Fimmtudaginn 16. október 1997.

Nr. 274/1996. **Unnur Dóra Hagan**
Anna Kristjánsdóttir
Unnur Dóra Kristjánsdóttir
Gunnlaugur Kristjánsson
Þórður Kristjánsson
Gunnlaugur V. Snædal
Þorsteinn V. Snædal
Elín B. Björgvinsdóttir
Sigurður Björgvinsson
Karen P. Jónsdóttir Snædal
Gunnlaugur J. Snædal
Steinunn G. Jónsdóttir Snædal
Jakob B. Grétarsson
Arnar G. Grétarsson
Stefán S. Grétarsson og
Karl Jakobsson
(Sveinn A. Sveinsson hdl.)
gegn
dánarbúi Þorvalds B. Hjarðar
(Tryggvi Gunnarsson hrl.)

Eignarréttur. Kaupsamningur. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 19. júlí 1996 og krefjast þess, að hinum áfrýjaða dómi verði breytt á þá leið, „að hrundið verði eignarrétti stefnda ... yfir jörðinni Laugavöllum í Jökuldalshreppi, Norður-Múlasýslu“. Þá krefjast þeir þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti sér til handa.

I.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt. Þar á meðal hafa af hálfu áfrýjenda verið lagðar fram útskriftir úr fógetabók Norður-Múlasýslu og Seyðisfjarðarkaupstaðar frá 6. mars 1937, en þann dag voru jarðir Þorvalds B. Hjarðar, Hauksstaðir og Hjarðarhagi í Jökuldalshreppi, sem seldar höfðu verið á uppboðum 15. og 27. febrúar 1937, lagðar Búnaðarbanka Íslands og Landsbanka Íslands út sem ófullnægðum veðhöfum.

Af hálfu stefnda hafa verið lagðar fram yfirlýsingar tveggja áfrýjenda, Karenar P. Jónsdóttur Snædal og Steinunnar G. Jónsdóttur Snædal, dagsettar 20. janúar 1997, þar sem segir, að þær hafi aldrei heyrt talað um annað en að Þorvaldur B. Hjarðar ætti jörðina Laugarvelli, og væri þeim ekki kunnugt um, að Einar Eiríksson hefði talið jörðina sína eign eftir 1924. Lýstu þær yfir því, að þær geri ekki kröfu til eignarréttar yfir jörðinni.

Þá hefur lögmaður stefnda lagt fram ljósrit 13 skattframtala Einars Eiríkssonar á árabilinu 1925–1949, en samkvæmt þeim hefur hann ekki talið Laugarvelli til eignar. Einnig hefur lögmaðurinn lagt fram staðfest endurrit skiptagjörnings frá 4. júní 1936, er skipti fóru fram á félagsbúi Einars Eiríkssonar og látinnar eiginkonu hans, Steinunnar Vilhjálmsdóttur. Í skjali þessu, sem Einar undirritaði ásamt öðrum erfingjum, er jörðin Eiríksstaðir í Jökuldalshreppi talin eina eign búsins. Þá eru meðal fram lagðra skjala stefnda ljósrit úr viðskiptareikningum Einars Eiríkssonar, Gunnars Jónssonar og Þorvalds B. Hjarðar hjá Kaupfélagi Héraðsbúa, Reyðarfirði, en þar kemur meðal annars fram, að 19. janúar 1925 hefur Gunnar greitt Einari 300 krónur í peningum, sem stefndi telur geta verið hluta af kaupverði Laugarvalla samkvæmt kaupsamningi 4. október 1924, er Gunnar gerði við Þorvald.

II.

Í máli þessu er til úrlausnar, hvort stefndi hafi sannað eignarrétt að jörðinni Laugarvöllum þrátt fyrir þinglýsta eignarheimild áfrýjenda, sem stafar frá afsali jarðarinnar til Einars Eiríkssonar 20. október 1924, en því var þinglýst 6. júlí 1925. Stefndi reisir kröfu sína um eignarrétt aðallega á kaupsamningi, dagsettum 4. október

1924, en til vara á því, að hann hafi eignast jörðina fyrir hefð samkvæmt 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð.

Í héraðsdómi er gerð grein fyrir kaupsamningnum 4. október 1924. Þar skuldbatt Gunnar Jónsson, bóndi að Fossvöllum, sig til „að selja Þorvaldi B. Hjarðar jörðina „Laugarvellir", eign Einars Eiríkssonar, Eiríksstöðum, með öllum gögnum og gæðum, ...". Á þessum tíma var jörðin þinglýst eign Eiríks Guðmundssonar, en hann afsalaði jörðinni Einari Eiríkssyni með afsali 20. október 1924, sem áður er nefnt. Líklegt verður að telja af því, sem fram hefur komið í málinu, að Einar hafi keypt jörðina nokkru fyrir 1920, þótt formlega hafi ekki verið gengið frá kaupum fyrr.

