

Mál nr. 610/2007

Fimmtudaginn 2. október 2008

Lykilorð

- Landskipti
- Eignarréttur
- Jörð
- Stjórnarskrá
- Sameign

Nr. 610/2007.

Fimmtudaginn 2. október 2008.

**Tómas Ísleifsson og
Sigrún Ragnheiður Ragnarsdóttir**

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

Einari Þorsteinssyni

Eyrúnu Sæmundsdóttur

Elínu Einarsdóttur

Magnúsi Þór Snorrasoni

Hildigunni Þorsteinsdóttur

Kristínu Þorsteinsdóttur

Ólafi Þorsteinssyni

Sigríði Þorsteinsdóttur

Sigrúnu R. Þorsteinsdóttur

Þorsteini Magnússyni

(Óskar Sigurðsson hrl.)

Jónas Þór Guðmundsson hdl.)

Andrínu G. Erlingsdóttur

Benedikt Bragasoni

Einari Guðna Þorsteinssyni

Óskari Sigurði Þorsteinssyni

Ingibjörgu Ásgeirsdóttur og

Þresti Óskarssyni

(enginn)

Jörð. Sameign. Landskipti. Eignarréttur. Stjórnarskrá.

Í málinu kröfðust T og S að viðurkennt yrði með dómi að eignarhluti þeirra sem eigenda jarðarinnar Ytri-Sólheima 3 í óskiptu landi svokallaðrar Sólheimatorfu í Mýrdalshreppi væri 25% af öllu óskiptu landi og landsnytjum í jarðatorfunni. Byggðu T og S á því að samkvæmt ýmsum heimildum sem þau höfðu lagt fram í málinu mætti ráða að undir jörðina Ytri-Sólheima 3 félli í dýrleika 25 hundruð samkvæmt fornu mati í hinu óskipta landi. Í niðurstöðu Hæstaréttar kom fram að samkvæmt 1. mgr. 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 væri aðalreglan sú að skipta bæri sameign, sem lögin tækju til samkvæmt 1. gr. laganna, eftir jarðamati frá 1861, þar sem því yrði við komið. Væru hins vegar tvær eða fleiri jarðir metnar þar í einu lagi og aðgreint mat væri að finna í jarðatali Johnsens frá 1847, skyldi það lagt til grundvallar, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna. Að þessum kostum frágengnum yrði lagt til grundvallar mat samkvæmt fasteignabók frá 1922 eða síðari fasteignabókum, en þó þannig að alltaf yrði notað elsta matið, sbr. 3. mgr. sömu greinar. Samkvæmt 4. mgr. greinarinnar væri heimilt að leggja til grundvallar önnur eignarhlutföll en leiddi af þessum heimildum, ef þau hefðu gilt manna á meðal í minnst 20 ár og allir eigendur samþykkt að þau skyldu haldast. Talið var að af lögskýringargögnum yrði ekki annað ráðið en að löggjafinn hefði talið áreiðanleika eldri heimilda en þeirra, sem ákvæði 2. gr. laganna tæki til, orka svo tvímælis að ekki væri fært að styðjast við þær í þessum efnum. Í málinu lá fyrir að eldri heimildir um dýrleika jarða í Sólheimatorfu væru misvísandi. Yrði því ekki annað séð en að þær forsendur, sem ákvæði 2. gr. landskiptalaga væru reist á, ættu við um óskipt land Ytri-Sólheimajarða. Þar sem T og S hefðu ekki sýnt fram á að skilyrði væru til að beita 4. mgr. 2. gr. laganna við úrlausn málsins var niðurstaða héraðsdóms um sýknu annarra landeigenda að öðru leyti staðfest með vísan til forsendna hans.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Árni Kolbeinsson, Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen, Ingibjörg Benediktsdóttir og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 16. nóvember 2007. Þau krefjast þess að viðurkennt verði að eignarhluti þeirra sem eigenda jarðarinnar Ytri-Sólheima 3 sé 25% af öllu óskiptu landi og landsnytjum í jarðatorfunni að Ytri-Sólheimum í Mýrdalshreppi. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti óskipt úr hendi þeirra stefndu, sem hafa tekið til varna gegn kröfu þeirra hér fyrir dómi, eins og getið er nánar hér á eftir.

Stefndu Einar Þorsteinsson. Evrún Sæmundsdóttir. Elín Einarsdóttir. Magnús Þór Snorrason. Hildigunnur Þorsteinsdóttir.

Kristín Þorsteinsdóttir, Ólafur Þorsteinsson, Sigríður Þorsteinsdóttir, Sigrún R. Þorsteinsdóttir og Þorsteinn Magnússon krefjast þess að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjendum gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Stefndu Andrína G. Erlingsdóttir, Benedikt Bragason, Einar Guðni Þorsteinsson, Óskar Sigurður Þorsteinsson og Þröstur Óskarsson hafa lýst yfir fyrir Hæstarétti að þau samþykki dómkröfu áfrýjenda, en að öðru leyti hafa þau ekki látið málið til sín taka hér fyrir dómi.

Stefnda Ingibjörg Ásgeirsdóttir hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Eins og nánar greinir í hinum áfrýjaða dómi er ágreiningur í málinu um hlutdeild jarðanna Ytri-Sólheima 1, 2, 3, 3a og 4, Framness, Sólheimahjáleigu og Sólheimatungu í óskiptu landi svokallaðrar Sólheimatorfu. Áfrýjendur reisa kröfu sína um viðurkenningu á fjórðungs hlutdeild jarðar sinnar, Ytri-Sólheima 3, í þessu óskipta landi öðru fremur á því að sýnt sé fram á að undir hana hafi um langan aldur verið talið falla þetta hlutfall alls lands á Sólheimatorfu, en þetta megal annars ráða af dýrleika jarðarinnar og allrar torfunnar til hundraða að fornu mati samkvæmt ýmsum heimildum, sem lagðar hafa verið fram í málinu. Geti ákvæði landskiptalaga nr. 46/1941 ekki breytt því að hlutföll, sem eigi stoð í slíkum heimildum, verði lögð til grundvallar. Stefndu, sem tekið hafa til varna fyrir Hæstarétti, reisa á hinn bóginn kröfu sína um sýknu öðru fremur á því að með 2. gr. landskiptalaga sé mælt fyrir um hverjar heimildir geti komið til álita við úrlausn um eignarhlutföll jarða aðilanna í óskiptu landi Sólheimatorfu og leiði engin þeirra til niðurstöðunnar, sem dómkrafa áfrýjenda tekur mið af, en til hennar stæðu heldur ekki aðrar eldri heimildir.

Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. landskiptalaga gildir sú aðalregla að skipta skuli sameign, sem lögin taka til eftir ákvæðum 1. gr. þeirra, eftir jarðamati frá 1861, þar sem því verður við komið, en séu tvær eða fleiri jarðir metnar þar í einu lagi og aðgreint mat sé að finna í jarðatali Johnsens frá 1847 skuli það lagt til grundvallar, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna. Að þessum kostum frágengnum verði lagt til grundvallar mat samkvæmt fasteignabók frá 1922 eða síðari fasteignabókum, en þó þannig að alltaf verði notað elsta matið, sem við verður komið, sbr. 3. mgr. sömu lagagreinar. Með 4. mgr. hennar er að auki heimilað að leggja til grundvallar önnur eignarhlutföll en leiðir af framangreindu ef þau hafa gilt manna á megal í minnst 20 ár og allir eigendur samþykkja að þau haldist. Af lögskýringargögnum er ljóst að þessi fyrirmæli voru sett til að leggja grunn að eignarhlutföllum við landskipti og þætti „sjálfsagt að lögákveða skiptahlutföll jarða eftir jarðamatinu frá 1861, þar sem því verður við komið, enda verður ekki komizt nær hinu rétta á annan hátt“, svo sem sagði í athugasemdum við frumvarp til landskiptalaga. Ekki verður annað ráðið en að löggjafinn hafi með þessu talið áreiðanleika eldri heimilda en þeirra, sem um getur í 2. gr. landskiptalaga, orka svo tvímælis að ekki væri fært að styðjast við þær í þessum efnun. Í máli þessu háttar svo til að eldri heimildir um dýrleika Ytri-Sólheimajarða samanlagðra sýnast misvísandi, enda var gerð sú athugasemd um þetta efni í áður nefndu jarðatali frá 1847 að „1806 er jörð þessi (hálf bænda eign og hálf eign kirkjunnar) talin aðeins 100 h., og hjáleigan sér $7\frac{6}{12}$ h.; sýslumaður þar á móti telur alla jörðina 100 h., en í jarðabókunum (enum eldri, 1760) er hún sögð $120\frac{1}{6}$ h.“ Verður því ekki annað séð en að þær forsendur, sem ákvæði 2. gr. landskiptalaga voru reist á samkvæmt framansögðu, eigi megal annars við óskipt land Ytri-Sólheimajarða. Með því að áfrýjendur hafa ekki sýnt fram á að skilyrði séu til að beita fyrirmælum 4. mgr. 2. gr. landskiptalaga við úrlausn málsins verður að gerðum þessum athugasemdum hinn áfrýjaði dómur staðfestur með vísan til forsendna hans.

