



Hæstiréttur Íslands
Dómhúsinu við Arnarhól
101 Reykjavík

Reykjavík 20. nóvember 2020.

Varðar: Beiðni um heimild til áfrýjunar.

Með vísan til 176.gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála er hér með óskað eftir leyfi réttarins til áfrýjunar dóms Landsréttar í máli nr. 588/2019:

Dánarbú Else Ingeborg Hansen

gegn

Hafnarfjarðarkaupstað

Dómur Landsréttar var kveðinn upp þann 30. október s.l. og er beiðnin því sett fram innan þeirra tímamarka sem kveðið er á um að í 177.gr. eml.

Kröfugerð beiðanda fyrir Hæstarétti:

Beiðandi gerir eftirgreindar kröfur í Hæstarétti, verði áfrýjun samþykkt:

Að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og breytt þannig:

Að viðurkenndur verði beinn eignaréttur áfrýjanda að landi við Stekkjarberg 11 í Hafnarfirði sem afmarkist af eftirtöldum hnitapunktum: 1. X=356783.40 og Y=398905.93. 2X=356835.24 og Y=398914.76. 3. X=356862.27 og Y=398919.37. 4. X=356863.90 og Y=398840.70. 5. X=356821.30 og Y=398826.10. 6. X356815.36 og Y=398843.64.

Til vara er gerð sú krafa að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og viðurkenndur afnotaréttur áfrýjanda frá ytri mörkum spildu Skálabergs, sem tilgreind eru í þinglýstu afsali á manntalsþingi Garðahrepps 1953, merkt litra K3-48 og að eftirtöldum hnitapunktum: 1. X=356783.40 og Y=398905.93. 2X=356835.24 og Y=398914.76. 3. X=356862.27 og Y=398919.37. 4. X=356863.90 og Y=398840.70. 5. X=356821.30 og Y=398826.10. 6. X356815.36 og Y=398843.64.

Áfrýjandi krefst þess hver sem úrslit málsins verða að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað fyrir héraðsdómi, Landsrétti og Hæstarétti samkvæmt málskostnaðar-
reikningi, allt að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Ástæða málaferla:

Ástæða málaferla þessara er sú að Ann Mari erfingi dánarbús Else Ingeborg Hansen ætlar sér að selja eign dánarbúsins, Stekkjarberg 11/Skálaberg. Það er hinsvegar óljóst hver lóðin er, sem selja á með húseigninni. Því er henni nauðsynlegt að fá endanlega úr því skorið hver stærð fasteignar hennar er.

Málavextir:

Else Ingeborg Hansen sem lést á árinu 2017 var gift Skúla Hansen og saman eignuðust þau tvær dætur, Ann Mari og Mariann. Skúli og Else fluttu að Skálabergi (sem nú heitir: Stekkjarberg 11) fyrir árið 1950. Þá voru þau leigjendur húseignar sem var á spildunni. Á árinu 1953 keyptu þau hjón svo húsið og spildu lands af eigendum jarðarinnar Setbergs, sem sögð var vera 3000 fermetra að stærð. Í afsali spildunnar segir um hið selda að takmörk landsins sé 70 metra lína dregin úr horni Lindarbergslands í suðurátt. Suðurtakmörkin séu lína dregin hornrétt í fyrrgreinda línu 50 metra í austurátt. Að norðanverðu takmarkist hið selda land af Lindarbergslandi en að austan séu takmörkin lína dregin úr Lindarbergslandi 50 metra hornrétt á suðurlínu hins selda lands.

Mjög fljótlega, eða alveg á næstu árum eftir að framangreint afsal var gert, setti Skúli Hansen niður girðingu til að afmarka sitt land. Þá girðingu setti hann niður í samvinnu og samráði við seljanda landsins. Sú gamla girðing stendur að hluta til ennþá. Ef mæld er stærð innan þeirrar girðingar er um töluvert fleiri fermetra að ræða heldur en 3000.

Skúli Hansen lést á árinu 1964 en eftirlifandi eiginkona hans, Elsa Ingeborg Hansen bjó í eign þeirra allt til dauðadags hennar í desembermánuði 2017, fyrst ásamt báðum dætrum þeirra hjóna, Ann Mari og Mariann. Mariann flutti að heiman eftir að hún varð fullorðin og eftir það bjó Else Ingeborg í fasteigninni ásamt Ann Mari dóttur þeirra hjóna, allt til andláts. Mariann lést rétt á eftir móður sinni, þá ekkja og barnlaus. Ann Mari er því eini erfingi í dánarbúi Else Ingeborg.

Í upphafi þegar Skúli og Else Ingeborg keyptu Skálaberg úr landi Setbergs tilheyrði jörðin Garðahreppi. Það var svo rétt eftir árið 1970 að Setbergsjörðin og þær spildur sem höfðu verið klofnar út úr jörðinni, fóru undir Hafnarfjarðarbæ.

