggjandi korti vegna sölu jarðarinnar til stefnanda. Landamerkin voru í kjölfarið hnitsett og dregin upp á loftmynd af Landlínnum ehf. Beri ofangreindu korti og því korti sem fyrrum eigendur Glammastaða teiknuðu saman í öllum meginatriðum. Eins og ráða megi af gögnum málsins fór stefndi Pálmi, eigandi Geitabergs, á fund hjá Landlínnum ehf. við vinnslu kortsins og fór yfir landamerkin eins og þau voru dregin upp á loftmynd Landlína ehf. Hvorki á fundinum né í beinu framhaldi af honum, fór hann fram á að línunni samkvæmt uppdrætti Landlína ehf. yrði breytt. Á loftmynd þeirri sem stefndi Pálmi fór yfir með Landlínnum ehf., er dreginn upp lína yfir tún, sem er að hluta í eigu stefnda Pálma og að hluta í eigu stefnanda en stefndi hafi nytjað með leyfi stefnanda og áður með leyfi fyrri eiganda Glammastaða. Stefndi Pálmi gerði engar athugasemdir við línuna. Hefði hann talið að túnið væri alfarið í hans eigu hefði hann gert athugasemdir við línuna í upphafi og sé breytt afstaða hans til eignarhalds á túninu nú ekki trúverðug.

Ennfremur er byggt á því að eyðibýlið Glammastaðir hafi staðið eigi langt frá þeim stað sem umþrætt tún er og því sé fráleitt að telja að það túnið hafi ekki tilheyrt að einhverju leiti gamla lögbýlinu. Um þetta er vísar stefnandi til korts úr ritinu Byggðir Borgarfjarðar II.

Þá vísar stefnandi til þess að það auki ótrúverðugleika þess korts sem fylgdi minnisblaði, dagsettu 27. apríl 2015, að landamerki milli Geitabergs og Glammastaða eru í engu samhengi við landamerki Þórisstaða. Landamerkin milli Geitabergs og Þórisstaða liggi eftir beinni línu, en samkvæmt kortinu komi skyndilega um 90 gráðu beygja, ef mæta á þinglýstum landamerkjum Þórisstaða í réttu hornmarki Glammastaðalands, Geitabergs og Þórisstaða.

Þá sé áréttað að landamerkjabréfið frá 1922 er ekki einhliða landamerkjalyásing, heldur var það undirritað af eigendum allra aðliggjandi jarða.

Einnig vísar stefnandi til þess að í tengslum við gerð nýrrar arðskrár og mats fyrir Veðifélag Laxár í Leirársveit framkvæmdu Loftmyndir ehf. mælingar á bakkalengd í samræmi við landamerki jarða á vatnasvæði Laxár, eins og fram kemur í bréfi, dagsettu 24. mars 1998. Þar kemur fram að GPS-mælingar hafi legið fyrir á landamerkjapunktum þar sem jarðamörk liggja að vatnasvæðinu. Bakkar hafi verið teiknaðir og mældir eftir loftmyndunum og þeim skipt upp eftir hinum mældu landamerkjapunktum. Samkvæmt ofangreindum mælingum á jörðin Glammastaðir (Glammastaðaland) 303 metra bakkalengdarkafla í Þverá. Passar sú bakkalengdarmæling Þverár við kröfulínu stefnanda í máli þessu. Notast stefndi við sömu mælingar á landamerkjapunktum og umrædd arðskrá, enda liggja fyrir að við vinnslu arðskrár var öllum hlutaðeigandi landeigendum kynntar mælingarnar og landeigendum gefinn kostur á að koma að athugasemdum við þær. Nú liggja jafnframt fyrir nýr úrskurður um arðskrá fyrir veiðifélagið, dagsettur 29. september 2015. Þar segir: *Upphafs- og endapunktur línu hvernjar jarðar hafi tekið mið af landamerkjapunktum sem mældir hefðu verið á vettvangi í tengslum við gerð fyrri arðskrármats.* Áður hefur því verið lýst í úrskurðinum að landeigendur hafi allir haft tækifæri til að koma að athugasemdum við gerð matsins og við þau gögn sem fyrir lágu. Það liggja því fyrir að stefndu hafa í áratugi ekki gert athugasemdir við landamerkjapunkta við Þverá og staðfest þá sem rétta landamerkjapunkta Glammastaða, Geitabergs og Þórisstaða. Fæst ekki betur séð en bakkalengd og landamerki umræddra jarða hafi verið ágreiningslaus hið minnsta allt frá yfirmatsgerð dagsettri 25. febrúar 1974. Sé því haldið fram að vafi sé uppi um umrædd merki við Þverá telur stefnandi að hefð sé komin á merkin eins og þeirra hefur verið getið í arðskrá veiðifélagsins áratugum saman.

Einnig byggir stefnandi á því að kröfulína stefnanda, eins og henni er lýst í dómkröfu málsins og eins og hún kemur fram korti Landlína ehf., sé í fullu samræmi við lýsingar örnefna fyrir Geitaberg, Glammastaði og Þórisstaði. Byggt er á því að ekki sé vafa undirorpið hvar þau örnefni eru sem nefnd eru í landamerkjalyðingunni og styðji fjölmörg gögn og skjöl við þá fullyrðingu.

Loks byggir stefnandi á tómlæti en stefndu hafa látið landamerkjalyðinguna frá 1922 óátalda, þar til stefnandi hugðist skipta upp landi sínu. Fjórum kaupsamningum og afsölum hafi verið þinglýst á eign stefnanda frá árinu 2000 þar sem fram kemur að stærð landsins miðist við umrædda landamerkjalyðingu og aldrei hafa stefndu haft uppi mótbárur við þeirri lýsingu fyrr en nú. Ennfremur hafa stefndu ítrekað samþykkt landamerkjapunkta við Þverá sem rétt merki jarða sinna. Nú síðast 2015 við gerð nýrrar arðskrár fyrir veiðifélagið.

Þá vísar stefnandi til meginreglna íslensks réttar um gildi landamerkjabréfa og túlkun þeirra og eignaréttarákvæðis stjórnarskrárinnar, sbr. 72. gr. Einnig vísar

stefnandi til almennra reglna eignarréttar, meginreglna eignarréttar um nám, töku og óslitin not, sem og um eignarráð fasteignaeigenda, almennra regla samninga- og kröfuréttar og laga nr. 14/1905 um hefð. Loks er vísað til laga um afréttarmálefni og fjallskil nr. 6/1986, til ýmissa eignarréttarreglna í Grágás og Jónsbók og um aðild stefndu til 19. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991 og um varnarþing til 34. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda og byggja rétt sinn á landamerkjabréfum frá 1922 vegna jarðanna Glammastaða og Geitabergs, eins og stefnandi en aðilum greini í verulegum atriðum á um hvar landamerkin liggi samkvæmt bréfunum.