Áfrýjendum verður gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjendur, Tómas Ísleifsson og Sigrún Ragnheiður Ragnarsdóttir, greiði í sameiningu stefndu Einari Þorsteinssyni, Eyrúnu Sæmundsdóttur, Elínu Einarsdóttur, Magnúsi Þór Snorrason, Hildigunni Þorsteinsdóttur, Kristínu Þorsteinsdóttur, Ólafi Þorsteinssyni, Sigríði Þorsteinsdóttur, Sigrúnu R. Þorsteinsdóttur og Þorsteini Magnússyni samtals 500.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti. Að öðru leyti fellur málskostnaður fyrir Hæstarétti niður.

Dómur Héraðsdóms Suðurlands 27. september 2007.

Mál þetta var höfðað 7., 8. og 9. nóvember 2006 og dómtekið 31. ágúst 2007. Stefnendur eru: Tómas Ísleifsson og Sigrún Ragnheiður Ragnarsdóttir, bæði til heimilis að Ytri-Sólheimum III, Mýrdalshreppi. Stefndu eru: Eyrún Sæmundsdóttir, Einar Þorsteinsson, Elín Einarsdóttir, og Magnús Þór Snorrason, öll til heimilis að Sólheimahjáleigu, Mýrdalshreppi, Andrína G. Erlingsdóttir og Benedikt Bragason. bæði til heimilis að Ytri-Sólheimum I, Mýrdalshreppi, Einar Guðni Þorsteinsson, til heimilis að Ytri-Sólheimum II, Mýrdalshreppi, Óskar Sigurður Þorsteinsson, Ytri-Sólheimum II, Mýrdalshreppi, Hildigunnur Þorsteinsdóttir, Vesturási 32, Reykjavík, Kristín Þorsteinsdóttir, Eyjabakka 6, Reykjavík, Ólafur Þorsteinsson, Eystri-Sólheimum, Mýrdalshreppi, Sigríður Þorsteinsdóttir, Þverási 16, Reykjavík, Sigrún R. Þorsteinsdóttir, Þýskalandi, Ingibjörg Ásgeirsdóttir, Hrístateigi 5, Reykjavík, og Þröstur Óskarsson, Gauksási 47, Hafnarfirði.

Stefnendur gera þá kröfu á hendur stefndu að viðurkennt verði með dómi, að eignarhlutdeild stefnenda, Tómasar Ísleifssonar og Sigrúnar R. Ragnarsdóttur, sem eigenda Ytri-Sólheima III, sé 25% alls óskipts lands og landsnytja í jarðartorfunni að Ytri-Sólheimum, þ.e. Sólheimatorfu. Þá er og krafist málskostnaðar alls úr hendi stefndu Eyrúnar Sæmundsdóttur, Einars Þorsteinssonar, Elínar Einarsdóttur, Magnúsar Þórs Snorrasonar, Hildigunnar Þorsteinsdóttur, Kristínar Þorsteinsdóttur, Ólafs Þorsteinssonar, Sigríðar Þorsteinsdóttur og Sigrúnar R. Þorsteinsdóttur in solidum eða hvers um sig að mati dómsins.

Stefndu Einar Þorsteinsson, Eyrún Sæmundsdóttir, Elín Einarsdóttir og Magnús Þór Snorrason krefjast sýknu af kröfum stefnenda. Jafnframt krefjast þau málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda in solidum samkvæmt málskostnaðarreikningi og við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til skyldu stefndu til að greiða virðisaukaskatt á málflutningsþóknun.

Stefndu Hildigunnur, Kristín, Ólafur, Sigríður og Sigrún Ragnheiður, öll Þorsteinsbörn, og Þorsteinn Magnússon, er gerðist aðili málsins 24. apríl sl. á grundvelli afsals frá móður sinni, Kristínu Þorsteinsdóttur, á helmingi eignarhluta hennar í jörðinni Ytri-Sólheimum IIIa, krefjast sýknu af dómkröfum stefnenda og málskostnaðar úr þeirra hendi samkvæmt mati dómsins.

Í málinu liggur fyrir yfirlýsing stefndu Benedikts Bragasonar, Andrínu G. Erlingsdóttur, Einars Guðna Þorsteinssonar, Óskars Sigurðar Þorsteinssonar og Ingibjargar Ásgeirsdóttur um að þau séu sammála dómkröfum stefnenda og með því að engin málskostnaðarkrafa sé gerð á hendur þeim geri þau sjálf engar dómkröfur í málinu og muni ekki sækja frekar þing í því. Þá hefur stefndi, Þröstur Óskarsson, ekki sótt þing í málinu.

Málsatvik.

Ytri-Sólheimar eru landnámsjörð og forn kirkjustaður og sýnist hafa verið margbýlt þar frá fornu fari. Tún og slægjur næst bæjunum í Sólheimatorfu munu vera úrskipt en að öðru leyti er land jarðartorfunnar og landsnyrtjar í óskiptri sameign eigenda jarðanna átta. Ekki hafa farið fram landskipti á Ytri-Sólheimum nema að hluta á landi næst bæjunum. Aðilar kveða ágreiningur vera um eignarhlutföll á landi og landsnyrtjum Sólheimatorfu í heild og hafi sá ágreiningur leitt til þess að ekki hafi reynst unnt að skipta sameiginlegu landi jarðarinnar og landsnyrtjum milli eigenda í réttum hlutföllum.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum sýnast Ytri-Sólheimar skiptast í eftirtaldar átta jarðir og er getið þinglesinna eigenda við hverja jörð.

| | |
|----------------------------------|---|
| Ytri-Sólheimar I (Sólheimakot) | Andrína G. Erlingsdóttir og Benedikt Bragason |
| Ytri-Sólheimar II | Einar Guðni Þorsteinsson |
| Ytri-Sólheimar III | Tómas Ísleifsson og Sigrún Ragnheiður Ragnarsdóttir |
| Ytri-Sólheimar IIIA | Hildigunnur, Kristín, Ólafur, Sigríður og Sigrún R. Þorsteinsbörn |
| Ytri-Sólheimar IV | Óskar Sigurður Þorsteinsson |
| Sólheimatunga (Ytri-Sólheimar V) | Eyrún Sæmundsdóttir og Einar Þorsteinsson |
| Framnes | Elín Einarsdóttir og Magnús Þór Snorrason |
| Sólheimahjáleiga | Ingibjörg Ásgeirsdóttir, Þröstur Óskarsson |
| | Elín Einarsdóttir og Magnús Þór Snorrason |

Málsástæður stefnenda.

