

Fimmtudaginn 7. nóvember 1996.

Nr. 323/1995.

**Kristján Bergjónsson og
Jóna Bergjónsdóttir**

(Sigurður Georgsson hrl.)

gegn

Kristínu Pálmadóttur

Elínu Pálmadóttur

Finnu Pálmadóttur

Einari Pálmasyni

Birni Pálmasyni

Guðmundi Pálmasyni og

Jóhanni Pálmasyni

(Agnar Gústafsson hrl.)

Eignarréttur. Hefð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramirnir Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson og Jónatan Þórmundsson prófessor.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 28. september 1995. Þau krefjast þess, að viðurkennt verði með dómi, að eignarréttur að svonefndum Dalahólma í mynri Miðár sé að fullu og óskertu þeirra sem eigenda Snóksdals I, svo og, að öll hlunnindi tilheyri einnig þeim. Áfrýjendur krefjast einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í héraðsdómi er greint frá afsali, sem leiddi til þess, að Kristján Jónsson, afi áfrýjenda, varð eigandi allrar jarðarinnar Snóksdals árið 1896. Einnig er þar greint frá kaupsamningi Kristjáns árið 1927 við Pálma Jónasson, föður stefndu, um fjórðung jarðarinnar, sem Pálma var gefið afsal fyrir 1929, og afsali Bergjóns Kristjánssonar, föður áfrýjenda, til Pálma árið 1945 fyrir öðrum fjórðungi jarðarinnar. Í tengslum við afsalið 1945 gerðu Bergjón og Pálmi svokallað landamerkjabréf um tún og engjar jarðarinnar. Í afsalinu var vísað til þess, að þeir hefðu sett ákveðin merki milli eignarhluta sinna, en tekið var þó fram, að beutiland væri óskipt, svo og, að annars skyldu

öll gögn og gæði jarðarinnar, til lands og vatns, fylgja hvorum eignarhluta hlutfallslega. Eignarhluti Bergjóns í jörðinni var nefndur Snóksdalur I, en Pálma Snóksdalur II. Fyrrnefndi hlutinn er nú eign áfrýjenda, en sá síðarnefndi stefndu.

Hvorki verður ráðið af fyrrgreindum kaupsamningi frá 1927 né afsölunum frá 1929 og 1945, að ætlunin hafi verið sú, að Dalahólmi yrði undanskilinn sölu, þannig að hann myndi með öllu fylgja Snóksdal I framvegis. Fyrirliggjandi gögn um fasteignamat, skattskil Pálma Jónassonar og nýtingu hólman allt fram á áttunda áratug aldarinnar styrkja það jafnframt, að eigendur beggja jarðanna hafi talið hann fylgja Snóksdal I og Snóksdal II að jöfnu. Gegn þessu hafa áfrýjendur ekki fært fram sönnur fyrir óskertum eignarrétti sínum að hólmanum.

Af gögnum málsins verður ráðið, að Dalahólmi hafi að einhverju leyti verið nýttur á vegum eiganda Snóksdals II, að minnsta kosti á árabílinu frá 1956 og síðast á árinu 1977 eða 1979. Þegar af þessari ástæðu hafa óskert umráð eigenda Snóksdals I yfir hólmanum ekki staðið svo langan tíma, að þeir geti reist eignarrétt á ákvæðum laga nr. 46/1905 um hefð.

Samkvæmt framangreindu verður héraðsdómur staðfestur. Áfrýjendur verða dæmdir í sameiningu til að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjendur, Kristján Bergjónsson og Jóna Bergjónsdóttir, greiði í sameiningu stefndu, Kristínu Pálmadóttur, Elínu Pálmadóttur, Finnu Pálmadóttur, Einari Pálmasyni, Birni Pálmasyni, Guðmundi Pálmasyni og Jóhanni Pálmasyni, hverju um sig, 30.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Vesturlands 5. júlí 1995.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum aðalflutningi 1. júní 1995, er höfðað fyrir dómþingi Héraðsdóms Vesturlands með stefnu, þingfestri 27. apríl 1994, af Kristjáni Bergjónssyni, kt. 031032-2539, Dalsmynni, Dalbraut 6, Búðardal, og Jónu Bergjónsdóttur, kt. 161127-2569, Holtsgötu 19, Reykja-