Í fyrsta lagi telja stefndu kröfulínu stefnanda með öllu órökstudda. Ekki sé gerð tilraun til þess í málatilbúnaði stefnanda að varpa ljósi á ákvörðun fyrir staðsetningu hnita á umræddum stöðum á uppdrætti. Óðinn Sigþórsson hafi gengið á merkin milli Glammastaða, Geitabergs og Þórisstaða og afmarkað legu hnitanna. Óumdeilt sé að hann er ekki staðkunnugur á svæðinu.

Í öðru lagi byggja stefndu á því að kröfulína stefnanda byggi ekki á merkjum samkvæmt landamerkjabréfum frá 1922 og benda sérstaklega á að í landamerkjabréfi fyrir jörðina Glammastaði segi að merkjum milli Þórisstaða og Glammastaða ráði Þveráin ofan í Glammastaðavatn. Ár séu náttúruleg landamerki og í 1. mgr. 3. gr. vatnalaga nr. 15/1923 segi að ef á skilji að landareignir tilheyri hvorri jörð land út í miðjan farveg ef ekki er önnur lögmæt skipan gerð. Þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á að farvegur árinna hafi breyst með tímanum og að ekki verði séð af hnuti nr. 9 á korti stefnanda að merkin liggi í miðjum farveginum.

Í þriðja lagi benda stefndu á að verulegs ósamræmis gæti milli kröfulína stefnanda hvað varðar mörk Glammastaða gagnvart Þórisstöðum og jarðarmörkum samkvæmt Nyttjalandsgrunni.

Í fjórða lagi byggja stefndu á því að kort með afsölum sé ekki í samræmi við kröfugerð stefnanda og hafi ekki þýðingu í málinu. Um sé að ræða handgert kort án hnita og ógerningur sé að gera sér grein fyrir því hvar landamerki liggi nákvæmlega milli hlutaðeigandi jarða samkvæmt kortinu. Þá vilja stefndu áréttta að í afsali frá 11. febrúar 2000 þar sem hluti jarðarinnar Glammastaða var seldur sé tekið fram að merki eigi að miðast við landamerkjabréf frá 1922. Það sama komi fram í afsali frá 30. janúar 2001 en í afsali frá 28. janúar 2003 sé einungis vísað til þess að landamerki eigi að vera samkvæmt landamerkjaskrá. Í afsalinu er ekki vísað til framangreinds korts þó svo að öðru sé haldið fram í stefnu. Þá vilji stefndu áréttta það sem fram komi í kaupsamningi og afsali milli Arion banka hf. og

stefnanda:

Seljandi hefur lagt fram óstaðfestan grófan uppdrátt af landamerkjum og legu jarðarinnar þar sem jörðin er talin vera um 515 ha að meðtalinni sumarhúsabyggð og vatni. Kaupandi sér sjálfur um á sinn kostnað að fá nánari staðfestingu á stærð og legu jarðarinnar. Kaupverð jarðarinnar er óháð stærð og landamerkjum jarðarinnar og helst óbreytt hver sem staðfest stærð eða lega kann að vera en kaupverð eignarinnar tekur mið af þessari óvissu með stærð og legu jarðarinnar og gefinn hefur verið afsláttur frá matsvirði vegna þessa.

Stefnandi skrifaði undir kaupsamninginn og hefði verið þýðingarlaust að taka framangreint fram bæði í kaupsamningi og afsali ef ljóst væri hvar merki milli Glammastaðalands og aðliggjandi jarða væru. Þá verði ekki séð hvaða þýðingu það hafi ef uppdráttur með kröfulínu stefnanda verði talinn vera í samræmi við hið handgerða kort. Þá sé óljóst frá hverjum þetta kort stafi en ef það er rétt að kortið stafi frá fyrri eiganda Glammastaða sé ljóst að það er gert einhliða.

Í fimmta lagi segir í stefnu að ekki hafi áður komið upp ágreiningur um túlkun landamerkjabréfanna þó svo að land stefnanda hafi gengið kaupum og sölum. Byggja stefndu á því að ekki hafi verið þörf á að gera athugasemdir vegna legu landamerkja fyrir en nú þar sem kröfulína stefnanda fari inn fyrir landamerki stefndu og vegur þannig að eignarrétti þeirra sem varinn sé af 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar og 1. gr. 1. samningsviðauka Mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Sú regla gildi að menn geta ekki með einhliða ráðstöfunum aukið við rétt sinn.

Í sjötta lagi telja stefndu að meint aðkoma stefnda Pálma að kortagerð Landlína ehf. hafi ekki þýðingu í málinu og að uppdráttur Landlína ehf. sé ekki í samræmi við landamerkjabréf Glammastaða og Geitabergs. Eins og fram komi í atvikalýsingu stefndu og í stefnu fékk Arion Banki hf. fyrirverandi eigandi Glammastaðalands, Óðinn Sigþórsson, hlutlausan aðila, til þess að hnitsetja landamerki fasteignarinnar samkvæmt landamerkjabréfum frá 1922. Ekki verði séð að byggt hafi verið á framangreindu handgerðu korti eins og haldið er fram í stefnu. Óumdeilt er að Óðinn er ekki staðkunnugur á svæðinu og hafði því engar forsendur til þess að átta sig á staðsetningu merkja sem vísað er til í landamerkjabréfunum. Hann naut ekki liðsinnis heimamanna eða annarra sem hafa þekkingu á staðháttum. Í tölvupósti vitnisins Þórðar Þórðarsonar fyrirverandi starfsmanns Landlína ehf. til lögmanns stefnanda, sem dagsettur er 16. júní 2015, segir um gerð uppdráttar Landlína ehf. og aðkomu Óðins að gerð hans:

Fyrirverandi eigandi Glammastaða (landnúmer 190661), þ.e. Arion banki hf., fékk Óðinn Sigþórsson í Einarsnesi sem hlutlausan aðila til þess að reyna að finna út hvernig landamerki jarðarinnar liggja vegna fyrirhugaðar sölu á jörðinni.

Óðinn ræddi við landeiganda Geitabergs um legu landamerkjanna og fór jafnframt á vettvang og tók hnitpunkta á þeim stöðum sem hann taldi líklegt að þau væru með hliðsjón af lýsingum í landamerkjabréfum Geitabergs og Glammastaða. Landamerkin voru í kjölfarið dregin upp í hnitréttar loftmyndir hjá Landlínunum [ehf.] í samræmi við tilmæli Óðins. Landeigandi Geitabergs kom síðar á fund hjá Landlínunum [ehf.] og fór yfir landamerkin eins og þau höfðu verið teiknuð upp á loftmynd og fór hann ekki fram á að þeim væri breytt.