Eins og fram kemur í héraðsdómi, liggur ekki fyrir í málinu umboð til Gunnars Jónssonar með heimild til sölu jarðarinnar. Þá hefur ekki verið sýnt fram á með vissu, að greiðslur samkvæmt kaupsamningnum hafi farið fram. Afsal, sem gefa átti út, þegar kaupverðið hefði verið greitt að fullu, hefur ekki heldur komið fram, og engum skjölum var þinglýst um þessi kaup. Með þessi atriði í huga verður kaupsamningurinn 4. október 1924 einn og sér ekki talinn nægur grundvöllur til að byggja á eignarrétt stefnda.

Kemur þá til skoðunar annað, sem fyrir liggur í málinu um þetta, og þá einkum, hver var afstaða aðilanna eftir gerð kaupsamningsins. Af gögnum málsins er ljóst, að Þorvaldur B. Hjarðar hefur frá árinu 1925 talið jörðina Laugarvelli eign sína og nýtt hana að svo miklu leyti sem hún var nýtt. Hann taldi hana fram á skattframtölum sem eign og greiddi af henni gjöld. Að því er varðar hinn þinglýsta eiganda, Einar Eiríksson, hefur ekkert komið fram í málinu, sem bendir til þess, að hann hafi eftir þetta litið á jörðina sem sína eign. Í skattframtölum sínum hefur hann ekki talið hana til eignar, og í skiptagerningi þeim, sem áður er greint frá og hann undirritaði árið 1936, er hennar ekki getið. Við skipti að honum látnum árið 1949 var bú hans talið eignalaust.

Um afstöðu annarra liggur það meðal annars fyrir, að samkvæmt bókum Jökuldalshrepps var jörðin á öllu umræddu tímabili talin eign Þorvalds. Verður og ekki annað séð en sú hafi verið almenn skoðun meðal manna í hreppnum.

Að þessu athuguðu og með hliðsjón af gögnum málsins í heild er fallist á þá niðurstöðu héraðsdóms, að stefnda hafi tekist að sanna

eignarrétt sinn að jörðinni Laugarvöllum, og verður dómurinn því staðfestur.

Rétt þykir, að áfrýjendur, aðrir en Karen P. Jónsdóttir Snædal og Steinunn G. Jónsdóttir Snædal, sem féllu frá kröfum á hendur stefnda samkvæmt framansögðu, greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendurnir Unnur Dóra Hagan, Anna Kristjánsdóttir, Unnur Dóra Kristjánsdóttir, Gunnlaugur Kristjánsson, Þórður Kristjánsson, Gunnlaugur V. Snædal, Þorsteinn V. Snædal, Elín B. Björgvinsdóttir, Sigurður Björgvinsson, Gunnlaugur J. Snædal, Jakob B. Grétarsson, Arnar G. Grétarsson, Stefán S. Grétarsson og Karl Jakobsson greiði óskipt stefnda, dánarbúi Þorvalds B. Hjarðar, 250.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Austurlands 23. apríl 1996.

Ár 1996, þriðjudaginn 23. apríl, er á dómþingi Héraðsdóms Austurlands, sem háð er í dómsalnum að Lyngási 15, Egilsstöðum, af Ólafi Berki Þorvaldssyni héraðsdómara, kveðinn upp dómur í málinu nr. E-155/1995.

I.

Stefnandi er dánarbú Þorvalds B. Hjarðar, en Þorvaldur andaðist árið 1948 í Reykjavík.

Stefndu eru 16 nafngreindir erfingjar Einars Eiríkssonar frá Eiríksstöðum á Jökuldal, en hann lést 18. apríl 1949 í Reykjavík. Þeir eru Unnur Dóra Hagan, kt. 260227-3439, með óþekkt heimilisfang í Kanada, Anna Kristjánsdóttir, kt. 190850-7069, Birkigrund 30, Kópavogi, Unnur Dóra Kristjánsdóttir, kt. 191251-3699, með óþekkt heimilisfang í Danmörku, Gunnlaugur Kristjánsson, kt. 280457-3969, Grundarstíg 2, Reykjavík, Þórður Kristjánsson, kt. 140159-7949, Hverafold 68, Reykjavík, Gunnlaugur Vilhjálmsson Snædal, kt. 210311-3519, Brekkuseli 12, Reykjavík, Þorsteinn Vilhjálmsson Snædal, 080814-2169, Skjöldólfsstöðum, Jökuldal, Elín Bergljót Björgvinsdóttir, kt. 101248-3999, Urðarbakka 18, Reykjavík, Sigurður Björgvinsson, kt. 110947-2929, Birkihlíð 46, Reykjavík, Karen Petra Jónsdóttir Snædal, kt. 260819-3219, Útgarði 6, Egilsstöðum, Gunnlaugur Jóns-