Stefndur kveða elstu heimild um Ytri-Sólheima III sem 25% Sólheimatorfu vera að finna í uppboðsgjörð Ytri-Sólheima með Sólheimahjáleigu hinn 20. október 1869. Í gjörðinni sé tiltekinn og boðinn upp bændahluti allra ábýla torfunnar, samtals 50 hundruð að fornu mati. Sólheimakirkja hafi átt torfuna hálfra eða 50 hndr. Jörð stefnenda sé í uppboðsgjörðinni tilgreind sem ábýli Sverris Magnússonar 12 hndr og 60 al. og að meðtöldum kirkjuhlutanum 25 hndr. Sé þá sem endranær öll torfan 100 hndr forn og jörð stefnenda 25 hndr þar af. Heimildir stefnenda að jörð sinni og þar með að 25% allrar torfunnar verði raktar til eignarheimildar Sverris Magnússonar. Stefnandinn Tómas hafi eignast jörðina 27. júlí 1984 úr hendi systkina sinna eftir lát foreldra þeirra og með skjali, dagsettu 1. september 2006, hafi hann afsalað hálfri jörðinni til eiginkonu sinnar, stefnandans Sigrúnar. Afi og amma Tómasar, Erlingur Brynjólfsson og Hallbera Ísleifsdóttir, hafi eignast Ytri-Sólheima III (áður IV), eða 25% jarðarinnar, úr hendi Sverris Magnússonar árið 1905, en Sverrir hafi búið á jörðinni frá 1860 til 1905. Ísleifur Erlingsson, faðir Tómasar, hafi eignast jörðina eftir dauða föður síns úr hendi móður sinnar og systkina 6. desember 1928.

Stefndur telja óumdeilt að forverar stefnandans Tómasar, þ.e. þeir sem hann leiði rétt sinn til jarðarinnar frá, hafi eignast 25 hundruð forn í jörðinni Ytri-Sólheimum, sem metin hafi verið á 100 hundruð forn. Jörð hans sé því 25% af allri jarðartorfunni að Ytri-Sólheimum. Þá telja þeir óumdeilt að hvorki stefndur né forverar stefnandans Tómasar hafi selt eða ráðstafað með öðrum hætti neinum hluta af þessum fjórðungi torfunnar. Jarðartorfan í heild sinni hafi og haldist óbreytt frá því að forverar stefnandans Tómasar hafi eignast 25% í henni í þeim skilningi að torfan hafi hvorki stækkað né minnkað og af því leiði að hlutfall stefnanda í óskiptu landi og landsnyrtjum sé óbreytt, hafi hvorki aukist né minnkað. Loks sé ekki deilt um að jörðin eigi fjórða hvern dag ársins á Sólheimafjöru. Einnig sé óumdeilt að jörðin hafi greitt fjórðung prestsmötugjalds allrar Sólheimatorfu og endurspeglit það í því gjaldi sem eigandi jarðar stefnenda hafi orðið að greiða við innlausn prestsmötunnar, þ.e. 25%.

Stefndur kveða stefndu, eigendur Sólheimahjáleigu, Sólheimatungu og hluta Framnes, hins vegar þeirrar skoðunar að þegar byrjað hafi verið að verðmeta hverja jörð fyrir sig vegna jarðamatsins 1922 hafi eignarhlutdeild stefnenda í óskiptri sameign minnkað. Með þessu virðist þessir stefndu eiga við að hafi séreignir annarra einstakra jarðeigenda á torfunni hækkað í mati, t.d. vegna aukinnar og bættrar ræktunar á úrskiptum hlutum jarðartorfunnar, þá skuli sú hækkun matsverðs leiða til þess að hlutdeildin í hinu óskipta landi og landsnyrtjum hækki samsvarandi. Þannig telji þeir að hlutdeild stefnenda í hinu óskipta landi með landsnyrtjum hafi minnkað án tilverknaðar og ráðstafana þeirra eða forvera stefnandans Tómasar. Ágreiningur aðila lúti því að því hvort einstakir eigendur torfunnar geti aukið eignarhlutdeild sína í hinni óskiptu eign og landsnyrtjum með því að bæta mannvirki og úrskipta eign sína og þannig aukið verðgildi hennar til mats.

Vísa stefndur til þess að svo langt aftur sem rakið verði hafi verið til staðar skipting á jarðeignum að Ytri-Sólheimum í hlutföllum sem miðast hafi við hið svokallaða forna mat.

Þannig hafi í fjölmörgum afsölum allt til þessa dags hlutum úr jörðinni verið afsalað miðað við hið forna mat. Hafi hlutföllin þá miðast við að jörðin með hjáleigunni væri 100 hundruð að fornu mati og hjáleigan því sem næst 7 1/3 hundruð þar af. Hafi þessi háttur verið á hafður svo lengi sem rakið verði og allt fram á síðustu öld. Hið forna mat hafi þar að auki verið notað milli eigendanna með ýmsum hætti, svo sem við ákvörðun prestsmötu, skiptingu rekafjöru og úttektargjörðir við ábúendaskipti leigujarða. Í gerðabókum jarðamatanna 1922, 1932 og 1942 sé skipting prestsmötunnar á milli Sólheimajarða í hlutfalli hins forna mats. Eftir að landskiptalögin frá 1941 hafi tekið gildi hafi ábúendur Sólheimatorfu leyst prestsmötukvöðina til sín og séu þau afsöl einnig í hlutfalli hins forna mats. Samkvæmt afsölunum teljist eignarjörð stefnenda vera 25% af óskiptu en hjáleigan tæplega 8% og Sólheimatunga með Framnesi 20%. Enn í dag eigi Sólheimahjáleiga annan hvern sunnudag á Sólheimafjöru eða 1/14, sem sé 7,1% fjórudaga.

Landskiptagerð, sem fram hafi farið árið 1944, hafi ekki tekið til alls heimalandsins heldur hafi aðeins verið víxlað slægjuskákum á milli jarða til að gera land hverrar jarðar samfelldara en áður hafi verið. Í skiptagerðinni sé sagt að skipt sé eftir jarðamatinu frá 1922. Einnig sé sagt að slægjuskákirnar hafi verið mældar. Þegar skiptagerðin sé lesin komi fram að landi tveggja jarðanna sé ekki skipt. Vitað sé að við landskiptin hafi mikið af ómældu landi á holtunum á milli hinna mældu slægjuskáka komið í hlut jarðanna. Þannig sé það land, sem jarðirnar fengu, ekki í hlutfalli við fasteignamatið 1922 eða önnur mót. Á uppdráttum frá október 1987 komi fram stærð graslendis jarðanna. Með því að nota þessa uppdrætti og landskiptagerðina frá 1944 komi t.d. í ljós að jörðin Sólheimahjáleiga sé með að minnsta kosti 20% af graslendi jarðanna en ekki 15,5% eins og vera ætti ef skipt hefði verið samkvæmt fasteignamatinu 1922. Graslendi Sólheimahjáleigu sé því meira en 30% stærra en vera ætti samkvæmt fasteignamatinu 1922. Við skiptin hafi heimaland hjáleigunnar raunar aldrei verið mælt.

Skipti milli Sólheimajarða í dýrleika í hundruðum sé sem hér segi að fornu mati:

| | |
|---|------------|
| Ytri-Sólheimar I (Sólheimakot) | 12 hndr |
| Ytri-Sólheimar II | 18,9 hndr |
| Ytri-Sólheimar III (áður Ytri-Sólheimar IV) | 25 hndr |
| Sólheimatunga (án Ytri-Sólheima IIIa) | 12 ½ hndr |
| Ytri-Sólheimar IV (áður Ytri-Sólheimar VI) | 12 ½ hndr |
| Ytri-Sólheimar IIIa | 4 hndr |
| Framnes | 7,77 hndr |
| Sólheimahjáleiga | 7 1/3 hndr |
| Samtals | 100 hndr |

Í 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 sé við það miðað að skipta skuli eftir jarðamati frá árinu 1861 þar sem því verði við komið en séu tvær eða fleiri jarðir metnar í einu lagi en aðgreint mat að finna í jarðatali Johnsens frá 1847 skuli það notað. Síðan segi að verði hvorugu þessu mati við komið skuli fara eftir fasteignabók 1922 eða síðari fasteignabókum, „þó þannig, að ávallt verði notað hið elsta jarðamat sem við verður komið.“ Í ákvæði þessu sé fölginn leiðbeiningarregla um notkun sönnunargagna en ekki sé verið að binda sönnunarfærsluna við greind gögn. Í hinu tilvitnaða ákvæði 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 felist að heimilt sé að færa fram sönnun með öðrum hætti um dýrleika jarða í sömu jarðartorfunni og sé því ekki verið að víkja frá grunnreglu íslensks réttarfars um frjálst mat á sönnun, sbr. 44. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði. Í 2. mgr. 3. gr. landskiptalaga segi að nú hafi eignarhlutföll á sameignarjörð breyst við jarðamat (endurmat), fyrir misjafna ræktun eða aðrar verklegar framkvæmdir eiganda eða ábúanda, og breytast þá eigi fyrir það eignarhlutföll óskipts lands eða landsnytja. Lagaákvæði þessu sé ætlað að koma í veg fyrir að eignarhlutdeild jarðeigenda í aðstöðu stefnenda minnki við misjafna ræktun eða aðrar framkvæmdir. Samkvæmt lagaákvæði þessu sé útilokað að jarðamatið 1922 geti leitt til þess að hlutdeild stefndu, eigenda Sólheimahjáleigu, Sólheimatungu og hluta Framness, í jörðinni aukist á kostnað stefnenda.