vík, á hendur eigendum Snóksdals II, þeim Kristínu Pálmadóttur, kt. 190230-3099, Dvergabakka 8, Reykjavík, Elínu Pálmadóttur, kt. 270232-3029, Byggðarenda 8, Reykjavík, Finnu Pálmadóttur, kt. 030833-3339, Melbraut 7, Garði, Einari Pálmasynti, kt. 220436-4629, Sóltúni 5, Keflavík, Birni Pálmasynti, kt. 040141-4059, Álfhólsvegi 131, Kópavogi, Guðmundi Pálmasynti, kt. 031144-4939, Kvennabrekku, Dölum, og Jóhanni Pálmasynti, kt. 010749-2399, Hlíð, Hörðudal.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að viðurkennt verði með dómi, að eignarréttur að Dalahólma í mynni Miðár sé að fullu og óskertu hjá stefnendum sem eigendum Snóksdals I í Miðdalahreppi í Dalasýslu, svo og, að hlunnindi öll séu sömuleiðis óskoruð eign sömu aðila. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar.

Dómkröfur stefndu eru þær, að dómkröfum stefnenda um skilyrðislausan eignarrétt að Dalahólma í mynni Miðár verði hafnað og viðurkennt verði með dómi, að eignarrétturinn sé í óskiptri sameign hjá stefnendum, eigendum Snóksdals I í Miðdalahreppi í Dalasýslu, og stefndu, eigendum Snóksdals II, svo og hlunnindi öll, eins og verið hefur, frá því að Snóksdal var skipt. Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnenda.

II.

Aðilar kveða málavexti vera þá, að kirkjan í Snóksdal hafi um aldur átt hinn umþrætta hólma. Stefnendur kveða kirkjuna hafa frá ómunatíð átt helming Snóksdals, en á síðari hluta síðustu aldar hafi afi stefnenda, Kristján Jónsson, eignast jörðina alla. Hafi hann byggt Snóksdal frá árinu 1897 til ársins 1938 og búið á allri jörðinni í u. þ. b. aldarfjórðung.

Með afsali, dagsettu 18. apríl 1929, seldi Kristján fjórðung jarðarinnar Pálma Jónassyni. Með afsali, dagsettu 17. apríl 1946, seldi Bergjón, sonur Kristjáns og faðir stefnenda, Pálma annan fjórðung jarðarinnar. Áttu þá jörðina Pálmi Jónasson, faðir stefndu, og Bergjón Kristjánsson, faðir stefnenda, að helmingi hvor.

Deilur eru hins vegar nú um, hvort sölur þessar hafi náð til Dalahólma.

III.

Stefnendur reisa kröfur sínar á því, að hólminn hafi verið í óslitnu eignarhaldi þriggja ættliða og nýtjar hólman eingöngu á vegum eigenda Snóksdals I í sama tíma. Hafi aðrir farið í hólmann, hafi það einungis verið örsjaldan í tíð Kristjáns Jónssonar og með hans leyfi hverju sinni. Stefnendur kveða orðalag í afsali, dagsettu 17. apríl 1946, að jörðin sé seld með öllum gögnum og gæðum „til lands og vatns“, einungis eiga við veiðirétt í Miðá, enda hafi jörðin hvergi átt land að sjó.

Stefnendur halda því og fram, að þeir hafi haft óslitið eignarhald á hólma-

anum í hefðartíma fullan svo og nytjað hann í fullan hefðartíma, að því er hlunnindi varði, án tillits til eignarréttar.

Um lagarök vísa stefnendur til reglna eignarréttar um stofnun og vernd eignarréttinda yfir fasteignum og meginreglna kröfu- og samningaréttar.

Pá vísa stefnendur til laga nr. 46/1905 um hefð.

Stefndu reisa kröfu sína á því, að með afsali Bergjóns Kristjánssonar til Pálma Jónassonar, dagsettu 17. apríl 1945, hafi ekkert verið undanskilið við söluna. Varphólmi komi þar ekki við sögu sérstaklega, en seljandi áskilji sér þar rétt til þess að hafa hesthús ókeypis í túnhluta kaupanda.