son Snædal, kt. 131024-3989, Hvassaleiti 69, Reykjavík, Steinunn Guðlaug Jónsdóttir Snædal, kt. 041121-3359, Lagarfelli 11, Fellabæ, Jakob Bjarnar Grétarsson, kt. 040462-2959, Laufásvegi 57, Reykjavík, Arnar Geir Grétarsson, kt. 251063-2149, Álfaskeiði 44, Hafnarfirði, Stefán Snær Grétarsson, kt. 120168-5259, Álfaskeiði 44, Hafnarfirði, og Karl Jakobsson, kt. 250737-2469, Grund, Jökuldal.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum endurflutningi 19. apríl sl., er höfðað með stefnu, út gefinni 30. nóvember 1995, en birtri 1. desember sama ár.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur stefnanda yfir jörðinni Laugavöllum í Jökuldalshreppi, Norður-Múlasýslu. Jafnframt er krafist málskostnaðar in solidum úr hendi stefndu samkvæmt málskostnaðarreikningi að viðbættum virðisaukaskatti á málskostnað.

Endanleg dómkrafa stefndu er um „sýknu af kröfu stefnanda um viðurkenningu á eignarrétti á jörðinni Laugavellir í Jökuldalshreppi". Enn fremur er þess krafist, að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar samkvæmt málskostnaðaryfirliti og að málskostnaður beri virðisaukaskatt.

II.

Málavextir.

Mál þetta snýst um eignarrétt á eyðijörð á Brúaröræfum inn af Jökuldal, sem á undanförnum áratugum hefur verið nýtt af Jökuldælingum sem afréttarland. Í gögnum málsins er jörðin ýmist nefnd Laugavellir eða Laugarvellir. Verður hún hér á eftir kölluð Laugavellir.

Tildrög málsins eru þau, að með skiptayfirlýsingu, dags. í október 1993, var jörðin færð sem arfur til eftirlifandi erfingja Einars Eiríkssonar og Steinunnar Oddsen. Sýslumaðurinn í Reykjavík áritaði skiptayfirlýsinguna, en skipti á dánarbúi Einars fóru á sínum tíma fram í Reykjavík. Var skiptum lokið skömmu síðar sem skiptum á eignalausu búi skömmu eftir andlát Einars. Með skiptayfirlýsingunni frá október 1993 var því verið að endurupptaka skipti á dánarbúi Einars. Í desember 1993 var skiptayfirlýsingunni síðan þinglýst athugasemdalaust hjá sýslumanninum á Seyðisfirði, en í þinglýsingabókum embættisins hafði Einar Eiríksson verið skráður þinglýstur eigandi Laugavalla samkvæmt afsali, dags. 20. október 1924. Af hálfu stefnanda var þessari yfirfærslu eignarinnar ekki unað og mál þetta höfðað.

Aldamótaárið 1900 stofnaði Stefán Andrésson frá Gestreiðarstöðum býli í landi Brúar á Jökuldal. Býlið nefndi hann Laugavelli, en heitt vatn mun

vera að finna á jörðinni. Byggingarbréf til handa Stefáni gaf út Eiríkur Guðmundsson, bóndi á Brú, og er það dagsett 1. desember 1903. Er í bréfinu að finna greinargóða lýsingu á landamerkjum og öðrum landkostum jarðarinnar. Búskapur Stefáns stóð þó stutt, því að hann dó árið 1906, og síðan hafa Laugavellir verið í eyði.

Auk Laugavalla voru tvö önnur heiðarbýli í Brúarlandi, Grunnavatn og Heiðarsel. Landeigandinn var Brúarbóndinn Eiríkur Guðmundsson, en árið 1904 seldi hann jörðina Brú og heiðarbýlin tvö, önnur en Laugavelli, sem hann átti áfram. Eiríkur gerðist þá bóndi í Firði suður í Lóni, en eftir brottflutning hans úr Jökuldal virðist Einar bóndi Eiríksson á Eiríksstöðum á Jökuldal hafa haft umráð Laugavalla fyrir Eirík fyrst í stað, en síðan keypt jörðina einhvern tímann á árabilinu 1918 til 1924, en eins og áður segir, var afsal til Einars gefið út 24. október 1924.

