

Dómsorð:

Stefnendur, Halldór Sigurðsson og Sigríður Bogadóttir, skulu teljast eigendur að samtals $\frac{13}{21}$ hlutum húseignar og leigulóðarréttinda fasteignarinnar nr. 24 við Rauðarárstíg.

Aðalstefndi, Halldór Ólafsson, skal ekki talinn eiga hlutdeild í lóðarréttindum fasteignarinnar nr. 24 við Rauðarárstíg.

Aðalstefndi greiði stefnendum kr. 1.800.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 31. janúar 1962.

Nr. 145/1960. **Kalman Sigurðsson**

(Gústaf A. Sveinsson hrl.)

gegn

Guðmundi Sveinbjörnssyni

(Kristinn Gunnarsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Deila um hlutdeild í óskiptu beitilandi.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. ágúst 1960. Hann krefst þess, að stefnda verði dæmt að greiða honum kr. 3.800.23 með 6% ársvöxtum af kr. 3.165.00 frá 20. september 1948 til 1. júní 1952 og af kr. 3800.23 frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og hér fyrir dómi.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Með skirskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málkostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur aukadóms Gullbringu- og Kjósarsýslu 18. júní 1960.

Ár 1960, laugardaginn 18. júní, var í aukadómpingi Gullbringu- og Kjósarsýslu af fulltrúa sýslumanns Jóhanni Þórðarsyni og meðdómsmönnum Guðmanni Magnússyni hreppstjóra og Einarí Halldórssyni oddvita uppkveðinn dómur í framangreindu máli, sem dómtekið var 31. maí s.l.

Mál þetta er höfðað fyrir vettvangsdómi Gullbringu- og Kjósarsýslu með stefnu, útgefni 4. maí 1959, af Kalmani Sigurðssyni, Stað í Hafnarhreppi, gegn Guðmundi Sveinbjörnssyni, Teigi í Hafnahreppi, til greiðslu skuldar, að fjárhæð kr. 3.800.23 með 6% ársvöxtum af kr. 3.165.00 frá 20. september 1948 til 1. júní 1952 og af kr. 3.800.23 frá þeim degi til greiðsludags, svo og kostnaðar sakarinnar eftir mati dómsins.

Stefndi hefur krafizt sýknu af öllum kröfum stefnanda gegn greiðslu á kr. 936.55 án vaxta og honum verði dæmdur málskostnaður eftir mati réttarins. Sáttta var leitað í málinu, en það reyndist árangurslaust.

Af fjórum mönnum, sem dómarinn tilnefndi sem meðdómsmenn, ruddi sinn aðilinn hvorum manni. Urðu þá eftir sem meðdómendur þeir Guðmann Magnússon, Dysjum, Garðahreppi, og Einar Halldórsson oddviti, Setbergi, Garðahreppi.

Málavextir eru þeir, að í síðustu heimsstyrjöld tók setulið Bandaríkjana undir sig hluta af Hafnarlandi og hélt því landi út styrjöldina og næstu ár á eftir. Var síðan tekið eignarnámi nokkuð af landinu. Voru 100 ha teknir algeru eignarnámi og 1.000 ha þannig, að bændur höfðu áfram nokkur not af landinu, sem að öðru leyti var eignarnumið. Með yfirvirðingu, dags. 12. janúar 1948, voru bætur til Hafnarbænda ákveðnar kr. 136.000.00. Með úrskurði gerðardóms, uppkveðnum 23/11 1951, voru Hafnarbændum ákveðnar bætur, að upphæð kr. 28.000.00, fyrir notkun setulidsins á 1.755 ha lands.

Af bótum samkvæmt yfirmatinu 12. janúar 1948 kom í hlut Kirkjuvogs II kr. 15.000.00 og samkvæmt úrskurði gerðardóms 23. nóv. 1951 kr. 3.010.55, eða samtals kr. 18.010.55. Við greiðsl-

um þessum tók stefndi, sem á sínum tíma var þinglesinn eigandi jarðarinnar allrar.