Stefndu vilja koma því á framfæri að engin lagaskylda hvíldi á stefnda Pálma að gera athugasemdir við merkin. Þá sé ljóst að ekki hefur náðst formlegt samkomulag um landamerkin milli jarðanna þar sem í kaupsamningi og afsali Arion banka ehf., eftir gerð þessa uppdráttar og meinta aðkomu Pálma að gerð hans, segir að einungis sé um að ræða óstaðfestan grófan uppdrátt af landamerkjum. Þeirri málsástæðu stefnanda að athugasemdalaus aðkoma Pálma að þessum uppdrætti hafi þýðingu í málinu er með öllu hafnað. Þá benda stefndu á aðkomu Hvalfjarðarsveitar að málinu. Þegar stefndi Pálmi, ásamt öðrum mönnum sem eru kunnugir staðháttum á hinu umþrætta svæði fór á fund með skipulagsfulltrúa sveitarfélagsins og vefengdu uppdrátt stefnanda, fór sveitarfélagið fram á að stefnandi myndi breyta uppdrættinum í samræmi við það sem þar kom fram. Sýnir þetta hvaða vægi framburður manna sem eru kunnugir staðháttum hafa varðandi staðsetningu landamerkja. Þetta megji greina af dómafordæmum. Þá vísa stefndu því á bug að uppdráttur er fylgdi minnisblaði, dagsettu 27. apríl 2015, sé í engu samhengi við landamerki Þórisstaða. Þar að auki verði ekki séð annað af kröfulínu stefnanda en að byggt sé á að grunni til sambærilegri legu kröfulínunnar.

Í sjöunda lagi byggja stefndu á því að landamerkjabréfin frá 1922 styðji ekki kröfu stefnanda um að umþrætt tún tilheyri að hluta stefnanda. Í stefnu greinir að á uppdrætti stefnanda sé dregin lína yfir tún sem sé að hluta í eigu stefnda Pálma og að hluta í eigu stefnanda. Óumdeilt er að stefndi Pálmi hefur nytjað túnið að öllu leyti. Heldur stefnandi því fram að stefndi Pálmi telji túnið alfarið til sínar eignar en því hafna stefndu. Samkvæmt þeirri línu sem stefndi Pálmi byggir landamerki á og má sjá á uppdrætti er fylgir minnisblaði, dagsettu 27. apríl 2015, sést glögglega að hann telur ekki að allt túnið tilheyri Geitabergi. Stefndi Pálmi er fæddur og uppallinn í Geitabergi og er þriðji ættliðurinn sem hefur búsetu þar. Telur hann að túnið sé að mestu leyti í eigu Geitabergs og hafi alltaf verið það eins og sést á kortinu. Eingöngu smá hluti neðst í túninu tilheyri Glammastöðum. Í ritinu Byggðir Borgarfjarðar II, segir um Glammastaði:

Jörðin hefur töluvert fjallland, en lítið sem ekkert undirlendi, og hér hefur verið harðbýlt og ekki stöðug ábúð á kotinu. Bærinn stóð í hárrí brekku, norðan Glammastaða-/Þórisstaðavatns, þar sem það er breiðast. Ræktunarmöguleikar

mjög litlir. Jörðin nýtur veiðihlunninda af vatninu. Þarna er eitt sumarhús.

Stefndu telja þetta styðja þann málstað stefnda Pálma að túnið tilheyri Geitabergi að mestu leyti. Þá fullyrðir stefndi Pálmi að ávallt hafi ríkt samkomulag milli eigenda Geitabergs og Glammastaða varðandi nýtingu þess hluta túnsins sem tilheyri Glammastaðalandi en stefndi Pálmi hafi séð um að smala fyrir eigendur Glammastaðalands án endurgjalds. Stefndi Pálmi á því að hann hafi unnið beinan eignarrétt að hinu umþrætta túni fyrir hefð. Hann hafi nytjað túnið með útrýmandi hætti í fullan hefðartíma. Það hafi forfeður hans einnig gert. Séu því skilyrði 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð uppfyllt, sbr. 3. gr. sömu laga.

Í áttunda lagi byggja stefndu á því að bakkalengdarmælingar í arðskrá hafi ekki sönnunargildi fyrir landamerki Glammastaðalands gagnvart Geitabergi og Þórisstöðum. Jarðirnar Glammastaðir, Geitaberg og Þórisstaðir séu allar hluti af Veiðifélagi Laxár í Leirársveit. Í VI. kafla laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði er fjallað um veiðifélög en þar segir að mönnum sé skylt að hafa með sér félagsskap um skipulag veiði í hverju fiskihverfi m.a. til þess að skipta arði af veiði milli félagsmanna. Stefndandi og stefndu eru félagsmenn í veiðifélagi Laxár í Leirársveit. Í lögum nr. 61/2006 segir jafnframt að veiðifélaginu sé skylt að láta gera skrá er sýni þann hluta af veiði eða arði sem koma skuli í hlut hvernar fasteignar er á veiðirétt á félagssvæði. Við úthlutun arðs beri að taka m.a. tillit til aðstöðu til netaveiða og strandveiða, landlengdar að veiðivatni, vatnsmagns og stærðar vatnsbotns. Af framangreindu má leiða að tilgangur arðskrár sé ekki að staðfesta landamerki milli fasteigna. Þá sé arðskrá ekki réttindaskrá um eignarréttindi.

Þá byggja stefndu á því að með öllu sé ósannað að korti sem fylgir með arðskrá varðandi bakkamælingar og kröfulínu stefnanda beri saman. Séu mælingar á kortunum taldar vera þær sömu þá eigi það einungis við um tvö hnit í kröfulínu stefnanda en ekki alla kröfulínuna. Þá benda stefndu á ummæli sem koma fram í bréfi Ísgrafs ehf. til Veiðifélags Laxár í Leirársveit, dagsettu 24. mars 1998, en sá fyrrnefndi ásamt Loftmyndum ehf. sá um mælingar á bakkalengd, en þar segir:

Okkur bárust GPS mælingar á landamerkjapunktum þar sem mörk koma að ánni eða óssvæðinu. Bakkar voru teiknaðir og mældir eftir loftmyndum og skipt upp eftir hinum mældu punktum.

Hvergi komi fram hvaðan þessar mælingar á landamerkjapunktum koma eða við hvað landamerkjapunkta var miðað þar sem landamerki eru ekki enn staðfest milli jarðanna og ágreiningur ríkir um staðsetningu þeirra. Þá hvíldi engin lagaskylda á stefndu að gera athugasemdir við arðskrána. Þá sé arðskráin ekki eignarheimild fyrir veiðiréttindum.

Í níunda lagi mótmæla stefndu því að stefnandi hafi unnið hefð á landamerkjum eins og þeim er lýst í arðskrá veiðifélagsins. Máli sínu til stuðnings vísa stefndu til þess sem þegar hefur komið fram varðandi arðskrá. Til þess að útrýmandi stofnun eignarréttinda geti átt sér stað er gerð sú krafa að umráð hefðanda séu útrýmandi þannig að umráð annarra séu útilokið. Ósannað sé með öllu að stefnandi hafi notað umrætt svæði við bakka Þverár með útrýmandi hætti. Þá ber að geta þess að við hnit nr. 9 á kröfulínu stefnanda liggja tún sem aðilum greini á um eignarhald á. Óumdeilt sé að stefndi Pálmi nýtjar það að öllu leyti. Megintilgangur laga nr. 46/1905 um hefð sé að treysta grundvöll eignarréttinda sem að öllum líkindum eru þegar fyrir hendi en ekki að vinna eignarréttindi sem eru á hendi annars aðila. Stefnandi sé ekki með skilríki fyrir eignarrétti sínum, sbr. skilyrtan kaupsamning og afsal, og hann er ekki grandlaus um betri rétt annarra.