Fyrsta skipulagið sem Hafnarfjarðarbær gerði eftir framangreindar breytingar fyrir það svæði sem Skálaberg / Stekkjarberg 11 stendur á, er frá árinu 1983. Á því skipulagi er lóðin Stekkjarberg 11 sögð vera u.þ.b. í sömu stærð og girðing utan um spilduna.

Á skipulagi bæjarins frá 1993 er lóðin nr. 11 við Stekkjarberg sögð jafnstór og girðingin sem var utanum spilduna.

Haustið 1994 var gert skipulag af útivistarsvæði Stekkjarhrauns en það hraunsvæði mætir Stekkjarbergi 11 á lóðarmörkum. Þar er lóðin ekki í fullri stærð, þ.e. hún er ekki sögð vera

jafnstór og girðing utan um spilduna, heldur minni eða 3000 fermetrar eins og í upphaflega afsalinu.

Árið 2005 var gert deiliskipulag fyrir lóðina nr. 9 við Stekkjarberg. Á því skipulagi kemur fram að stærð lóðarinnar við hliðina eða Stekkjarberg 11 sé eins og girðing utanum þá lóð er.

Á árinu 2015 var kynnt nýtt deiliskipulag hjá Hafnarfjarðarbæ fyrir svæðið. Þar er lóðin nr. 11 við Stekkjarberg sögð vera minni en girðing utanum landið segir til um.

Eins og að framan greinir hefur það verið nokkuð á reiki í skipulagsgögnum bæjarfélagsins hver stærð lóðarinnar hefur verið talin vera. Fjölskyldu Else Ingeborg Hansen var hinsvegar ekki kunnugt um þetta fyrr en á kynningarfundum bæjarins þegar nýtt deiliskipulag var kynnt á árinu 2015. Í huga fjölskyldunnar leikur ekki vafi á því hver stærð fasteignarinnar er; hún er sú sama og hún hefur verið undanfarin rúm 60 ár. Þegar fyrirséð var að nú væri komið að því að selja fasteignina eftir lát Else Ingeborg, var nauðsynlegt að fá úr því skorið hver væri stærð lóðarinnar.

Sveitarfélagið hafnaði því að staðfesta að stærð lóðarinnar væri í samræmi við þá girðingu sem sett var niður á sínum tíma og því lá fyrir að nauðsynlegt væri fyrir beiðanda að fá skorið úr ágreiningi við sveitarfélagið með dómi. Það er því ljóst að mati beiðanda að niðurstaða þessa máls hefur verulegt gildi fyrir hagsmuni hennar.

Skilyrði til áfrýjunar máls til Hæstaréttar:

Umbjóðandi minn og beiðandi leyfis til áfrýjunar, dánarbú Else Ingeborgar Hansen, telur að lagaskilyrði séu til staðar fyrir því að heimild verði veitt til áfrýjunar. Í 1.mgr. 176. gr. eml. er kveðið á um að við mat á því hvort fallist verði á beiðni um áfrýjunarleyfi skuli litið til þess hvort úrslit máls hafi verulegt almennt gildi eða varði sérstaklega mikilvæga hagsmuni þess sem leitar leyfis.

Úrslit máls þessa varða verulega mikilvæga hagsmuni beiðanda. Niðurstaða málsins varðar stærð þeirrar lóðar sem tilheyrir húseign dánarbúsins og er að Stekkjarbergi 11 í Hafnarfirði. Að mati umbjóðanda míns er með öllu ófært að gera nokkrar ráðstafanir með fasteignina fyrr en niðurstaða liggur í ágreiningi þessa máls. Beiðandi getur ekki með nokkru móti boðið eignina til sölu á fasteignamarkaði nema að vitað sé hvað sé verið að bjóða; hver stærð landsins er.

Í máli þessu byggir umbjóðandi minn á því að fjölskyldan hafi nýtt allt það land sem er innan girðingar eins og annað land fjölskyldunnar, þ.e. eins og væri þeirra eigið land. Það var plantað miklu magni af gróðri og ræktaðar ýmsar plöntur á svæðinu.

Niðurstaða máls þessa hefur einnig gildi almennt enda byggir niðurstaða málsins á lögum nr. 46/1905 um hefð og hvernig túlka beri 2.gr. laganna.