Í jarðamati 1916–1918 segir um jörðina Laugavelli, að eigandi sé Eiríkur bóndi Guðmundsson, Firði í Lóni, en umráðamaður Einar hreppstjóri Eiríksson á Eiríksstöðum á Jökuldal. Svo segir: „Hreppstjóri segir heiðarbýli þetta talið í hreppstjórabókum 5,4 hndr. Heiðarbýli þetta er byggt úr Brúarlandi. Var það í ábúð fá ár, lagðist síðan í eyði, og voru öll hús niður rifin og flutt burt. Er það síðan notað eingöngu fyrir afréttarland. Umráðamaður segir landið nægil. stórt fyrir 500 afréttarfjár, en þar sem flestar eða allar nærliggjandi jarðir hafa nægilegt upprekstrarland, mun afrétt þessi gefa litlar tekjur. Öðru máli gegnir með ítak það (hrossaganga fyrir fjóra hesta), sem býlið á í Arnardal í Brúarlandi, því að þar ganga hross ávallt úti til þorraloka og oft allan vetur gjafalaust. Landamerki óþekkt. Jörðin húsa- og mannvirkjalaus metin á 400 kr.“

Í löggiltri fasteignabók ársins 1922, sem út var gefin árið 1921, er landverð Laugavalla talið sex hundruð króna, en ekkert er þar fært undir húsaverð eða umbætur. Nokkru ýtarlegri færslu er að finna í löggiltri fasteignabók ársins 1932, sem tekin var saman af þeim Guðmundi Ólafssyni, Páli Zóphóníassyni og Páli Eggerti Ólasyni. Þar segir um Laugavelli, að jörðin sé eyðijörð, nytjuð með sjálfsábúð frá Hjarðarhaga, landverð sagt vera 600 krónur, en engar færslur eru um aðra landkosti.

Í fasteignabók ársins 1957 er landverð Laugavalla metið á 1000 krónur, jafnhátt og annarra eyðijarða í hreppnum. Í fasteignaskrá ársins 1977, sem færð var af Fasteignamati ríkisins, var andvirði jarðarinnar, sem skráð var án ábúðar, metið á 95 þúsund krónur. Í fasteignaskrá ársins 1992 er samsvarandi andvirði metið á 43 þúsund, en taka verður tillit til myntbreytingar, sem orðið hafði. Í vottorði Fasteignamats ríkisins, sem lagt hefur verið fram og dagsett er á Egilsstöðum 24. apríl 1995, kemur fram, að andvirði Laugavalla er metið á 44 þúsund krónur.

Hvað varðar eigendaskráningu í ofangreindum fasteignaskrám, er fram komið í málinu, að árið 1977 eru Laugavellir skráðir eign Páls Þ. Hjarðar, en árið 1992 skráðir sem sameign Páls og Benedikts Þ. Hjarðar. Samkvæmt fyrrgreindu vottorði Fasteignamats ríkisins eru erfingjar Einars Eiríkssonar nú skráðir eigendur að jörðinni í 572 hlutum. Þá hafa jafnframt verið lögð fram í málinu ljósrit úr hreppsbókum Jökuldalshrepps. Kemur þar fram, að árið 1938 er Þorvaldur B. Hjarðar nefndur eigandi Laugavalla, árið 1952 er Guðfinna P. Hjarðar nefnd eigandi.

Framangreint byggingarbréf frá 1903 er fyrsta skjalfesta heimildin um eignarhald á Laugavöllum, sem voru, eins og fram er komið, byggðir úr landi Brúar. Byggingarbréfinu var þó ekki þinglýst fyrr en 6. júlí 1925, þegar það var lesið á Skjöldólfsstaðamanntalsþingi. Í bókum sýslumannsembættisins á Seyðisfirði er bréfið innfært á síðu Brúar. Á sama þingi var einnig lýst afsalsbréfi Eiríks Guðmundssonar, þar sem hann selur Einari bónda Eiríkssyni á Eiríksstöðum eignarjörð sína, Laugavelli, sem sögð er vera eftir mati hreppsnefndar 3–4 hundruð að dýrleika, en sérstaklega er tekið fram, að jörðin eigi vetrarbeit fyrir fjóra hesta í Arnardal. Kaupverðið var sex hundruð krónur.

Þetta afsalsbréf er dagsett á Djúpavogi 20. október 1924 og innfært á síðu Brúar í þinglýsingabók.

Öðrum heimildarbréfum um Laugavelli virðist ekki hafa verið þinglýst, fyrr en skiptayfirlýsing erfingja Einars Eiríkssonar, dags. í Reykjavík í október 1993, er færð inn í þinglýsingabók 27. desember sama ár.