Í tíunda lagi mótmæla stefndu því að kröfulína stefnanda sé í samræmi við lýsingar örnefna fyrir Geitaberg, Glammastaði og Þórisstaði. Vísa stefndu til minnisblaðs, dagsetts 27. apríl 2015, og vilja benda sérstaklega á eftirfarandi örnefni sem séu ekki rétt staðsett að mati stefndu:

Grjóthrúga á Guttormsholti: Í minnisblaðinu komi fram að tvö holt komi til greina á svæðinu. Annað þeirra sé sunnan Svínadalsvegar en hitt norðan hans og vestar. Grjóthrúga á syðra holtinu, sem uppdráttur stefnanda miðar við, hafi verið gerð af Vegagerðinni samkvæmt Hallfreði Vilhjálmsyni bónda á Kambshóli, sem er fæddur og uppalinn í Svínadal og er mjög staðkunnugur. Sú grjóthrúga sem kröfulína stefnanda byggir á geti því ekki verið rétt þar sem hún sé mun yngri en bréfið sjálft.

Torfvarða á Þórisstaðanesi: Þórir Guðnason sem er fæddur og uppalinn á Þórisstöðum fullyrðir að ekki sé rétt að miða við þá þúst sem stefnandi byggir kröfulínu sína á heldur sé um að ræða þúst í landinu á syðri bakka syðri kvíslar Þverár. Þórir hafi þetta eftir föður sínum sem bjó á Þórisstöðum.

Merkjalækur: Merkjálækur liggur í tveimur meginkvíslum. Hallfreður Vilhjálmsson, bóndi á Kambshóli, fullyrðir að vestari kvíslin hafi ráðið landamerkjum en ekki sú austari. Hann hafi það eftir föður sínum sem var áður búsettur á Kambshóli.

Þá verði ekki séð að merki stefnanda séu í samræmi við lýsingu örnefna í örnefnalýsingu sem Ari Gíslason skráði. Í lýsingu fyrir Geitaberg komi fram að það sé á Þverá sem sé nefnt Nesvað. Á dönsku herforingjakorti frá 1911 er greinilegt að það er neðst í Þverá sem passi við merki þar sem stefndi Pálmi telur þau vera.

Í ellefta lagi hafni stefndu því að hafa sýnt af sér tómlæti. Vísa stefndu til ofangreindrar umfjöllunar því til stuðnings. Stefnandi og stefndu eru sem fyrr sammála um að byggja merki á landamerkjabréfunum frá 1922 en greini á um hvar

línan liggja samkvæmt bréfinu. Einnig vísa stefndu til þess að ef fallist verði á að stefndu hafi sýnt af sér tómlæti að tómlæti hafi ekki þau réttaráhrif að eignarréttur verði talinn fallinn niður. Þá verður reglum kröfuréttar um tómlæti ekki beitt í þessari aðstöðu.

Loks benda stefndu á að sá sem heldur fram beinum eignarrétti að landi ber sönnunarbyrði fyrir því. Stefnanda hafi ekki tekist að sanna að landamerki milli jarðanna liggja með þeim hætti sem haldið er fram og mótmæla stefndu öllum kröfum stefnanda og málsástæðum. Þá byggja stefndu á því að meginreglur einkamálaréttarfars um málsforræði og tilhögun kröfugerðar skipti grundvallarmáli við úrlausn ágreinings af þessum toga þar sem dómstólar séu í einkamálum bundnir af kröfugerð og málsástæðum sem færðar eru fram af hálfu málsaðila.

Um lagarök vísa stefndu til meginreglna réttarfars og meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Þá sé byggt á ákvæðum landamerkjálaga nr. 41/1991, ákvæðum laga nr. 46/1905 um hefð, ákvæðum vatnalaga nr. 15/1923, óskráðra reglna eignarréttar og 72. gr. stjórnarskrárinnar um vernd eignarréttinda. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða

Í máli þessu er deilt um landamerki milli jarðanna Glammastaðalands annars vegar og Geitabergs og Þórisstaða hins vegar og er krafa stefnanda sú að viðurkennd verði þau landamerki sem lýst er í dómkröfu. Málsaðilar eru sammála um að landamerkin fari eftir landamerkjabréfum jarðanna Glammastaða og Geitabergs frá 1922 og byggja kröfur sína á því. Þeim greinir hins vegar á um hvar landamerkin liggja samkvæmt bréfunum og þá hvort kröfugerð stefnanda samrýmist þeim.

Við aðalmeðferð málsins var gengið á vettvang, m.a. um ætluð landamerki eins og þeim er lýst í stefnu, allt að holti fyrir ofan sund fyrir ofan Seldalslæk eins og því er lýst í landamerkjabréfi Glammastaða. Voru aðilar sammála um við hvaða holt og sund þar væri miðað. Þá mátti sjá staðhætti á jörðinni m.a. þau tvö holt sem á grundvelli staðsetningar gætu verið það holt sem vísað er til í landamerkjabréfi sem Guttormsholt, og Merkjälæk, auk gróins farvegur í landinu sem gæti hafa verið lækjarfarvegur. Þá bentu viðstaddir á þá staði sem þeir telja vera þann stað á Þórisstaðanesi þar sem áður stóð torfvarða.

Í dómkröfu eru landamerkin hnitsett en einnig kemur þar fram tilvísun til þeirra staða sem hnit eru miðuð við. Stefnandi fékk Landlínur ehf. til að hnitsetja landamerkin í samræmi við landamerkjabréfin og liggur það kort fyrir í máli þessu og er krafa stefnanda byggð á því auk landamerkjabréfanna. Einnig byggir

stefnandi m.a. á handgerðu korti frá árinu 2000 sem fylgdi afsali vegna sölu Glammastaðalands, korti sem Óðinn Sigbórsson gerði vegna sölu jarðarinnar frá Arion banka hf. til stefnanda, upplýsingum úr örnefnaskrá og arðskrármati. Stefndu byggja sýknukröfu sína m.a. á því að kröfulína stefnanda sé með öllu örökstudd.