Þá komi og eignarréttarákvæði stjórnarskrár í veg fyrir að unnt sé að skerða eignarhluta stefnanda í þágu annarra án eignarnáms og fulls endurgjalds.

Í fasteignamatinu 1922 séu Sólheimar skráðir sem Ytri-Sólheimar I-VI auk Sólheimahjáleigu. Hlutföll séu þar önnur en í hinu forna mati. Matinu sé ekki ætlað að greina frá eignarhlutföllum jarða á óskiptri jarðartorfu eins og að Ytri-Sólheimum. Land hverrar jarðar, bæði ræktað og óræktað, sé þar metið til peningaverðs. Þannig hafi aukin ræktun úrskipts lands þau áhrif að metið landverð jarðar hækki. Það eigi ekki að leiða til þess að hlutdeild viðkomandi jarðar í óskiptu landi hækki. Matið sé því ekki nothæft við ákvörðun hlutfallslegrar eignar hverrar jarðar. Þá vanti í matið Ytri-Sólheima IIIa og sé matið því haldið slíkum ágöllum að á því verði ekki byggt um skiptingu jarðarinnar. Verði ekki séð hvernig unnt sé að leiðrétta það mat vegna ágallans. Samkvæmt framangreindu og með hliðsjón af hrd. 1988 bls. 683 skuli því aðeins styðjast við fasteignamatið 1922 að ekki sé til eldri skipting á dýrleika jarðanna.

Í jarðamatsgögnum frá árinu 1850, sem séu frumforsendur fyrir mótunum 1861 og 1922, sé sérstaklega tekið fram að eignarhluti Sólheimahjáleigu í sameign Sólheimatorfu sé um 7/100. Hlutdeild jarðarinnar samkvæmt prestsmötu hafi verið sú sama. Í jarðamötum 19. aldar sé ætíð sérgreint mat á hlutfalli Sólheimahjáleigu af Ytri-Sólheimum og sé hlutfallið 7,33%. Ekki sé þar að finna hlutfallsskiptingu Ytri-Sólheima án hjáleigunnar. Hins vegar séu næg gögn um þá skiptingu sem skylt og óhjákvæmilegt sé að byggja skiptinguna á og ætíð með það sem óumdeilda upphafsstöðu að hjáleigan sé 7,33% af torfunni. Eignarhlutfall hjáleigunnar í óskiptu landi og landsnytjum aukist ekki við umbætur á húsum eða aukna ræktun úrskipts séreignarlands, enda myndi slík regla leiða til skerðingar á hlutdeild annarra eigenda jarðartorfunnar.

Stefnendur kveðast líta svo á að jörðin Ytri-Sólheimar IIIa sé hluti af jörðinni Sólheimatungu sem nefndist Ytri-Sólheimar V í matinu 1922. Sé þetta reyndin þrátt fyrir að jarðirnar séu nú ekki eign sömu einstaklinga og að hvor parturinn um sig hafi sjálfstæða eignarheimild í veðmálalabókum. Megi sjá af jarðamatsgögnum frá 1918 að jörðin Ytri-Sólheimar V hafi verið tvískipt og að rekja megi þessa tvískiptingu allt til þessa dags. Þá liggi fyrir að jörðin Ytri-Sólheimar IIIa sjáist hvergi skráð fyrr en 18. desember 1970. Bæði Sólheimatunga og hlutajörð hennar, Ytri-Sólheimar IIIa, eigi fjörudaga að réttu hlutfalli hins forna mats. Það sama hafi og gilt um prestsmötu jarðanna.

Um lagarök vísa stefnendur m.a. til eignarréttarákvæðis stjórnarskrár, viðauka nr. 1 við Mannréttindasáttmála Evrópu, landskiptalaga nr. 46/1941, laga nr. 41/1919 um landamerki og til jarðalaga. Enn fremur til laga um meðferð einkamála um heimild til að gera viðurkenningarkröfu, um sönnun og sönnunarbyrði, aðild, málskostnað o.fl.

Málsástæður stefndu.

Af hálfu stefndu Einars, Eyrúnar, Elínar og Magnúsar Þórs er aðallega á því byggt að ágreiningur máls þessa sé afmarkaður við

skiptagrundvöll landskiptalaga nr. 46/1941, þ.e. sérreglur þeirra um slit sameignar og þær ákveðnu reglur, sem leggja beri til grundvallar við ákvörðun eignarhlutfalla við landskipti. Ekki sé öðrum skiptagrundvelli til að dreifa en þeim sem fyrir sé mælt í 3. mgr. 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 og fari því eignarhlutfall jarða í sameiginlegu landi Sólheimatorfunnar eftir fasteignabókinni frá 1922. Sé því hafnað sjónarmiðum stefnenda um að jörð þeirra, Ytri-Sólheimar III, eigi 25% í óskiptu landi torfunnar samkvæmt svonefndu fornu mati.

Í landskiptalögum nr. 46/1941 sé nákvæmlega tilgreint hver grundvöllur landskipta eigi að vera. Hafi verið um að ræða nýmæli við setningu laganna. Í tíð eldri landskiptalaga, þ.e. laga nr. 43/1913 og laga nr. 57/1927, hafi aðeins verið tekið fram að skipti skyldu miðuð við lögmæt eignarhlutföll lands og landsnytja en ekkert skýrt nánar hvernig finna ætti þessi lögmætu eignarhlutföll. Hafi þetta valdið vandkvæðum í framkvæmd og deilum. Þess vegna hafi við setningu nýrra landskiptalaga á árinu 1941 verið tilgreint nákvæmlega hvaða heimildir skuli gilda um eignarhlutföll að landinu. Sé þannig í 2. gr. laganna lögbundið það mat er lagt verði til grundvallar skiptum samkvæmt landskiptalögum. Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. skuli skipta eftir jarðamati frá árinu 1861 þar sem því verði við komið. Séu í því jarðamati tvær eða fleiri jarðir metnar í einu lagi til dýrleika, en aðgreint mat þeirra að finna í jarðatali Johnsens frá 1847, skuli það þá nota. Verði hvorugu þessu mati við komið skuli fara eftir fasteignabók frá 1922, eða síðari fasteignabókum, þó þannig að ávallt verði notað hið elsta jarðamat sem við verður komið. Grein þessi hafi af dómstólum og í framkvæmd verið skýrð þannig að ekki verði miðað við eldri mót en jarðamatið frá 1861 eða jarðatal Johnsens frá 1847. Með tilvitnaðri 2. gr. laga nr. 46/1941 sé lögbundið það mat er lagt verði til grundvallar skiptum.

Jarðamati frá 1861 verði ekki komið við í þessu máli þar sem viðkomandi jarðir séu ekki metnar þar með aðgreindum hætti. Sama eigi við um jarðatal Johnsens frá 1847. Samkvæmt 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1941 skuli fara eftir fasteignabók frá 1922 eða síðari fasteignabókum ef hvorki er til að dreifa aðgreindu mati á þeim jörðum, sem verið sé að skipta landi á milli, í jarðamatinu frá 1861 né jarðatali Johnsens. Jarðamatið 1922 hafi legið til grundvallar landskiptunum 1944 eins og tekið hafi verið skýrlega fram í landskiptagerðinni. Með dómi Héraðsdóms Suðurlands frá 3. desember 2004 hafi gildi greindrar landskiptagerðar verið staðfest og sérstaklega tekið fram að skiptagerðin fæli í sér landskipti að Ytri-Sólheimum sem farið hefðu fram á grundvelli laga nr. 46/1941. Þá hefði skiptagerðinni ekki verið skotið til yfirmats skv. 6. gr. laga nr. 46/1941 eða dómsmál höfðað til ógildingar hennar.