Af hálfu stefnanda hefur í málinu verið lagt fram skjal, sem snertir Laugavelli, en ekki verður þó séð, að því hafi verið þinglýst. Rétt er að taka skjalið hér upp í heild sinni:

„Kaupsamningur

um jörðina „Laugarvelli“ í Jökuldalshreppi í Norðurmúlasýslu:

Við undirritaðir, Gunnar Jónsson, bóndi á Fossvöllum, seljandi, og Þorvaldur B. Hjarðar, bóndi í Hjarðarhaga, kaupandi, gerum svofelldan kaupsamning:

1. Ég, Gunnar Jónsson, skuldbind mig til að selja Þorvaldi B. Hjarðar jörðina „Laugarvellir“, eign Einars Eiríkssonar, Eiríksstöðum, með öllum gögnum og gæðum, er jörðinni hafa fylgt og fylgja ber, en það skal tekið fram, að engin hús eru til á jörðinni, með því að hreppsnefnd hefur afsalað sér forkaupsrétti sínum á jörðinni.

   Landamerki jarðarinnar eru samkvæmt landamerkjaskrá.

   Jörðinni fylgir fjögra hesta ganga í Arnardal í Brúarlandi.
2. Kaupverðið er 650,00 krónur – sex hundruð og fimmtíu krónur –.

a) Kaupandi greiðir helming verðsins fyrir 15. nóvember þ. á. í peningum eða innskrift við Kaupfélag Héraðsbúa, Reyðarfirði. Hinn helmingurinn greiðist 15. júlí 1925 í innskrift við sama kaupfélag til seljanda.

Þegar hann þannig hefur greitt kaupverðið, á kaupandi heimtingu á að fá afsal fyrir eigninni.

3. Seljandi greiði skatta alla og skyldur af hinni seldu eign til fyrsta júní 1925, en kaupandi hefur arð allan frá söludegi.
4. Hvor sem rýfur samning þenna í nokkru, þá liggja við 200,00 kr. – tvö hundruð krónur – í bætur til hins.
5. Mál, er rísa kunna út af samningi þessum, skulu sótt og varin fyrir gestaréttti Norður-Múlasýslu, og gangast aðilar undir að mæta með viku fyrirvara.
6. Samningur þessi er í tveim samhljóða eintökum, og heldur sinn aðili hvoru eintaki. Til staðfestu eru eiginhandarnöfn kaupanda og seljanda, undirrituð í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Hofteigi, 4. október 1924.
Gunnar Jónsson [sign], seljandi,
Þorvaldur B. Hjarðar [sign] kaupandi.

Vottar:
Þorvarður G. Þormar [sign],
prestur Hofteigi,
Haraldur Þórarinsson [sign].“

Að sögn stefnanda er hér komið annað tveggja frumeintaka skjalsins, og tjá þeir það alla tíð hafa verið í vörslum Hjarðarhagamanna, fyrst Þorvalds, en síðar afkomenda hans. Ekki er að sjá, að afsal hafi verið gefið út í samræmi við ákvæði samningsins.

Í málinu hafa verið lögð fram eignaframtöl Þorvalds B. Hjarðar, staðfest af Þjóðskjalasafni Íslands, fyrir árin 1931, 1935, 1940, 1941, 1946 og 1948. Í þeim taldi Þorvaldur Laugavelli fram sem eign sína nema árið 1941. Eru Laugavellir eina fram talda fasteign Þorvalds árin 1940, 1946 og 1948, þar eð hann hafði misst jörð sína, Hjarðarhaga, á uppboði í mars árið 1937. Mun Landsbankinn hafa fengið jörðina Hjarðarhaga sér útlagða sem ófullnægðum veðhafa og tveimur árum síðar selt hana Páli Þ. Hjarðar. Ekkert bendir til annars en Laugavellir hafi algerlega staðið utan við þessi lögskipti bankans og Hjarðarhagamanna. Ókunnugt er um ástæður þess, að Laugavalla er hvergi getið í framtali fyrir árið 1941.

Um greiðslu fasteignagjalda hefur verið upplýst með svohljóðandi vottorði oddvita Jökuldalshrepps, dags. 24. apríl 1995, að:

„Álagning fasteignagjalda á Laugavöllum í Jökuldalshreppi hefur farið fram samkvæmt fasteignamatsskrá í hreppnum til og með gjaldárinu 1993.

Gjaldendur Páll Þ. Hjarðar og Benedikt Þ. Hjarðar,
áður Þorvaldur B. Hjarðar, faðir þeirra".