Stefnandi byggir á því að stefndu hafi sýnt af sér tómlæti og hafi látið landamerkjalyfinguna óátalda þar til stefnandi vildi skipta upp landi sínu. Stefndu telja hins vegar að ekki hafi fyrir verið þörf á því að gera athugasemdir þar sem það sé ekki fyrir en nú sem kröfulína stefnanda fari inn fyrir landamerki stefndu. Gögn málsins bera með sér að stefndu hafi komið að málinu vegna þeirrar málsmeðferðar sem fór af stað þegar stefnandi ætlaði að skipta Glammastaðalandi úr jörðinni Glammastöðum. Fram er komið að stefndu eða fulltrúar þeirra mættu m.a. til fundar hjá skipulagsfulltrúa auk þess að tjá sig m.a. við fyrirsvarsmann stefnanda um merkin og við Óðinn Sigbórsson þegar hann hnitaði upp merkin fyrir Arion banka hf. Ekkert er fram komið sem bendir til þess að áður hafi komið uppi ágreiningur um landamerki jarðanna og túlkun bréfanna. Þá verður tómlæti ekki talið hafa þau réttaráhrif að eignarréttindi falli niður, eins og hér stendur á. Ekki verður því fallist á það með stefnanda að stefndu hafi sýnt af sér tómlæti sem áhrif hafi á réttarstöðu þeirra vegna kröfu stefnanda.

Hvað varðar handgerð kort sem fylgdi afsali vegna sölu Glammastaðalands árið 2000 og stefnandi byggir á þá telja stefndu það ekki hafa þýðingu í málinu. Ekki er annað fram komið en þær upplýsingar sem kortið byggir á komi einhliða frá fyrri eigendum jarðarinnar. Þá er kortið í samræmi við það kort sem Óðinn Sigbórsson teiknaði upp eftir að hafa m.a. rætt óformlega við fyrri eigendur Glammastaðalands og stefnda Pálma. Fram kom í skýrslu Óðins við aðalmeðferð málsins að ekki hafi komið fram vafi um staðsetningu þeirra merkja sem hann byggði á og að ef svo hefði verið hefði hann ekki byggt á þeim. Þrátt fyrir að á kortinu komi ekki fram eins nákvæm lýsing á landamerkjum og í kröfugerð stefnanda þá má af því ráða meginrætti landamerkjanna, m.a. að Guttormsholt hefur verið talið vera sunnan vegar og að um landamerki Glammastaða við Þórisstaði fari eftir nyrðri kvísl Þverár og verður því að telja að það styðji kröfu stefnanda hvað hnitapunkta nr. 8 og 9 varðar.

Stefndu byggja einnig sýknukröfu sína á því að verulegs ósamræmis gæti milli kröfulína stefnanda hvað varðar mörk Glammastaða gagnvart Þórisstöðum og jarðarmörkum samkvæmt Nytjalandsgrunni. Fyrir liggur kort sem sýnir samanburð á þessum tveimur línunum og má þar sjá að ekki er fullt samræmi milli þeirra. Af hálfu stefnda hefur málsástæða þessi ekki verið rökstudd t.d. með samanburði á forsendum línanna og er henni því þegar að þeirri ástæðu hafnað.

Samkvæmt kröfu stefnanda er hnitapunktum nr. 1 og 2 lýst svo:

... frá holti sem er fyrir ofan smá sund fyrir ofan Seldalslækinn, hnitapunktur merktur nr. 1: [...], þaðan bein lína í Seldalslæk, sem þá heitir Merkjalækur, hnitapunktur merktur nr. 2: [...] ...

Um þetta segir í landamerkjabréfi vegna Glammastaða hvað varðar landamerki við Geitaberg:

Úr vörðu sem er hornmerki milli Glammastaða, Dragháls og Geitabergs út Hlíðarbrúinirnar þar sem þær eru hæstar alla leið í vörðu sem stendur á holti sem er fyrir ofan smá sund fyrir ofan Seldalslækinn. Síðan ræður Seldalslækurinn sem þá heitir Merkjalækur merkjum úr því...

Í landamerkjabréfi vegna Geitabergs, sem lýsir landamerkjum frá vatni til fjalla, andstætt því sem er hvað varðar Glammastaði, segir um þetta svæði:

Svo ræður Merkjalækur upp í næsta sund fyrir ofan Seldal. Því næst bein lína í vörðu sem stendur á holti fyrir ofan sundið. Svo úr þeirri vörðu bein lína inn Hlíðarbrúinir í vörðu sem stendur fyrir ofan svonefnt Merkjagil sem er þá hornmark milli Glammastaða, Geitabergs og Dragháls.

Krafa stefnanda nær ekki eins langt upp á fjallendið og lýst er í landamerkjabréfunum, þ.e. ekki að hornmerki milli jarðanna þriggja. Við vettvangsgöngu kom í ljós að ekki var ágreiningur um staðsetningu holtsins sem stendur ofan við sund ofan við Seldal eða fyrir ofan Seldalslækinn, er vísaði niður að læknum sem er austan til við holtið. Sú varða sem stóð á holtinu samkvæmt landamerkjalyðsingunni er ekki lengur sjáanleg. Hnitapunktur nr. 2 er í læknum við sundið þar sem tvær kvíslar lækjarins koma saman eftir beinni línu frá holtinu um sundið til austurs. Staðhættir eins og þeir komu dómara fyrir sjónir við vettvangsgöngu og lýsingar í landamerkjabréfunum styðja kröfu stefnanda hvað varðar hnitapunkta nr. 1 og 2 auk þess sem aðilar eru sammála um staðsetningu þess holts sem lýst er í bréfunum, eins og áður hefur verið rakið. Fyrir liggur að varðan er horfin en nægilega glögg þykir að miða þess í stað við holtið sjálft. Með vísan til framangreinds er fallist á það með stefnanda að landamerki jarðanna liggi á nefndum hnitapunktum nr. 1 og 2.

Hnitapunktum nr. 3 til 7 er lýst svo í kröfu stefnanda:

... Eftir það eftir Merkjalæk þar sem hann ræður merkjum um hnitapunkta nr. 3: [...], þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 4: [...], þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 5: [...], þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 6: [...], þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 7: [...] ...

Í landamerkjabréfi vegna jarðarinnar Glammastaða segir:

Síðan ræður Seldalslækurinn sem þá heitir Merkjalækur merkjum úr því þar til hann fer að renna ofan mýrina og eru þá eptir mýrinni ýmist torfvörður eða skurðir sem ráða merkjum að grjóthrógu á Guttormsholti.

Í landamerkjabréfi vegna jarðarinnar Geitabergs segir:

Þaðan sjónhending í Merkjalæk, þar sem hann rennur í einu lagi. Svo ræður Merkjalækur upp í næsta sund fyrir ofan Seldal.