Stefndu kveða, að samkvæmt ritinu Handbók og hlunnindajarðir á Íslandi segi svo um skráningu hlunninda: „Snóksdalur I, æðarvarp, lax, silungur. Snóksdalur II, æðarvarp, lax, silungur.“ Samkvæmt þessu sé nytjum af æðarvarpi skipt milli bújarðanna tveggja, en um annað æðarvarp en í Dalahólma sé ekki að ræða. Höfundur bókarinnar styðjist við fasteignamat 1932, 1942 og 1970, en fasteignamat sé grundvöllur skattlagningar. Hins vegar sé grundvöllur fasteignamats afsöl jarða og annarra fasteigna á hverjum tíma.

Ríki og sveitarfélög og aðrir opinberir aðilar svo og eigendur beggja jarðanna hafi ávallt talið Dalahólma í sameign, sbr. skráningu í fasteignamati og skattlagningu hlunninda.

Dalahólmi hafi ætíð verið nytjaður sitt árið af hvorum, Snóksdal I og Snóksdal II, og hafi stefndu talið, að svo ætti að vera, eða fram til þess dags, er Bergjón Kristjánsson hafi vorið 1977 eða 1979 sagst eiga hólmann einn og rekið stefnda Guðmund burt úr hólmanum, er hann hafi verið þar að tína dún.

Um lagarök vísa stefndu til meginreglna íslensks réttar um eignarrétt og 67. gr. stjórnarskrárinnar um vernd beins eignarréttar.

Pá vísa stefndu til reglna kröfu- og samningaréttar og laga nr. 46/1905.

IV.

Eins og fram hefur komið, eiga jarðirnar Snóksdalur I og Snóksdalur II hvorug land að sjó. Þrátt fyrir það fylgdi umdeildur hólmi jörðinni Snóksdal. Kristján Jónsson keypti helming jarðarinnar Snóksdals með afsali, dagsettu 28. nóvember 1896. Í afsalinu, sem lagt er fram í málinu, segir m. a.: „... að við seljum og afsölu frá okkur og okkar erfingjum bóndanum Kristjáni Jónssyni á Hömrum í Haukadal eign okkar ... úr jörðinni Snóksdal, liggjandi í Miðalahreppi, með öllum þeim gögnum og gæðum, sem jarðarparti þessum tiltölulega fylgt hefur og fylgja ber, hverju nafni sem nefnist, til lands, vatns og sjávar...“

Með þessu afsali var Kristján Jónsson orðinn einn eigandi allrar jarðarinnar Snóksdals og þar með töldum Dalahólma, sem fylgdi jörðinni.

Eins og fram hefur komið, seldi Kristján 1/4 hluta jarðarinnar 8. desember 1927 Pálma Jónassyni. Í kaupsamningi segir m. a.: „... Kristján Jónsson skuldbindur sig til að selja Pálma Jónassyni 1/4 – einn fjórða hluta – af jörðinni Snóksdal í Miðdalahreppi í Dalasýslu, 1525 kr. að nýjasta mati, kúgildalaus, með hálfum öllum þeim húsum og mannvirkjum, sem eru nú tilheyrandi hálfleudu Kristjáns, nema hesthúsi heima, sem ekki er með í kaupunum. Þó áskilur Kristján sér, meðan hann þarf með, afnotarétt af fjárhúsi því, sem fellur í hlut Pálma samkvæmt kaupunum (austara fjárhúsinu); hefir Kristján húsið eftirgjaldslaust, en kostar viðhald þess, meðan hann notar það. Jörðin er að öðru leyti seld með öllum gögnum og gæðum til lands og vatns...“

Í afsali, dagsettu 18. apríl 1929, vegna framangreindrar jarðarsölu segir m. a.: „... Með því að Pálmi Jónasson í Snóksdal hefir samkv. kaupsamningi greitt mjer 3000 krónur – þrjú þúsund krónur, – kaupverð jarðarparts 1/4 – einn fjórða hluta – af jörðinni Snóksdal. Þá afsala jeg honum hjer með frá mjer og mínum erfingjum nefndan jarðarpart, að dýrleika eftir nýjasta mati 1525 krónur, með öllum þeim rjettindum og skyldum, eins og jeg hefi átt hann...“

Samkvæmt þessu var sérstaklega undanskilið við söluna það fylgifé fasteignarinnar, sem telst til almenns fylgifjár fasteignar samkvæmt 5. gr. laga nr. 18/1887. Önnur réttindi voru ekki berlega undanskilin, en jörðin seld og afsalað með öllum gögnum og gæðum til lands og vatns.