Aðrar upplýsingar liggja ekki fyrir um það, hverjir hafi staðið skil á gjöldum vegna Laugavalla, en rétt er í þessu sambandi að geta færslu í gerðabók Jökuldalshrepps frá 20. maí 1935, þar sem fyrir var tekin á útsvarsfundi útsvarskæra Þorvalds B. Hjarðar, bónda í Hjarðarhaga. Þar segir m. a.:

„Útsvar Þorvalds fyrir þetta ár [þ. e. 1935] er lækkað um 3 af hundraði frá f. á., en útsvör í sveitinni hafa hækkað um 20 af hundraði til jafnaðar. Skattskýrsla Þorvalds hefur þó litlum eða engum breytingum tekið, og tekjur eru engu rýrari en áður. Hefði því verið ástæða til að hækka útsvar Þorvalds í hlutfalli við útsvör ýmissa annarra gjaldenda. En sökum þess að hreppsnefnd er kunnugt, að sumt af fram töldum eignum þessa manns er vafasamt, áleit nefndin, að útsvarslækkunin væri réttmæt, með það fyrir augum, að fjárhöld Þorvalds væru vond."

III.

Málsástæður aðila og lagarök.

Kröfu sína um viðurkenningu á eignarrétti á Laugavöllum reisir stefnandi aðallega á því, að með samningnum frá 4. október 1924 hafi Þorvaldur B. Hjarðar eignast jörðina. Um hafi verið að ræða gildan samning, sem hafi stofnað til eignarráða yfir jörðinni, og hafi Þorvaldur fyrst og síðar afkomendur hans farið með jörðina sem sína eign, allt frá því að samningurinn var gerður. Gunnar Jónsson, símstöðvarstjóri á Fossvöllum, Jökuldal, hafi komið fram við söluna í umboði Einars Eiríkssonar. Ýmis önnur gögn séu til stuðnings því, að eignayfirfærsla hafi átt sér stað, m. a. séu frumrit kaupsamningsins frá 24. október 1924 og afsalsins frá 4. október 1924 í vörslu stefnanda. Þá hafi dánarbú Einars Eiríkssonar verið gert upp sem eignalaust eftir andlát hans 1949, og hafi enginn þálifandi erfingja Einars bent á, að jörðin Laugavellir væri eign dánarbúsins. Einnig hafi Þorvaldur B. Hjarðar og afkomendur hans greitt skatta og skyldur af jörðinni og hagnýtt hana sem sína eign, en jörðin hafi af hálfu hreppsnefndar og almennings verið talin eign stefnanda.

Fallist dómur ekki á ofangreindar málsástæður, verði að líta svo á, að með því að hafa um sjötíu ára skeið hagnýtt jörðina og gengist undir skyldur, sem á henni hvíldu, hafi Þorvaldur B. Hjarðar og afkomendur hans öðlast hefðarrétt yfir jörðinni. Hefðarréttur þessi sé til stuðnings réttindum samkvæmt fyrrgreindum samningi, og þar sem honum hafi ekki verið þinglýst, bæti óslitið eignarhald upp þann annmarka á eignartilkalli stefnanda.

Um lagarök vísar stefnandi til 17. gr., 1. mgr. 18. gr., 34. gr. og 122. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála auk meginreglna samninga- og kröfuréttar. Um hefð er vísað til laga nr. 46/1905, sérstaklega 1. mgr. 2. gr. og 1. mgr. 3. gr., sbr. breytingarlög nr. 20/1991. Kröfu sína um málskostnað reisir stefnandi á 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991, en um virðisaukaskatt á málskostnað er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Stefndu kveða með öllu ósannað, að Einar Eiríksson hafi selt jörðina Laugavelli, hvort sem það eigi að hafa gerst 1924, fyrr eða síðar. Benda þeir á, að þann dag, sem kaupsamningur á að hafa verið gerður milli Einars Eiríkssonar (eða Gunnars Jónssonar) og Þorvalds B. Hjarðar, 4. október 1924, hafi Eiríkur Guðmundsson enn verið þinglýstur eigandi Laugavalla. Ekkert sé getið um samþykki hans í umræddum kaupsamningi. Ekkert liggi fyrir um það, að Einar Eiríksson, sem hafi á þessum tímapunkti verið kaupsamningshafi, hafi nokkurn tíma veitt umboð til handa Gunnari Jónssyni til að ganga frá sölunni til Þorvalds B. Hjarðar, né heldur liggi nokkuð það frammi í málinu, sem styðji þá fullyrðingu, að Einar hafi selt Gunnari Jónssyni jörðina. Það mæli hins vegar sterklega gegn því, að kaupsamningur hafi komist á, að 16 dögum eftir, að hann á að hafa komist á, hafi Eiríkur Guðmundsson gefið út afsal til Einars Eiríkssonar vegna jarðarinnar. Þá hafi Gunnar ekki heldur greitt skatta af hinni seldu eign. Verði niðurstaðan sú, að kaupsamningur hafi komist á, verði að líta til þess, að ekkert liggi fyrir um það, að Þorvaldur B. Hjarðar hafi staðið við ákvæði samningsins. Það, að aldrei hafi verið gefið út afsal til handa Þorvaldi, styrki ekki fullyrðingar um efndir hans skv. samningnum, því að að kaupsamningnum uppfylltum skyldi seljandi gefa út afsal. Þá sé einnig undarlegt, að aldrei skyldi hafa verið gefið út afsal og að kaupsamningnum skyldi ekki hafa verið þinglýst. Hljóti eitthvað annað að koma til en 70 ára trassaskapur.