Við vettvangsskoðun mátti ætla að lækurinn rynni í samræmi við kröfulínu stefnanda eins og hana má sjá á korti Landlína ehf. og var hann áberandi í landslaginu. Stefndi byggir á því að farvegurinn hafi verið vestar og má á minnisblaði Reynis Elíassonar sjá að vitnið Hallfreður Vilhjálmsson, bóndi á Kambsstöðum í Hvalfjarðarsveit sem búið hefur þar frá árinu 1964, hélt því fram 2015 að lækurinn hafi runnið í tveimur meginkvíslum og hafi landamerki verið miðuð við þá vestari. Taldi hann að farvegur lækjarins nú sé tilkominn vegna manngerðra breytinga. Þá bar vitnið um það fyrir dómi við aðalmeðferð málsins að hann teldi að lækurinn hafi runnið vestar og tengdi breytingu á farvegi lækjarins við skriðuföll og flóð sem hann taldi að hefði orðið á svæðinu árið 1966. Á vettvangi mátti sjá að meginkvísl lækjarins þar sem hann rennur um mýrina er austan megin en vestan við hana er að hluta önnur kvísl með mun minni farveg. Væru landamerki miðuð við þá kvísl fæst ekki annað séð en að það leiddi einungis til annarrar niðurstöðu, stefnda í hag, á litlu svæði og sömu niðurstöðu hvað varðar syðsta hluta lækjarins. Einnig má sjá vestan við lækinn ummerki í landslagi sem hugsanlega hefur verið lækjarfarvegur en óvíst hvert sá farvegur hefði leitt. Þá vísar stefnandi til örnefnalýsingar vegna jarðarinnar kröfu sinni til stuðnings. Af henni má ráða að fleiri lækir hafi verið á svæðinu vestan við Merkjalæk. Þá kemur fram í landamerkjabréfinu að eftir mýrinni séu ýmist torfvörður eða skurðir sem ráða merkjum að grjóthrógu á Guttormsholti. Á vettvangi mátti sjá að lækurinn rennur að hluta til um skurð en engar upplýsingar liggja fyrir um það hvenær sá skurður var gerður eða hvort með honum hafi verið gerðar einhverjar breytingar á farvegi lækjarins. Loks er til þess að líta að örnefnaskrár ber ekki nákvæmlega saman um það hvernig farvegur lækjarins var og gera þær m.a. ráð fyrir að lækurinn hverfi á köflum eins og nú er. Við skoðun á aðstæðum er ljóst að það samhengi sem er milli lækjarins og Guttormsholts, og annarra landamerkja sem neðar eru samkvæmt kröfu stefnanda, og þeirrar beinu línu sem lýst er í landamerkjabréfi, sem nánar er lýst hér á eftir. Þá er óvíst að ef lækurinn hefur runnið eftir öðrum farvegi eða miðað hefur verið við aðra kvísl að hann næði þá að tengjast öðrum landamerkjum eða hugsanlegum landamerkjum, eins og holtinu norðan Svínadalsvegar, á þann hátt sem landamerkjabréf lýsa. Ekkert er fram komið utan framburðar Hallfreðs sem bendir til þess að lækurinn hafi verið með vestari kvísl og að við hana hafi átt að miða eins og stefndi heldur fram. Fullyrðingar um aðra staðsetningu lækjarins þegar landamerkjabréfið var gert og þá hverja eru því með öllu ósannaðar. Þykir því nægilega glöggt og í samræmi við lýsingar í landamerkjabréfum og aðstæður á

vettvangi að miða við rennsli lækjarins eins og því er lýst í dómkröfu. Eftir framangreindu er það niðurstaða dómsins að landamerki jarðarinnar fari eftir hnitapunktum nr. 3 til 7 í dómkröfu.

Hnitapunktum nr. 8 til 11 er lýst svo í dómkröfu stefnanda:

... þaðan bein lína í Guttormsholt, hnitapunktur nr. 8: [...], þaðan í miðjan farveg Þverár; hnitapunktur nr. 9: [...] sem er í beinni stefnu á hornmark Glammastaðalands, Geitabergs og Þórisstaða, þar sem áður stóð torfvarða, á Þórisstaðanesi, hnitapunktur merktan nr. 11: [...]. Frá hnitapunkti nr. 9 ræður miðlína Þverár allt að hnitapunktur merktum nr. 10: [...] í ósi Þverár ...

Í landamerkjabréfi Glammastaða segir um þetta:

Síðan ræður Seldalslækurinn sem þá heiti Merkjalækur merkjum úr því þar til hann fer að renna ofan mýrina og eru þá eptir mýrinni ýmist torfvörður eða skurðir sem ráða merkjum að grjóthrógu á Guttormsholti. Úr þeirri grjóthrógu bein stefna í torfvörðu í Þórisstaðanesi alla leið ofan í þverá.

Í Landamerkjabréfi Geitabergs segir:

Úr torfvörðu á Þórisstaðanesi í vörðu í Guttormsholti. Þaðan sjónhending í Merkjalæk, þar sem hann rennur í einu lagi.

Lýsing landamerkjanna er hvað þetta varðar efnislega samhljóða í báðum bréfunum. Stefnandi byggir á því að Guttormsholt, og þar með hnitapunktur nr. 8, sé sunnan Svínadalsvegar. Stefndu telja staðsetningu holtsins vera óvissa og kemur fram í málatilbúnaði þeirra, og kom það einnig fram í vettvangsgöngu, að annað holt norðan vegarins gæti eins verið það. Af aðstæðum á vettvangi má ráða að ekki er grjóthróga á holtinu norðan vegarins en slík hrúga er á því holti sem er sunnan hans.

Þau vitni sem komu fyrir dóminn til skýrslugjafar við aðalmeðferð málsins gátu ekki borið um það hvort holtið væri um að ræða. Þó bar vitnið Hallfreður um þá grjóthrógu sem er á syðra holtinu. Sagði hann að sú hrúga hafi verið sett þarna af Vegagerðinni í stað vörðu sem hafi áður verið þar og kvaðst hafa þetta eftir sér eldri mönnum. Þá sagði hann að Vegagerðin hefði á sínum tíma tekið efni úr holtinu norðan vegarins til vegagerðar og hafi það breytt holtinu.

Þá lagði stefnandi fram minnisblað Reynis Elíassonar sem fór um svæðið, ásamt m.a. stefnda Pálma til að finna þau kennileiti sem nefnd eru í landamerkjabréfinu. Segir á minnisblaðinu, sem dagsett er 27. apríl 2015, að landamerkin séu dregin upp eins og stefndi Pálmi telur þau réttust og er þar miðað við að Guttormsholt sé holtið norðan vegarins. Stefndi Pálmi hefur ekki komið fyrir dóminn og staðfest þetta. Þá er til þessa að líta að Óðinn taldi þegar hann teiknaði upp landamerkin fyrir Arion banka hf. að holtið væri sunnan vegarins og að landamerkjalinan væri í samræmi við kröfugerð stefnanda. Samkvæmt framburði

Óðins í skýrslu sem hann gaf við aðalmeðferð málsins ræddi hann bæði við Pálma og fyrrum eigendur Glammastaða um landamerkin og sagði að hann hefði ekki teiknað þau eins og hann gerði hefði komið fram vafi um legu þeirra.