Ytri-Sólheimabændur, að undanskildum bændum á Ytri-Sólheimum IIIa, hafi tekið til ræktunar land á Sólheimasandi laust eftir 1950. Landinu hafi verið skipt milli jarðanna í sömu hlutföllum og í skiptunum 1944 eða eftir jarðamatinu frá 1922, sbr. fyrirbyggjandi tunkort.

Eftir að stefndu Eyrún Sæmundsdóttir og Einar Þorsteinsson hafi keypt Sólheimatungu (Ytri-Sólheima V) árið 1997 hafi þau óskað eftir að skipti færu fram á úrskiptu landi sem jörðin hafi átt í sameign með Framnesi. Samkomulag hafi ekki náðst um afmörkun landsins eða eignarhlutföll og hafi verið leyst úr ágreiningi aðila með greindum dómi Héraðsdóms Suðurlands frá 3. desember 2004. Í málinu hafi umrætt land verið afmarkað og viðurkennt að sameiginlegar landspildur Sólheimatungu og Framness væru í óskiptri sameign þessara jarða í þeim hlutföllum er fasteignabókin frá 1922 greindi, þ.e. 20 hundruð í hlut Sólheimatungu og 9 hundruð í hlut Framness, og að landskipti spildnanna á milli jarðanna skyldu fara fram í þeim hlutföllum.

Í greindum dómi hafi verið tekið fram að ekki væri litið til eða tekin afstaða til skiptagrundvallar að Ytri-Sólheimum að öðru leyti. Sé það eðlilegt, enda hafi umfjöllunarefni málsins lotið að skiptagrundvelli Framness og Sólheimatungu. Stefndu í því máli hafi heldur ekki gert kröfu um úrlausn á skiptagrundvelli á öðru landi á Ytri-Sólheimum. Dómurinn hafi því ekki tekið afstöðu til annars en stefnendur hafi gert kröfu til. Það liggi hins vegar fyrir að í greindu máli hafi með bindandi hætti verið kveðið á um að ekki verði viðkomið jarðamötum frá 1861 og 1848 við skipti á sameiginlegu landi en farið skuli eftir jarðamati frá 1922.

Ljóst megi því vera að hið sama eigi við um annað sameiginlegt land Sólheimatorfunnar og einsýnt að við landskipti á sameignarlandi jarðanna beri að fara eftir fasteignabókinni frá 1922 í samræmi við skýr fyrirmæli laga nr. 46/1941. Þá hafi þau hlutföll líka gilt á Ytri-Sólheimum frá landskiptunum 1944, eða í 62 ár, og verið staðfest í framkvæmd. Eignarhlutfall jarðar stefnenda geti því ekki verið annað en í fasteignabókinni greinir, enda ekki að finna aðgreint mat hennar í jarðamötum frá 1861 og 1848. Kröfugerð stefnenda sé ekki í samræmi við eignarhlutföll fasteignabókarinnar frá 1922 auk þess sem stefnendur hafi ekki sýnt fram á að þeir hafi eignast stærri sameignarhluta á kostnað annarra, hvort heldur með kaupum á landi, gjöfum eða erfð, og hafi þar með ekki sýnt fram á að eignarhlutur þeirra sé stærri en hann hafi verið þegar jarðamatið hafi farið fram á árinu 1922. Því beri að sýkna stefndu af kröfum stefnenda.

Stefndu kveðast mótmæla þeim staðhæfingum stefnenda að Ytri-Sólheimar IIIa séu úr Sólheimatungu. Ytri-Sólheimar IIIa séu í raun úr Ytri-Sólheimum III, þ.e. þeim parti sem í dag heiti Framnes. Vísa stefndu meðal annars til þess að þegar landskiptin fóru fram á árinu 1944 hafi Ólafur H. Jónsson átt jarðirnar Ytri-Sólheima V og VI og að auki 5 hundruð í Ytri-Sólheimajörðinni, sem hann hafi nytjað sjálfur alfarið. Í síðari mötum sé þessi hluti nefndur Ytri-Sólheimar IIIa. Hafi hann ætíð verið nytjaður sjálfstætt og gengið sjálfstætt kaupum og sölum. Í skiptagerðinni sé hann tiltekinn sem 5 hundruð og sé þá miðað við jarðamatið frá 1922. Í jarðamatinu sé þessi partur hins vegar ekki tilgreindur en við landskiptin hafi hann verið viðurkenndur. Þau skipti hafi ekki verið kærð. Hafi gildi skiptagerðarinnar verið staðfest með tilvitnuðum dómi Héraðsdóms Suðurlands frá 3. desember 2004. Þá megi og sjá af kærðu Þorsteins Jónssonar til fasteignamatsnefndar 18. nóvember 1970 og úrskurði fasteignamatsnefndar, dags. 18. desember 1970, sem liggi fyrir í málinu að þessi partur hafi tilheyrt Ytri-Sólheimum III.

Þá sé umfjöllun stefnenda um grundvöll landskipta og túlkun á ákvæðum laga nr. 46/1941 einfaldlega röng og eigi ekki við nein lagarök að styðjast. Ekki sé unnt skv. 2. gr. laga nr. 46/1941 að miða við eldri mót en frá 1861 eða 1848 og sé þá skilyrði að um aðgreint mat sé að ræða. Stefndandi byggji á því að farið skuli eftir fornu mati án nánari tilgreiningar á því hvenær það mat hafi farið fram. Þau eignarhlutföll sem stefndandi vilji fara eftir séu í andstöðu við skýr fyrirmæli laga nr. 46/1941 auk þess sem þar sé ekki að finna aðgreint mat viðkomandi jarða.

Hafnað sé túlkun stefnenda á 2. mgr. 3. gr. laga nr. 46/1941 sem fram komi í stefnu, enda staðfesti tilgreint ákvæði einfaldlega

fyrirmæli 2. gr. og þær heimildir sem á skuli byggja við ákvörðun eignarhlutfalla við landskipti. Reynt skuli að byggja á elsta matinu af þeim þremur sem þar séu tilgreind þar sem sé að finna aðgreint mat jarða. Í tilvikum Sólheimatorfunnar sé það matið frá 1922. Ástæða þess að byggt skuli á því mati en ekki nýrri mötum sé sú að í þeim fasteignamötum sem á eftir komi sé landið metið hærra eftir því sem meira hafi verið ræktað og gert fyrir það. Ef farið væri t.d. eftir mjög nýlegu fasteignamati við landskipti á milli jarða yrði það til þess að sá eigandi sem hefði verið mjög athafnasamur við ræktun og umbætur fengi meira af hinu óskipta landi í sínar hendur en honum bæri. Í greinargerðinni með landskiptalögum hafi sá löggjafarvilji komið skýrt fram að breytingar á fasteignamati jarða vegna umbóta mættu ekki hafa áhrif á eignarhlutföll við landskipti á óskiptu landi. Það séu því lögakveðin skiptahlutföll milli jarða, þ.e. hin tilgreindu þrjú mót til að nota við skiptin, en sú flóra sem á eftir komi eða hafi áður komið fram hafi enga þýðingu. Ákvæði 2. mgr. 3. gr. laganna vísi einfaldlega til þessa. Um ræktun séu síðan sérákvæði í 11. gr. landskiptalaganna, þ.e. þegar einhver landeigandinn hafi ræktað hluta af hinu óskipta landi án þess að samið hafi verið um eignarrétt hans að því. Sé þá tekið tillit til þess við skiptin. Lögin séu því alveg skýr hvað þetta varði.

Þá sé vakin athygli á að í stefnu sé ekki á því byggt í þessu máli að samkomulag hafi verið um önnur eignarhlutföll en jarðarmatsbækur þær, sem tilgreindar séu í 1.-3. mgr., gefi upp, og allir eigendur hafi samþykkt, sbr. 4. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1941. Ekkert slíkt samkomulag sé heldur til staðar. Ákvörðun eignarhlutfalla viðkomandi jarða fari því eftir fasteignabókinni frá 1922, sbr. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1941.