Þá benda stefndu á, að skv. 1. mgr. 2. gr. hefðarlaga nr. 46/1905 sé það skilyrði fyrir því, að beinn eignarréttur skapist yfir fasteign fyrir hefð, að eignarhald hefðanda hafi staðið yfir í 20 ár. Með hefðarhaldi sé átt við umráð hefðanda, sem felist í ytri tengslum líkamlegra verðmæta við ákveðinn aðila, þ. á m. hagnýtingu af hálfu þess aðila, sem bendi til eignarréttar, er svari til tengslanna. Aðeins sé um eignarhald að ræða, ef hefðandi hefur haft svo víðtæk umráð, að aðrir útilokist frá umráðunum jafnframt. Þegar um fasteignir sé að ræða, birtist umráðin í beinni hagnýtingu eða ráðstöfun að lögum. Um slík tengsl sé hins vegar ekki að ræða í þessu máli. Skráning eignarhalds í hreppsbækur og greiðsla lítilræðis í fasteignagjöld séu ekki slík ytri tengsl, að fullnægt sé skilyrðum ákvæðisins. Engin slík gögn séu lögð fram af hálfu stefnanda um hagnýtingu á Laugavöllum og ekki getið um hagnýtinguna í stefnu.

Einnig kveða stefndu, að hugrænum skilyrðum hefðar sé ekki fullnægt, þar sem stefnandi hafi vitað um þinglýst réttindi Einars Eiríkssonar yfir eigninni. Það sé meginregla í þessu samhengi, að ekki sé unnt að vinna hefð, ef sá, sem henni haldi fram, viti um betri rétt annars aðila yfir hefðarandlaginu. Slík vitneskja falli undir hugtakið „óráðvandlegt atferli" í skilningi hefðarlaga.

Stefndu reisa kröfu sína um málskostnað á 130. gr. laga nr. 91/1991, en um virðisaukaskatt er vísað til laga nr. 50/1988.

IV.

Álit dómsins.

Ekki liggur ljóst fyrir í málinu, hver voru lögskipti Þorvalds B. Hjarðar og Einars Eiríkssonar á þriðja áratugnum. Eins og réttilega hefur verið bent á af hálfu stefndu, voru þessi lögskipti ekki skráð í veðmálabækur, en í þær bækur var hins vegar fært afsal frá Eiríki Guðmundssyni til Einars Eiríkssonar, dagsett á Djúpavogi 16 dögum eftir, að samningur sá var gerður, sem stefnandi reisir kröfur sínar aðallega á. Hafa má þó í huga, að á þessum tíma voru samgöngur erfiðar, og mörkuðust lögskipti manna nokkuð af því.

Kaupsamningur sá, hvers efni hefur áður verið rakið, er frá árinu 1924, og eru nú látnir allir þeir, sem komu að gerð hans. Fallast má á það með stefndu, að ekki sé með öllu ljóst um umboð eða heimild Gunnars Jónssonar, bónda og símstöðvarstjóra á Fossvöllum, til undirritunar samningsins, en hann virðist koma fram sem umboðsmaður eiganda, þar sem í samningnum greinir berlega, að jörðin sé eign Einars Eiríkssonar. Af framburði fyrir dómi má ráða, að á þeim tíma hafi Gunnar vegna starfs síns sem símstöðvarstjóri séð um ýmsa gerninga fyrir sveitunga sína, en Jökuldalur var þá nokkuð utan alfaraleiðar. Ef frá eru skildir annmarkar á heimild Gunnars, er skjalið trúverðugt, sérstaklega ef haft er í huga, að undir það rita sem vottar tveir prestar.

Eins og stefndu benda á, hafa ekki verið lagðar fram kvittanir um greiðslur skv. kaupsamningnum frá 4. október 1924. Hins vegar er fallist á það með stefnanda, að líta beri til þess, að eftir samningsgerðina virðist svo sem afsal upphaflegs eiganda til handa Einari Eiríkssyni hafi komist í hendur Þorvalds B. Hjarðar. Óumdeilt er, að frumrit afsalsins var frá þeim tíma í vörslum Hjarðarhagamanna, og er ekki haldið fram í málinu, að þeir hafi komist yfir það með óráðvandlegu athæfi.