Árið 1928 eða 1929 skipti Pálmi Einarsson landnámsstjóri við þriðja mann óskiptu heimalandi Kirkjuvogsjarða, en fyrir þann tíma var allt land Kirkjuvogsjarða óskipt nema túnin, þau voru girt. Skipting á þessu heimalandi var gerð vegna þess, að bændur hugðust taka land þetta til ræktunar. Spilda sú, er féll í hlut Kirkjuvogs II, er land það, sem nú er kallað Teigur.

Árið 1938 flytur stefndi í Kirkjuvogshverfið. Átti Landsbanki Íslands þá Kirkjuvog II, en selur stefnda síðan jörðina með afsali, útgefnu 31. janúar 1940, og er þess getið í afsalinu, að stefndi skuli njóta arðs af jörðinni frá 10. desember 1938 og greiða skyldur af henni frá sama tíma. Engin hús fylgdu með í kaupunum. Fór stefndi fyrst í leiguhúsnæði í hverfinu. Strax á árinu 1938 byrjaði stefndi að byggja hús á jörðinni, og staðsetti þau á landi því, er féll í hlut jarðarinnar 1928 eða 1929, girti hann það land af, en land þetta hafði verið til þessa ógirt og óræktað. Gaf stefndi landi þessu nafnið Teigur. Land Kirkjuvogs II er allt í sundurlausum skákum sem og annarra jarða þarna í hverfinu. Stærsta skákin er Teigur.

Árið 1941 selur stefndi hluta úr jörð sinni með afsali, útgefnu 16. október 1941, til handa stefnanda. Hluti sá, er stefndi afsalar, er þannig aðgreindur „... svonefndri Vesturbæjarskák úr jörðinni Kirkjuvog í Höfnum. Er skák þessi 1¼ dagsláttu að stærð. Með í kaupunum er hlutdeild í óskiptu beitilandi jarðarinnar í hlutfalli við stærð hinnar seldu lóðar. Enn fremur lóð mín í Norðurhústúninu í sama hreppi“.

Er mál þetta var fyrir bæjarþingi Reykjavíkur á sínum tíma, lét stefnandi framkvæma mat, og skyldu matsmennirnir meta, „hve mikill hluti hið afsalaða land er úr jörðinni Kirkjuvogi II í Höfnum“. Matsgerð þessi er dagsett 1. sept. 1953, og komust matsmennirnir að þeirri niðurstöðu, að hið afsalaða land væri 21.1% af jörðinni. Eftir að málið var komið í Hæstarétt, bað stefndi um yfirmat. Yfirmatsgerð þessi er dagsett 31. júlí 1958, og er niðurstaða yfirmatsmanna sú, að hið afsalaða land sé 5.2% af jörðinni.

Við mælingar þær, er fram fóru í sambandi við mót þessi, kom í ljós, að stærð þess lands, er stefnandi keypti af stefnda, er 3.937 m², land það, sem kom í hlut Kirkjuvogs II 1928 eða 1929, 54.990 m², land það, sem úrskipt var fyrir þann tíma, 20.607 m²

og allt land Kirkjuvogs II á afsalsdegi 75.597 m². Stærðir þessar eru óumdeildar af aðilum málsins.

Hinn mikli munur á matsgerðum þessum byggist á því, að undirmatið tók aðeins til greina land það, sem úrskipt var fyrir 1928 eða 1929, en yfirmatið tók allt úrskipt land jarðarinnar eins og það var á afsalsdegi. Við bæði mötin var farið eftir stærðum. Stefnandi byggir kröfur sínar á því, að við skiptingu á fébótum þeim, sem hér um ræðir, eigi að fara eftir reglum landskiptalaganna nr. 46 27. júní 1941, einkum 2. og 3. gr. Bendir stefnandi á það, að Teigur sé metinn sér í fasteignamatinu 1942 sem lóð og ekki sem hluti af Kirkjuvogi II. Teigi fylgi engin réttindi, sem jörðum fylgja, og eigi hann því ekki að koma til álits um skiptingu á fébótum þeim, er hér um ræðir. Miða eigi við hlutfallið milli Vesturbæjarskákar og gamla túnsins á Kirkjuvogi II, og svo hafi undirmatsmennirnir gert, og vilji hann una undirmatinu. Vaxtaákvæðin eru miðuð við þá daga, sem talið er, að stefndi hafi tekið við fyrrgreindum bótagreiðslum. Fari svo, að Teigur verði talinn hluti af Kirkjuvogi II, sem hann mót-mælir, telur hann algerlega rangt að fara eftir flatarmáli þess lands, heldur beri að fara eftir 3. gr. landskiptalaganna nr. 46/1941.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að miða beri við yfirmatið, það sé byggt á réttum grundvelli. Hann hafi miðað við allt úrskipta land jarðarinnar, er hann afsalaði stefnanda spildunni. Teigur sé óumdeilanlega hluti af Kirkjuvogi II og hafi aldrei verið annað, því fylgi honum engin réttindi sér í lagi. Telur stefndi sig ekki eiga að greiða vexti né málskostnað, þar sem greiðsla á þessum 936.55 kr. hafi staðið stefnanda til boða strax og hann vissi, hve mikið hann átti að greiða.