Loks sé óhjákvæmilegt vegna umfjöllunar í stefnu að fjalla aðeins um eignarheimildir stefnenda, fyrirmæli heimildarskjala sem og ráðstöfun stefnenda á landi. Faðir stefnanda, Ísleifur Erlingsson, hafi fengið jörðina Ytri-Sólheima IV (nú Ytri-Sólheimar III) í arf eftir föður sinn samkvæmt einkaskiptum er fram hafi farið 6. desember 1928. Þinglýst eignarheimild hans, dags. 13. apríl 1930, undirrituð af Gísla Sveinssyni sýslumanni, sé svohljóðandi: „Samkvæmt einkaskiptum í dánarbúi Erlings Brynjólfsssonar á Ytri-Sólheimum, þ. 6. desbr. 1928, er Ísleifur Erlingsson bóndi á Ytri Sólheimum IV í Dyrhólahreppi réttur og óátalinn eigandi fasteignarinnar, jarðarinnar Ytri-Sólheima IV, að gildu fasteignamati kr. 3000,00 og öllum húsum á jörðinni 2200,00, verð samt. Kr. 5200,00 ...“. Hér sé um að ræða jarðamatið frá 1922 og athygli veki að sýslumaður tiltaki eignina samkvæmt gildu fasteignamati 30 hundruð.

Með afsali 27. júlí 1984 hafi stefnandinn Tómas keypt ¼ hluta úr Ytri-Sólheimum III af systkinum sínum. Hvorki sé í þessari eignarheimild né hinni fyrri getið um forn hundruð frá fyrri öldum heldur sé í skiptagerð þeirri, sem stefnandi leiði rétt sinn frá, skýrlega vísað til fasteignabókarinnar frá 1922.

Í stefnu á bls. 2 segi orðrétt: „Einnig er óumdeilt að hvorki stefnendur né forverar stefnandans Tómasar hafa selt eða ráðstafað með öðrum hætti neinum hluta af þessum fjórðungi torfunnar“. Stefndu taki fram að þetta sé ekki rétt og vísi í því sambandi til eftirfarandi skjallegra heimilda: Gjafabréfs til Óskars M. Hallgrímssonar, dags. 18. mars 1972, þar sem eigendur og ábúendur Ytri-Sólheimajarða hafi gefið Óskari land úr óskiptu sameignarlandi jarðanna undir sumarbústað, allt að einum hektara að stærð. Veðbandslausnar, dags. 24. júlí 1996, fyrir tveimur spildum úr jörðinni Ytri-Sólheimum III, samtals 3,9 hektarar, sem séu í eigu Ingibjargar Ólafsdóttur og Margrétar Ísleifsdóttur o.fl., og afsals, dags. 27. júlí 1984, til stefnanda Tómasar þar sem hann lofi að láta seljendum í té endurgjaldslaust land undir sumarbústaði, allt að 3 hekturum.

Stefndu kveðast byggja kröfur sínar á landskiptalögum nr. 46/1941 sem og almennum reglum eignaréttar. Að því er málskostnaðarkröfu varði sé byggt á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndu Hildigunnur, Ólafur, Sigríður og Sigrún Þorsteinsbörn og Þorsteinn Magnússon kveðast hafa eignast eignarhlut sinn í óskiptu landi Ytri-Sólheimatorfu með arftöku eftir móður sína og ömmu, Valgerði Sigríði Ólafsdóttur, sem sjálf hafi fengið hann í arf eftir föður sinn, Ólaf H. Jónsson. Sé þar um að ræða eignarhluta úr vesturjörð Ytri-Sólheima, 4 hundruð að fornu mati, sem Ólafur hafi keypt af Guðmundi Þorbjarnarsyni sem aftur hefði eignast hann með fyrirbyggjandi afsali, dags. 2. október 1904, frá Friðriki Björnssyni. Þessum eignarhluta hafi Ólafur haldið eftir er hann seldi aðrar eignir sínar að Eystri-Sólheimum og Ytri-Sólheimum. Eignarhluti þessi í það heila sé nú skráður sem Ytri-Sólheimar IIIa í fasteignamati og veðmálabókum og sé gjarnan nefndur parturinn í daglegu máli.

Við skipti sem fram hafi farið á slægjulandi Ytri-Sólheima á árinu 1944 hafi komið fram að Ólafur H. Jónsson ætti og nýtti 5 hundruð úr Ytri-Sólheimum samkvæmt jarðamati 1922 og hafi honum verið úthlutað slægjulandi í samræmi við það. Hafi þetta verið gert þrátt fyrir að umrædd 5 hundruð hafi ekki komið fram í fasteignamatinu 1922 og hafi engar athugasemdir verið gerðar af hálfu annarra jarðeigenda í Ytri-Sólheimatorfu. Ekki sé heldur að sjá að það land sem úthlutað hafi verið til Ytri-Sólheima V hafi við skiptin skerst á móti. Öfugt við staðhæfingar stefnenda komi fram berum orðum í gögnum vegna skiptanna að í sumum tilvikum hafi menn fengið meira land að flatarmáli en þeim hafi borið hlutfallslega vegna þess að landið væri rýrt eða lítt ræktanlegt. Innbyrðis hlutföll flatarmáls þess heimalands sem til skipta hafi komið 1944 séu því ekki þau sömu og eignarhlutföll í torfunni samkvæmt fasteignamatinu 1922 jafnvel þótt skipt hafi verið samkvæmt því mati. Einnig komi fram berum orðum í opinberum skjölum sem gerð hafi verið vegna skiptanna að skipt hafi verið eftir jarðamatinu frá 1922. Þá hafi skipting fjörudaga verið í hlutfalli við eignarhlutdeild viðkomandi jarðar í Sólheimatorfu og hafi þessi fjöruréttur eigenda partsins aldrei verið véfengdur af öðrum eigendum Ytri-Sólheima. Stefndu eigi þannig þriðja hvern mánudag sem fjörudag á sameiginlegri Ytri-Sólheimafjöru. Þriðji hver mánudagur samsvari 4-5% eignarhluta.

Stefndu segja Ólaf H. Jónsson á Eystri-Sólheimum hafa eignast þrjá hluta úr landi Ytri-Sólheima, tvo þeirra úr svonefndri austurjörð Ytri-Sólheima. Þeir hafi hvor um sig verið 12½ hundruð að fornu mati, en 20 og 15 hundruð samkvæmt fasteignamati 1922 og þar nefndir Ytri-Sólheimar V og Ytri-Sólheimar VI. Þá hafi Ólafur einnig eignast hlut í vesturjörðinni og hafi hann verið talinn 4 hundruð samkvæmt fornu mati en hans sé að engu getið á fasteignamati 1922, eins og áður segir, þrátt fyrir að ýmis gögn og heimildir bæði fyrir og síðar staðfesti tilvist hans. Vekja stefndu athygli á að aðilum máls þessa beri saman um að eignarhlut þennan vanti í fasteignabókina 1922 og vísa í því sambandi til ummæla í stefnu á bls. 4 og greinargerðar stefndu eigenda Sólheimahjáleigu.

Ólafur hafi selt Óskari Mariusi Hallgrímssyni Ytri-Sólheima VI í október 1943 og hann hafi selt Ytri-Sólheima V til Sigurðar Ásgeirssonar í júní 1955. Vottar að þessum kaupum hafi verið Ásgeir Pálsson, faðir Sigurðar, og Þorsteinn Jónsson, tengdasonur Ólafs. Ólafur hafi látist 2. september 1960. Þann 26. júní árið eftir hafi hreppstjóri Dyrhólahrepps komið að Eystri-Sólheimum að gera upp dánarbú Ólafs. Hafi þar meðal annars verið skráður hluti í Ytri-Sólheimum, 4 hundruð (fornt mat). Hreppstjórinn hafi verið Ásgeir Pálsson, sá sami og verið hafi vottur að kaupum sonar síns Sigurðar af Ólafi um 6 árum áður. Þannig sé ljóst að Ásgeiri hafi verið fullljóst að Ólafur hafi átt áfram jarðeignir á Ytri-Sólheimum eftir að hafa selt Sigurði Ásgeirssyni Ytri-Sólheima V árið 1955, enda hafi Sigurður og síðari eigendur Ytri-Sólheima V (síðar Sólheimatungu) aldrei mótmælt því að svo hafi verið. Þannig sé ekki að sjá að vafi hafi leikið á því að Ólafur hafi enn átt umræddan jarðarhluta í vesturjörð Ytri-Sólheima allt til dauðadags 1960 þrátt fyrir að hafa afsalað Sigurði Ásgeirssyni Ytri-Sólheimum V 17. júlí 1955.