Stefnandi byggir kröfu sína einnig á örnefnalýsingum, eins og framar hefur verið rakið. Í lýsingu vegna Geitabergs segir að Guttormsholt sé utar og ofar en Fitin og að Fitin sé svæði niðri við Þverá. Þá segir síðar í lýsingunni þegar lýst er svæði innan túngirðingar, austan Geitabergsár, að Fitin sé slétta túnið neðst. Samrýmist þetta því að staðsetning holtsins sé sunnan vegar. Loks er til þess að líta að holtið er í beinni línu við staðsetningu torfvörðu í Þórisstaðanesi, eins og stefnandi telur hana vera, og Merkjalækjar. Þá er sjónhending frá holtinu að Merkjalæk þar sem hann rennur í einu lagi. Þá byggja stefndu á því að miða beri við vörðu en ekki holtið eins og stefnandi gerir í kröfugerð sinni. Ljóst er að holtið ákvarðar staðsetningu vörðunnar og þykir dómara því nægilega glögg og nákvæmt að miðað sé við holtið.

Eftir því sem hér að framan hefur verið rakið er það niðurstaða dómsins að landamerki jarðarinnar fari eftir hnitapunkti nr. 8 í dómkröfu stefnanda.

Hnitapunktur nr. 9 er samkvæmt dómkröfu í miðjum farvegi Þverár sem er í beinni línu í hornmark Glammastaðalands, Geitabergs og Þórisstaða, þar sem áður stóð torfvarða á Þórisstaðanesi sem er hnitapunktur nr. 11. Kröfugerð stefnanda verður ekki skilin öðruvísi en svo að hnitapunktur nr. 9 sé staðsettur í miðri ánni, framan við nesið. Þeirri málsástæðu stefnda að hnitapunktur nr. 9 sé ekki í miðri ánni er því hafnað. Aðilar eru ekki sammála um það hvar torfvarðan stóð en byggja á því að Þórisstaðanes liggi milli kvísla Þverár. Í málgögnum liggur fyrir kort sem lagt var fram af stefnda þar sem sjá má kröfulínu stefnanda og til samanburðar línu sem stefndi telur að gilda eigi um landamerkin. Byggir stefnandi á því að nesið sé við nyrðri kvísl árinna en stefndi syðri kvísl á syðri bakka og þá nær vatninu. Orðalag landamerkjálýsingar vegna Glammastaða, sbr. ... *bein stefna í torfvörðu í Þórisstaðanesi alla leið ofan í Þverá* ... mælir með því að átt sé við það nes sem stefnandi byggir á en séu merki rakin samkvæmt dómkröfu er bein lína frá Merkjalæk í Guttormsholt og þaðan í ætlaða torfvörðu á Þórisstaðanesi en viðmið stefnda er nær vatninu.

Í landamerkjabréfi vegna Glammastaða og Þórisstaða segir: *Milli Þórisstaða og Glammastaða ræður Þveráin ofan í Glammastaðavatn og tilheyrir þá Glammastöðum helmingur vatnsins úr því, alla leið ofan að Selós.*

Vitnið Þórir Guðnason sem fæddur er og uppalinn á Þórisstöðum sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að staðsetning nessesins sem stefndu miðuðu við væri ekki milli jarðanna þriggja heldur einungis milli Þórisstaða og Glammastaða og að merki milli Geitabergs og Þórisstaða væru ofar og færur eftir ánni. Þar rennur áin í

einu lagi og verður því að telja að framburður vitnisins um að landamerkið við Glammastaði sé í syðri kvíslinni sé á skjön við það og vegna aðstæðna og legu jarðanna þriggja. Stefnu hafna því alfarið að lína þeirra sé í engu samhengi við landamerki Glammastaða og Þórisstaða, eins og stefnandi heldur fram, en hann segir þau liggja eftir beinni línu en skyndilega komi 90 gráðu beygja ef mæta á þinglýstum landamerkjum Þórisstaða í réttu hornmarki jarðanna þriggja. Verður að fallast á það með stefnanda að lýsing vitnisins Guðna og staðfesting torfvörðunar á syðri kvísl árinna sé í andstöðu við framangreinda lýsingu landamerkja milli Þórisstaða og Glammastaða.

Þá byggja stefnu á því að landamerkjabréfið styðji ekki þá kröfu stefnanda að túnið sé að hluta í eigu stefnanda. Óumdeilt sé að stefndi Pálmi hafi nytjað túnið að öllu leyti og að stefnandi eigi það að hluta en þá í samræmi við þá landamerkjalínu sem stefnu telja vera rétta. Því til stuðnings vísa stefnu í ritið Byggðir Borgarfjarðar II, þar sem m.a. segir um Glammastaði að ræktunarmöguleikar séu mjög litlir. Stefnandi byggir á því að kort í sama riti styðji að túnið hafi tilheyrt gamla lögbýlinu á Glammastöðum og byggir á því að staðsetning býlisins styðji kröfu hans. Af málatilbúnaði aðila má ráða að þeir eru sammála um að túnið skiptist milli Glammastaða og Geitabergs en ágreiningurinn varði það hvernig það skiptist. Telur dómurinn að í framangreindu riti, bæði texta og kortinu, komi einungis fram lýsing á aðstæðum að Glammastöðum sem verði á engan hátt til þess að skýra aðstæður þannig að eignarhald á túninu verði staðfest á grundvelli þess eða skipting túnsins milli jarðanna. Er þessum málsástæðum aðila því hafnað. Á sama hátt verður niðurstaðan ekki á því byggð að staðsetning túns með örnefninu Fitin lýsi aðstæðum þannig að skipting túnsins eða eignarhald verði á því byggt.

Þá byggja stefnu á því að stefndi Pálmi hafi unnið beinan eignarétt að túninu fyrir hefð þar sem hann hafi nytjað túnið fullan hefðartíma á grundvelli samkomulags aðila. Stefndi byggir á því að ávallt hafi ríkt samkomulagi milli eiganda Glammastaða og Geitabergs um nýtingu á þeim hluta túnsins er tilheyri Glammastöðum. Því hefur ekki verið mótmælt af hálfu stefnanda og verður að telja sannað að svo hafi verið. Samkvæmt 3. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905 verður ekki unnin hefð að hlut sem fenginn er að láni. Verður því að hafna þessari málsástæðu stefnda.