Með afsali, dagsettu 17. apríl 1945, var öðrum fjórðungi jarðarinnar afsalað að Pálma Jónassyni, en hann var þá orðinn eigandi að helmingi jarðarinnar. Í því afsali segir: „... Jeg undirritaður, Bergjón Kristjánsson, bóndi í Snóksdal, lýsi hjer með yfir því, að jeg sel og afsala Pálma Jónassyni, bónda í Snóksdal, 1/4 – einn fjórða hluta – af jörðinni Snóksdal í Miðdalahreppi og verðum við Pálmi þá eigendur hvor að sínum helmingi tjeðrar jarðar, og höfum við nú sett og ákveðið merki milli þessara eignarhluta, bæði í túni og engjum, en beitiland er óskipt; engin hús fylgja jarðarhluta þessum. Túngirðingu fær kaupandi fyrir sínum túnhluta, en landamerkjagirðingu að tiltölu við hinn selda jarðarhluta. Annars fylgja öll gögn og gæði jarðarinnar til lands og vatns hlutfallslega jarðarhluta þessum.

Seljandi áskilur sjer rjett til þess að hafa hesthús ókeypís í túnhluta kaupanda, við svokallað kirkjuhlið á túngirðingu...“

Samkvæmt framansögðu fylgdi Dalahólmi jörðinni Snóksdal. Jafnframt fylgir jörðinni veiðiréttur í Miðá. Málsaðilar eru sammála um, að veiðirétturinn sé í óskiptri sameign þeirra.

Í fyrrgreindum kaupsamningum og afsölum er hvorki getið sérstaklega

um veiðirétt í Miðá né Dalahólma og hlunnindi í honum. Hins vegar er munur á orðalagi afsals frá 28. nóvember 1896 og annarra kaupsamninga og afsala fyrir jörðinni, sem nú er nefnd Snóksdalur II, að því leyti, að í afsali frá 1896 er afsalað öllum gögnum og gæðum jarðarinnar til lands, vatns og sjávar, en í kaupsamningi frá 1927 og afsali frá 1945 er talað um „lands og vatns.“

Ljóst er af aðilaskýrslum og vitnaskýrslum hér fyrir dómi, að hlunnindi hólman hafa verið nýtt frá báðum jörðunum, Snóksdal I og Snóksdal II, fram til ársins 1977 eða 1979. Var þeirri nýtingu hagað þannig, að hólminn var nýttur sitt árið af hvorum eigendum jarðanna. Stefnandi hefur hins vegar haldið því fram, að leyfi hafi verið veitt í hvert skipti. Jafnframt hefur komið fram, að samkvæmt opinberri skráningu og við skattheimtu af jörðunum hafi Dalahólmi verið talinn eign beggja jarðanna.

Ljóst er samkvæmt framansögðu, að umdeildur hólmi fylgdi í upphafi jörðinni Snóksdal, þrátt fyrir það að jörðin eigi ekki land að sjó. Dalahólman er hvergi í þessum afsölum eða kaupsamningum getið sérstaklega fremur en veiðiréttarins í Miðá, en nýting á hlunnindum hólman sameiginleg um árabil. Þrátt fyrir það að jörðin, sem nú heitir Snóksdalur II, hafi verið seld með öllum gæðum til lands og vatns, en ekki sjávar, verður að telja, að þar sem eigendur beggja jarðanna virðast hafa nýtt sameiginleg hlunnindi hólman, hafi ætlun seljanda ekki verið að undanskilja hólmann sölunni.

Með vísan til þess verður að telja, að Dalahólmi hafi ekki verið undanskilinn við sölu jarðarparta Snóksdals. Var eiganda Snóksdals I því ekki heimilt að koma í veg fyrir, að eigendur Snóksdals II nýttu sér hlunnindi hólman.

Ber því að sýkna stefndu af kröfum stefnenda í máli þessu, en ekki hefur verið gagnstefnt í málinu til sjálfstæðs dóms.

Rétt er, að hver aðili beri sinn kostnað af máli þessu.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Kristín Pálmadóttir, Elín Pálmadóttir, Finna Pálmadóttir, Einar Pálmason, Björn Pálmason, Guðmundur Pálmason og Jóhann Pálmason, skulu vera sýkn af öllum kröfum stefnenda, Kristjáns Bergjónssonar og Jónu Bergjónsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.