Í þessu sambandi sé og rétt að áréttu að þær slægjuskákir sem Ólafur H. Jónsson hafi fengið úthlutað við landskiptin 1944 hafi ekki verið látnar af hendi eftir sölu hans á Ytri-Sólheimum V og engar heimildir séu um að nokkur hafi krafist þess að það yrði gert. Það styrki ennfremur það sem þessi stefndu hafi ætíð talið, að sá jarðarpartur sem hér um ræði hafi verið ótengdur Ytri-Sólheimum V sem Ólafur afsalaði Sigurði Ásgeirssyni árið 1955.

Árið 1970 hafi Þorsteinn Jónsson, faðir og afi stefndu og tengdasonur Ólafs H. Jónssonar, orðið var við að eignarhlutinn í Ytri-Sólheimatorfu væri ekki skráður á hann sem eiganda í landi Ytri-Sólheima og lagt fram kæru þar um. Í úrskurði fasteignamatsnefndar hafi verið fallist á þetta og úrskurðað að umræddur jarðarhluti skyldi sérmetinn sem jörð undir heitinu Ytri-Sólheimar IIIa og tekið fram að þar sé um að ræða 4 hundruð að fornu mati.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á að í 1.-3. mgr. 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 sé lögbundinn sá skiptagrundvöllur sem notast skuli við þegar óskiptu landi í jarðatorfum sé skipt niður. Ekki er að sjá að umræddar málsgreinar 2. gr. séu frávikjanlegar nema hvað varði undantekninguna í 4. mgr. Niðurlagsákvæði 3. mgr. 2. gr. þess efnis að „ávallt verði notað hið elsta jarðamat sem við verður komið“ taki samkvæmt efni málsgreinarinnar einungis til þess ef gripa þurfi til yngri mata en fasteignabókarinnar frá 1922. Í jarðamati 1861 sé ekki að finna aðgreint mat þeirra jarða sem hér um ræði, né heldur í jarðatali Johnsen frá 1847. Í fasteignabókinni frá 1922 sé aðgreint mat hins vegar að finna en sem fyrr segi sé Ytri-Sólheima IIIa að engu getið þar og séu aðilar málsins sammála um að sú jörð sé þar vantalin. Hins vegar hafi komið fram við landskipti 1944 að Ólafur H. Jónsson ætti „eftir jarðamati 1922 5 hundruð í Ytri-Sólheimum“ sem hann nytjaði sjálfur.

Stefndu kveðast geta fallist á að skipt sé eftir fasteignabókinni frá 1922 þrátt fyrir að Ytri-Sólheima IIIa sé þar ekki getið undir því heiti né innan annarra jarða í Ytri-Sólheimatorfu, að því gættu að 5 hundruðum sé bætt við þá heild sem þar komi fram varðandi Sólheimatorfu eins og gert hafi verið við landskiptin 1944. Samanlagt landverð Sólheimatorfu sé þannig rétt reiknað 134 hundruð samkvæmt matinu en ekki 129 hundruð eins og fasteignabókin 1922 gefi til kynna. Skipti á þeim grundvelli leiði til þess að hlutdeild stefnenda sé 22,4% en ekki 25% eins og stefnendur krefjast. Geti þeir því ekki fallist á kröfu þeirra þar sem slíkt samþykki kynni að hafa í för með sér eftirgjöf á réttindum þeirra til umrædds lands. Samkvæmt þessu sé hlutur Ytri-Sólheima IIIa í matinu 1922 3,9%.

Telji dómurinn hins vegar að fasteignabókinni frá 1922 verði ekki við komið við skipti, þar sem Ytri-Sólheimar IIIa komi þar ekki við sögu, sé óhjákvæmilegt að notast við elsta mat þar sem þá jörð sé að finna aðgreinda frá heildinni ásamt öllum öðrum jörðum sem hér komi við sögu, aðgreindum. Sú niðurstaða leiði af 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1941 sem taki m.a. til þess ef gripa þurfi til þess að nota yngri jarðamöt en fasteignabókina frá 1922. Ytri-Sólheimar IIIa komi ekki inn á fasteignamat sem sjálfstæð jörð fyrr en 1970. Fasteignamatið 1970 og mót næstu ára þar á eftir hafi hins vegar þann annmarka að þar séu Ytri-Sólheimar II og Ytri-Sólheimar IV metnir í einu lagi til dýrleika. Elsta fasteignamat þar sem sé að finna aðgreint mat allra þeirra jarða sem tilheyri Sólheimatorfu sé fasteignamatið 1998 og sé landverð þeirrar jarðar sem krafa stefnenda tekur til þá metið 19,5% af heildarlandverði Sólheimatorfunnar. Miðað við þær forsendur geti stefndu því ekki heldur fallist á kröfu stefnenda um 25% eignarhlut í Sólheimatorfu.

Niðurstaða.

Í máli þessu snýst ágreiningur aðila um það hver sé eignarhlutdeild stefnenda í óskiptu landi Ytri-Sólheima og þá jafnframt eftir hvaða hlutföllum eigi að skipta þessu landi. Reisa stefnendur málalíðunáð sinn á því að þeir sem eigendur Ytri-Sólheima III eigi 25% af hinu óskipta landi samkvæmt svonefndu fornu mati og þá að um sé að ræða 25 hundruð forn. Þeir stefndu sem látið hafa málið til sín taka hafa hafnað þessum sjónarmiðum og telja að ekki sé öðrum skiptagrundvelli til að dreifa en þeim sem mælt sé fyrir um í 3. mgr. 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941. Eigi skipting landsins því að ráðast af þeim eignarhlutföllum jarðanna sem ákvörðuð hafi verið með jarðamatinu frá 1922, svokallaðri fasteignabók 1922, en að öðrum kosti verði notast við elsta mat þar á eftir þar sem jarðirnar séu allar aðgreindar.

Með landskiptalögunum nr. 46/1941 var kveðið á um að samkvæmt lögunum geti komið til skipta eða endurskipta að nokkru eða öllu leyti heimalönd sveitajarða og afréttarlönd, sem jöfnum höndum eru notuð til vetrararbeitar, tún, sáðreitir, engi, landsnytjar aðrar og hlunnindi svo og mannvirki, sem tvö eða fleiri býli hafa eða hafa áður haft til samnota.

Ef lögfest skipti hafi eigi áður farið fram geti hver einstakur eigandi eða umráðamaður jarðar, jarðarparts eða landsnytja krafist skiptanna. Eins og hér háttar liggur fyrir að stefndu eiga skýran rétt til þess að um landskipti á hinu óskipta landi fari eftir reglum nefndra laga.

Í 2. gr. laganna segir að skipta skuli eftir jarðamati frá árinu 1861 þar sem því verði við komið. Séu í því jarðamati tvær eða fleiri jarðir metnar í einu lagi til dýrleika, en aðgreint mat þeirra að finna í jarðatali Johnsens frá 1847, skuli það þá nota. Verði hvorugu þessu mati við komið skuli fara eftir fasteignabók frá 1922, eða síðari fasteignabókum, þó þannig að ávallt verði notað hið elsta jarðamat, sem við verður komið. Ekki verður fallist á það með stefnendum að hin tilvitnuðu ákvæði 2. gr. feli einungis í sér leiðbeiningarreglu um notkun sönnunargagna án þess að vera bindandi fyrir dómstóla. Verður þvert á móti að líta svo á með vísan til skýrs orðalags greindra ákvæða að með þeim sé lögbundið hvaða mat skuli lagt til grundvallar skiptum og að ekki verði miðað við eldri mót en jarðamatið frá 1861 eða jarðatal Johnsens frá 1847. Einu undantekninguna sem lögin gera hvað þetta varðar er að finna í 4. mgr.