Stefnandi byggir einnig á því að í arðskrá Veiðifélags Leirár frá komi fram að fyrir hafi legið GPS-mælingar á landamerkjapunktum þar sem jarðamörk liggja á vatnasvæðinu. Bakkar hafi verið teiknaðir og mældir upp eftir loftmyndum og þeim skipt upp eftir landamerkjapunktum. Fyrir liggja þrjú arðskrármat vegna jarðanna og er það elsta frá árinu 1974, annað frá 1998 og það yngsta frá 2015. Takmarkaðar

upplýsingar koma fram um þetta í því matinu frá 1974. Samkvæmt matinu frá 1998 átti jörðin Glammastaðir 303 metra bakkalengdarkafla í Þverá. Nýjasta bakkalengdarmælingin sem liggur fyrir er frá árinu 2015 en samkvæmt því er bakkalengd Glammastaða vegna Þverár 287 metrar og var þá mæld miðlína ár. Stefnandi byggir á því að þessar mælingar séu í samræmi við kröfulínu hans. Vísar stefnandi til þess að ekki hafi verið gerð athugasemd við landamerkjapunkta eins og þeim er lýst í arðskrármati. Í þeim er byggt á því að landamerki jarðanna liggi í samræmi við kröfugerð stefnanda hvað varðar hnitapunkta nr. 9 og 10. Í arðskrármatinu frá 2015 kemur fram að eigendum veiðiréttar var gefinn kostur á að senda nefndinni skriflegar greinargerðir um þau atriði sem varðað gætu mat á arði einstakra fasteigna. Af matinu má ráða að ekki bárust athugasemdir sem bentu til þess að jarðeigendur hafi talið að landamerki milli Glammastaða og Geitabergs eða Þórisstaða væru þar röng. Þrátt fyrir að tilgangur arðskrármats sé ekki sá að staðfesta landamerki þá má af þeim ráða hvernig landeigendur hafa talið landamerki jarðanna liggja a.m.k. seinustu tæplega 20 ár. Sönnunarmat dómara í einkamálum er frjálst. Lítur dómari svo á að vegna þeirrar málsmeðferðar sem arðskrármat byggir á og efnis þess sé hægt að líta til þeirra forsendna sem arðskrármatið grundvallast á hvað varðar staðsetningu landamerkjanna eins og þau eru ákveðin í hnitapunkt nr. 9 og 10 telja það þannig styðja málalíbúnað stefnanda hvað þetta varðar. Þá verður að telja að rökstuðning skorti fyrir þeirri málsástæðu stefnanda að hann hafi unnið hefð að landamerkjunum eins og þeim er lýst í arðskrá og kemur hún því ekki til frekari skoðunar.

Stefndu mótmæla einnig þeirri málsástæðu stefnanda að vísa til yfirlýsingar stefndu o.fl. vegna lagningar jarðstrengs og telur að með undirritun sinni á hana og meðfylgjandi kort sem sýni m.a. landamerki jarðanna Glammastaða og Geitabergs hafi stefndi Pálmi staðfest landamerkin. Þrátt fyrir að nefnd skjöl séu ekki útbúin í því skyni að staðfesta landamerki milli jarðanna verður ekki fram hjá því litið að stefndi ritaði athugasemdalaust á skjölin og þar er landamerkjalínu lýst í samræmi við kröfulínu stefnanda frá Þverá og norður yfir Svínadalsveg, og verður því að telja að styðji einnig kröfu stefnanda.

Þá er jafnframt hafnað þeirri málsástæðu stefndu, sem þeir byggja m.a. á örnefnaskrá og dönsku herforingjakorti frá 1911, að staðsetning stefnanda á torfvörðu á Þórisstaðanesinu sé ekki í samræmi við þessi gögn sem sýna vað neðst í Þverá þar sem það samrýmist ekki lýsingu landamerkja við Þórisstaði en í landamerkjabréfi er gert ráð fyrir að þau fari eftir Þverá.

Ekki er annað fram komið en framburður vitnisins Þóris, sem hér að framan hefur verið rakinn, sem styður það að torfvarðan hafi verið við syðri kvíslina, eins og stefndi heldur fram. Sá framburður er í andstöðu við þau gögn sem hér að

framan hafa verið rakin og talin eru styðja kröfu stefnanda. Samkvæmt því er fallist á það með stefnanda að landamerkin liggi um hnitapunkt nr. 9 þann hnitapunkt sem greinir í dómkröfu.

Samkvæmt hnitapunkti nr. 10 ræður miðlína Þverár frá hnitapunkti nr. 9. Hefur hnitapunkti nr. 10 ekki verið mótmælt sérstaklega af stefnda. Þá er ekkert fram komið sem bendir til þess að farvegur Þverár hafi breyst. Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. vatnalaga nr. 15/1923 á hvort land í miðjan farveg skilji á eða lækur að landareignir, og sé ekki vöxtur í vatni, nema önnur lögmæt skipun sé þar á gerð. Verður því að telja að framangreind skipan sé í samræmi við ákvæðið, þá skipan sem ákveðin var í landamerkjabréfi Glammastaða um landamerki jarðarinnar við Þórisstaði og í samræmi við þá niðurstöðu sem hér að ofan getur hvað varðar hnitapunkt nr. 9. Verður því einnig fallist á það með stefnanda að landamerki Glammastaða gagnvart Þórisstöðum séu í samræmi við hnitapunkta nr. 10 í dómkröfu hans.

Með vísan til þess sem rakið hefur verið er fallist á kröfu stefnanda og hún tekin til greina eins og nánar greinir í dómorði.

Vegna anna dómara hefur uppkvaðning dómsins dregist fram yfir frest samkvæmt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Dómari og lögmenn aðila töldu ekki að vegna þess væri þörf á endurflutningi málsins.

Eftir úrslitum málsins og með vísan 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verða stefndu Pálmi Jóhannesson og Starfsmannafélag íslenska járnblendifélagsins dæmdir til að greiða stefnanda Valz ehf. óskipt 2.500.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Atli Már Ingólfsson hdl. og af hálfu stefndu flutti málið Víðir Smári Petersen hrl.

Dóm þennan kveður upp Sigríður Elsa Kjartansdóttir héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð:

Fallist er á kröfu stefnanda Valz ehf. um að viðurkennt verði með dómi að landamerki jarðanna Glammastaðalands, Geitabergs og Þórisstaða, eins og þau eru á hinu umdeilda svæði, séu frá holti sem er fyrir ofan smá sund fyrir ofan Seldalslækinn, hnitapunktur merktur nr. 1: X 376843.87, Y 441696.82, þaðan bein lína í Seldalslæk, sem þá heitir Merkjälækur, hnitapunktur merktur nr. 2: X 377002.65, Y 441663.00. Eftir það eftir Merkjälæk þar sem hann ræður merkjum um hnitapunkta nr. 3: X 377011.09, Y 441517.56, þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 4: X 377179.40, Y 441423.42, þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 5: X 377370.84, Y 441184.51, þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 6: X 377473.32, Y 441140.50, þaðan eftir læknum í hnitapunkt nr. 7: X 377583.05, Y 441093.58, þaðan bein lína í Guttormsholt, hnitapunktur nr. 8: X 377719.31, Y 441024.22,

Þaðan í miðjan farveg Þverár, hnitapunktur nr. 9: X 377967.68, Y 440866.95, sem er í beinni stefnu á hornmark Glammastaðalands, Geitabergs og Þórisstaða, þar sem áður stóð torfvarða, á Þórisstaðanesi, hnitapunkt merktan nr. 11: X 377991.46, Y 440851.90. Frá hnitapunkti nr. 9 ræður miðlína Þverár allt að hnitapunkt merktum nr. 10: X 377780.46, Y 440725.62, í ósi Þverár.

Stefndi, Pálmi Jóhannesson og Starfsmannafélag íslenska járnblendifélagsins, greiði stefnanda óskipt 2.500.000 krónur í málskostnað.

Sigríður Elsa Kjartansdóttir