Dómurinn fór á vettvang ásamt aðiljum málsins og Guðmundi Jóseppssyni, hreppstjóra í Hafnahreppi.

Eigi hafa verið færð gild rök að því, að stefnandi hafi skilið afsalið þannig, er finna á hlutdeild hans í óskipta beitilandinu, að aðeins ætti að miðast við gamla túnið að Kirkjuvogi II. Þar sem honum hlaut að vera ljóst, að Teigur, sem þá var afgirtur, hafði fallið í hlut Kirkjuvogs II 1928 eða 1929 og ekki, að því er séð verður, verið skiptur út úr þeirri jörð. En þó svo að stefnandi hefði álitit Teig Kirkjuvogi II óviðkomandi, þá hlaut hann að álíta, að Teigi fylgdu beitarréttindi, því að á þeim tíma, er kaupin áttu sér stað, voru á Teigi byggð gripahús

og heyhlaða, þar taldir góðir ræktunarmöguleikar og svo það, að Teigur er stærsta samfellda spilda Kirkjuvogs II og þar af leiðandi hentugust til atvinnurekstrar.

Dómurinn lítur því svo á, að eigi verði hægt að skilja orðalag afsalsins á annan veg en þann, er finna á hverja hlutdeild stefnandi á í óskipta beitilandinu, að taka beri Teig sem hluta af jörðinni Kirkjuvogi II og taka þannig tillit til alls úrskipts lands jarðarinnar, eins og það var á afsalsdegi, hvort sem það var ræktað eða óræktað.

Eigi fellst dómurinn á það, að fara eigi eftir reglum landskiptalaganna nr. 46/1941, þegar finna á hið umdeilda eignarhlutfall. Þar sem landskipti höfðu þá þegar farið fram, er salan átti sér stað, og stærð jarða í Kirkjuvogshverfinu, er til skipta komu, hafði verið ákveðin á heimalandi jarðanna í hlutfalli við gildandi skiptagrundvöll. Hagga því ákvæði landskiptalaganna í engu þeirri ákvörðun stefnanda, að miða eigi við stærð lóðarinnar, enda er þess sérstaklega getið, að hin selda lóð sé 1¼ dag-slátta að stærð.

Samkvæmt framansögðu lítur dómurinn svo á, að réttur stefnanda til framangreindra bótagreiðslna sé 5.2%, eða kr. 936.55.

Rétt þykir að taka kröfu stefnanda um vaxtagreiðslur til greina.

Eftir úrslitum þessum þykir rétt, að um málskostnað fari sem hér segir. Stefnandi greiði dómendum kr. 1.500.00 til hvers, eða kr. 4.500.00, og stefnda kr. 3.000.00 í málskostnað. Að öðru leyti falli málskostnaður niður.

Því dæmist rétt vera:

Stefndi, Guðmundur Sveinbjörnsson, greiði stefnanda, Kalman Sigurðssyni, kr. 936.55 með 6% ársvöxtum af kr. 780.00 frá 20. september 1948 til 1. júní 1952 og af kr. 936.55 frá þeim degi til greiðsludags.

Kostnað af vettvangsdómnum, kr. 4.500.00, ber stefnanda, Kalman Sigurðssyni, að greiða svo og kr. 3.000.00 í málskostnað til stefnda. Málskostnaður að öðru leyti falli niður.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans, að viðlagðri aðför að lögum.