Fjallskil veita ekki vísbendingu um eignarhald á jörðinni. Hins vegar má ætla af málsgögnum frá þeim tíma, sem um ræðir, að engin mannvirki hafi

verið á jörðinni, og verður að telja, að Hjarðarhagamenn hafi einkum verið að slægjast eftir jörðinni til hrossabeitar, þegar þeir hófu nýtingu hennar. Af framburði fyrir dómi virðist sem Hjarðarhagamenn hafi framan af nýtt jörðina í þessu skyni, en með tímanum lagðist sú nýting af, og hefur jörðin síðastliðna hálfa öld helst verið nýtt sem afréttarland.

Fyrir dómi gáfu margir skýrslu vegna þessa máls. Tengjast þeir flestir málsaðilum á einn eða annan hátt. Af framburði þeirra, sérstaklega vitnanna Guðmóðar Geirs Stefánssonar, Sleðbrjót, Jökulsárhlíð, sem fæddur er 19. júlí 1915, og Unnar Stefánsdóttur, Brú, Jökuldal, sem fædd er 17. desember 1912, verður þó ráðið, að það hafi verið almenn skoðun Jökuldælinga, að jörðin hafi komist í hendur Þorvalds B. Hjarðar um miðbik þriðja áratugarins.

Líta ber til þess, að samkvæmt fram lagðri eignaskiptayfirlýsingu og aðilaskýrslum stefndu fyrir dómi má ætla, að þeir hafi fæstir fengið vitneskju um efni veðmálabóka um jörðina Laugavelli fyrr en fyrir tiltölulega stuttu. Þálifandi erfingjar Einars Eiríkssonar, sem voru í blóma lífsins á þriðja áratugnum og vita hefðu átt um alla meiri háttar gerninga í þeirra sveit, drógu ekki Laugavelli undir skiptin. Þannig liðu 44 ár frá andláti Einars Eiríkssonar, þar til núlifandi erfingjar hans taka skipti á dánarbúinu upp að nýju með það að markmiði að skipta jörðinni á milli sín.

Þó virðist svo vera sem einhverjir þeirra hafi haft pata af efni veðmálabóka, því að samkvæmt framburði Karls Sigurðar Jakobssonar, eins erfingja Einars Eiríkssonar, fyrir dómi barst það í tal á hreppsnefndarfundi árið 1961, að jörðin væri enn þinglýst á nafn Einars Eiríkssonar. Þá kveðst Vilhjálmur Þ. Snædal, sonur Þorsteins Snædal, eins úr hópi erfingja Einars, hafa árið 1961 heyrt samtal föður síns og sveitunga hans. Hafi þá hinn síðarnefndi sagst nýlega hafa verið að blaða í veðmálabókum á Seyðisfirði og séð, að jörðin væri enn skráð á nafn Einars. Ber Vilhjálmur, að þeir hafi báðir verið undrandi á þessu, enda hafi Þorsteinn, faðir sinn, aldrei talið sig eiganda jarðarinnar. Samkvæmt framburði Arnórs Benediktssonar, oddvita Jökuldalshrepps, mun Þorsteinn Snædal hafa verið oddviti hreppsins í fjöldamörg ár, en hreppsnefnd hafði hönd í bagga með skráningu fasteigna og álagningu gjalda í hreppnum. Þorsteinn Snædal er nú hins vegar aldurhniginn og gaf ekki skýrslu fyrir dómi.

Þá verður og að hafa í huga, eins og áður er rakið, að frá þeim tíma, sem lögskipti Þorvalds í Hjarðarhaga og Einars á Eiríksstöðum eru sögð hafa farið fram, er skráning í hreppsbækur og fasteignaskrár með þeim hætti, að Þorvaldur og síðar afkomendur hans eru sagðir eigendur jarðarinnar, og greiddu Hjarðarhagamenn frá þeim tíma öll þau opinberu gjöld, sem lögð voru á jörðina, og stóðu skil á sínum skyldum í því sambandi.

Þegar það er virt í heild sinni, sem að framan er rakið, verður að telja, að stefnandi hafi leitt að því nægilega miklar líkur, að hann sé eigandi jarðarinnar, þrátt fyrir það að eignartilkall hans styðjist ekki við þinglýsta heimild. Er því viðurkennd krafa stefnanda um óskiptan eignarrétt hans yfir jörðinni Laugavöllum í Jökuldalshreppi, Norður-Múlasýslu.

Með hliðsjón af atvikum öllum og vafa, sem uppi er í málinu, þykir þó rétt, að málskostnaður falli niður.

Dómsorð:

Viðurkenndur er eignarréttur stefnanda, dánarbús Þorvalds B. Hjarðar, yfir jörðinni Laugavöllum í Jökuldalshreppi, Norður-Múlasýslu.

Málskostnaður fellur niður.