2. gr. landskiptalaganna þar sem heimilað er að skipta eftir öðrum eignarhlutföllum en jarðamatsbækur gefa upp ef þau hafa gilt manna á meðal í 20 ár eða lengur og allir eigendur samþykkja að eignarhlutföllin skuli haldast. Er að því vikið í stefnu að eignarhlutföll jarðanna samkvæmt hinu forna mati hafi mikið verið notuð milli eigendanna sjálfra, svo sem við ákvörðun á prestsmötu, skiptingu rekafjöru og úttektargjörðir við ábúendaskipti leigujarða. Með vísan til þessa hélt lögmaður stefnenda því fram við aðalmeðferð málsins að áratugum saman hefði full sátt um það ríkt milli allra eigenda Sólheimatorfunnar að byggja á hinu forna mati við ákvörðun eignarhlutfalla og því væri heimilt, með vísan til greindrar 4. mgr. 2. gr., að skipta hinu óskipta sameignarlandi á grundvelli þeirra. Gegn mótmælum stefndu verður að telja að málsástæða þessi hafi komið of seint fram af hálfu stefnenda og því verður þegar af þeirri ástæðu ekki til hennar litið.

Stefnendur hafa og skírskotað til þess að matið frá 1922 sé ekki nothæft við ákvörðun hlutfallslegrar eignar hverrar jarðar þar sem því hafi ekki verið ætlað að greina frá eignarhlutföllum jarða í slíkri óskiptri jarðartorfu, heldur sé land hverrar jarðar þar metið til peningaverðs. Telja stefnendur að beiting þessa mats leiði til þess að aukin ræktun úrskipts lands hækki metið landverð og þar með hlutdeild viðkomandi jarðar í óskiptu landi og ef túlka eigi framangreind ákvæði 2. gr. landskiptalaganna á þann veg sem stefndu telji réttast þá hljóti þau að teljast andstæð eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar. Með vísan til þess að til framangreindra sjónarmiða er vitnað í stefnu verður ekki fallist á það með stefndu að málsástæða þessi sé of seint fram komin og verður hún því tekin til efnislegrar úrlausnar.

Framangreind ákvæði landskiptalaganna nr. 46/1941 eru sérákvæði um slit á sameign á landi þegar um er að ræða verðmæti sem eru sameign eigenda fleiri býla eins og áður greinir. Sýnist með lögfestingu ákvæðanna í 2. gr. laganna hafa verið ætlunin að setja almennar reglur um við hvaða heimildir skuli styðjast við ákvörðun eignarhlutfalla í slíkum tilvikum en sams konar ákvæði hafði skort í áðurgildandi landskiptalögum. Verður að telja að löggjafanum hafi verið þetta heimilt, enda sýnist með umræddum lagaákvæðum stefnt að því að við slík skipti verði ávallt byggt á elstu fyrirliggjandi heimildum sem traustar geti talist, þótt aldrei verði farið aftur en til jarðamatanna 1861 og 1847. Verður heldur ekki fallist á það með stefndum að ákvæði 2. mgr. 3. gr. laganna útiloki að fasteignabókinni frá 1922 verði beitt, heldur sýnist því fremur ætlað að ítreka þann tilgang laganna sem að ofan greinir.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið verður að telja að við skipti hins óskipta lands að Ytri-Sólheimum beri að fara eftir ákvæðum 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941. Verður því ekki fallist á það með stefndum að hægt sé að grundvalla skiptingu landsins á hinu forna mati.

Fyrir liggur að jarðirnar sem hér um ræðir, og eiga óskipt land í Ytri-Sólheimum, eru ekki metnar með aðgreindum hætti í jarðamatinu frá 1861 og verður því af þeim sökum ekki komið við í þessu máli. Sama á við um jarðatal Johnsens frá 1847. Samkvæmt fasteignabókinni frá 1922 er landverð á Ytri-Sólheimum ákvarðað þannig að Sólheimahjáleiga er metin á 20 í hundruðum króna, Ytri-Sólheimar I (Sólheimakot) á 15 í hundruðum króna, Ytri-Sólheimar II 20 í hundruðum króna, Ytri-Sólheimar III 9 í hundruðum króna, Ytri-Sólheimar IV 30 í hundruðum króna, Ytri-Sólheimar V 20 í hundruðum króna og Ytri-Sólheimar VI 15 í hundruðum króna. Samkvæmt því telst jörð stefnenda, Ytri-Sólheimar IV, sem nú heitir Ytri-Sólheimar III, vera 23,3% af metnu heildarverði Ytri-Sólheima í fasteignabókinni 1922. Hins vegar er þar ekki að finna mat á Ytri-Sólheimum IIIa og telja stefnendur að þar með sé matið ónothæft sem grundvöllur hlutfallsskipta milli allra jarðanna. Af hálfu stefndu er því hins vegar haldið fram að bæta eigi við matið þeim 5 hundruðum í Ytri-Sólheimum, sem staðfest hafi verið með landskiptagerðinni 1944 að þá hafi verið í eigu Ólafs H. Jónssonar og teljist nú vera jörðin Ytri-Sólheimar IIIa, og að með því verði hlutdeild stefnenda 22,4% af metnu heildarverði Ytri-Sólheima. Þá hefur verið á það bent af hálfu stefndu að elsta fasteignamat þar sem sé að finna aðgreint mat allra þeirra jarða sem tilheyra Sólheimatorfu sé fasteignamatið 1998 og samkvæmt því reiknist landverð jarðar stefnanda þar 19,5% af heildarverði torfulandsins. Eins og mál þetta er lagt fyrir dóminn þykja hér ekki standa efni til að taka afstöðu til hvort skipti sem fram færu á hinu óskipta landi Ytri-Sólheima yrðu grundvölluð á fasteignabókinni 1922 eða nýrri mötum og hvort og þá að hve miklu leyti tekið yrði tillit til eignarhlutdeildar Ytri-Sólheima IIIa í jörðinni við þau skipti. Samkvæmt þessu, og að virtu öðru því sem hér hefur verið rakið, þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á að eignarhlutdeild þeirra, sem eigenda Ytri-Sólheima III, sé 25% alls óskipts lands og landsnytja í jarðartorfunni að Ytri-Sólheimum. Ber því að sýkna stefndu af kröfum stefnenda í máli þessu.

Samkvæmt þessum úrslitum þykir rétt að dæma stefnendur til að greiða stefndu Einari Þorsteinssyni, Eyrúnu Sæmundsdóttur, Elínu Einarsdóttur og Magnúsi Þór Snorrassyni óskipt 500.000 krónur í málskostnað. Þá eru stefnendur og dæmdir til að greiða óskipt stefndu Hildigunni Þorsteinsdóttur, Kristínu Þorsteinsdóttur, Ólafi Þorsteinssyni, Sigríði Þorsteinsdóttur, Sigrúnu Ragnheiði Þorsteinsdóttur og Þorsteini Magnússyni 80.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til þess að þessi stefndu hafa að mestu farið sjálf með mál sitt fyrir dómnum.

Ásgeir Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Einar Þorsteinsson, Eyrún Sæmundsdóttir, Elín Einarsdóttir, Magnús Þór Snorrason, Andrina G. Erlingsdóttir, Benedikt Bragason, Einar Guðni Þorsteinsson, Óskar Sigurður Þorsteinsson, Hildigunnur Þorsteinsdóttir, Kristín Þorsteinsdóttir, Ólafur Þorsteinsson, Sigríður Þorsteinsdóttir, Sigrún Ragnheiður Þorsteinsdóttir, Þorsteinn Magnússon, Ingibjörg Ásgeirsdóttir og Þröstur Óskarsson, eru sýkn af kröfum stefnenda, Tómasar Ísleifssonar og Sigrúnar Ragnheiðar Ragnarsdóttur, í máli þessu.

Stefnendur greiði óskipt stefndu Einari Þorsteinssyni, Eyrúnu Sæmundsdóttur, Elínu Einarsdóttur og Magnúsi Þór Snorrassyni 500.000 krónur í málskostnað. Stefnendur greiði og óskipt stefndu Hildigunni Þorsteinsdóttur, Kristínu Þorsteinsdóttur, Ólafi Þorsteinssyni, Sigríði Þorsteinsdóttur, Sigrúnu Ragnheiði Þorsteinsdóttur og Þorsteini Magnússyni 80.000 krónur í málskostnað.