Í 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð er kveðið á um að skilyrði fyrir því að hægt sé að vinna hefð sé óslitið 20 ára eignarhald á fasteign. Umbjóðandi minn telur sig hafa sýnt fram á nýtingu alls þess lands sem er innan marka girðingar umhverfis landið allt frá því á 6. áratug síðustu aldar eða í mun lengri tíma en lágmark eignarhalds er samkvæmt lögnum. Það vekur furðu að í niðurstöðu dóms Landsréttar segir að ekkert liggja fyrri um hagnýtingu landsins sem um er deilt

annað en gróðursetning trjágróðurs og girðingu. Það er verulegur gróður á landinu sem hlýtur að vera sönnun þess að umbjóðandi minn og fjölskylda hafi nýtt landið um áratuga skeið, enda er óumdeilt að umbjóðandi minn og fjölskyldan hefur plantað öllum þeim trjám sem þar eru. Enginn annar en umbjóðandi minn, hjónin Skúli og Else og þeirra dætur og barnabörn hafi nýtt landið sem um er deilt. Hvorki fyrri eigandi jarðarinnar Setbergs, Hafnarfjarðarkaupstaður eða nokkur annar hefur á nokkrum tímavörðum hagnýtt sér landið innan girðingar frá uppsetningu hennar. Þá hefur afmörkun Skálabergs / Stekkjarbergs 11 og hagnýting landsins aldrei verið mótmælt af hálfu eiganda jarðarinnar Setbergs, hvorki í öndverðu eða síðar.

Samkvæmt 3. gr. hefðarlaga er kveðið á um að hefðartíma megi telja óslitið eignarhald tveggja manna eða fleiri ef eignarhaldið hefur löglega gengið frá manni til manns. Skilyrðum ákvæðisins er því fullnægt.

Í dómi Landsréttar er kröfum umbjóðanda míns hafnað með vísan til þess að þrátt fyrir að girðingin frá 1957 standi enn að nokkru leyti og að við gerð skipulags á árunum 1983 til 1995 hafi merki Skálabergs verið miðuð við hana, verði í ljósi þess að samkvæmt 1. mgr. 2.gr. laga nr. 46/1905 megi ráða af athugasemdum með frumvarpi til laganna og dómaframkvæmd Hæstaréttar, að gera skuli sérstaklega ríkar kröfur til þess að unnt sé að hefða inn fyrir landamerki nágrannajarðar í andstöðu við merki samkvæmt þinglýstum gögnum. Ekki er talið að þessi skilyrði ákvæðisins um 20 ára óslitið eignarhald á fasteigninni sé uppfyllt og því er niðurstaða héraðsdóms staðfest.

Í niðurstöðu dómsins er þannig hafnað að óslitið eignarhald á spildunni sé uppfyllt, þrátt fyrir að margir áratugir hafi liðið frá því að umrædd girðing var sett upp. Þá er horft framhjá ýmsum þáttum sem umbjóðandi minn telur skipta máli:

- Hvorki sveitarfélagið eða fyrri eigandi jarðarinnar Setbergs hefur á nokkrum tímavörðum gert athugasemd við landamerki eða hagnýtingu fjölskyldu umbjóðanda míns á landinu innan girðingar eða áréttað eignarétt sinn með nokkrum hætti í gegnum tíðina. Þvert á móti virðist sveitarfélagið við gerð deiliskipulaga hafa ýmist gert ráð fyrir að stærð lóðar nr. 11 við Stekkjarberg væri í samræmi við girðingu eða afsal. Það sýnir glögglega að það var í reynd háð tilviljunum hvernig sveitarfélagið leit á málefni Stekkjarbergs 11. Það var ekki fyrr en með deiliskipulagi vegna útivistarsvæðis í Stekkjahraun að stærð lóðar Stekkjarbergs nr. 11 var sögð minni en girðingin sagði til um. Tíu árum síðar eða árið 2005 þegar deiliskipulag var gert fyrir lóðina nr. 9 við Stekkjarberg, var lóðin nr. 11 við Stekkjarberg aftur sögð vera jafnstór og girðing segir til um.
- Umbjóðandi minn eða fjölskylda hennar hafði þó enga hugmynd um þetta enda mótmælti sveitarfélagið á engum tímavörðum lóðamörkunum eða staðsetningu girðingarinnar sem afmarkaði lóðina. Það var ekki fyrr en á kynningarfundum 26. maí 2015 vegna deiliskipulags lóðarinnar nr. 9 við Stekkjarberg að umbjóðandi minn áttaði sig á að sveitarfélagið viðurkenndi ekki lóðamörkin við girðingu. Á fundinum setti eigandi lóðarinnar nr. 7 við Stekkjarberg fram fyrirspurn um það hversvegna lóðin nr. 11 væri ranglega tilgreind á uppdrættinum sem var til kynningar. Engin svör

fengust á fundinum en gefin þau svör að þetta yrði kannað hjá sveitarfélaginu. Þrátt fyrir það fengust þó engin svör frá sveitarfélaginu.

Umbjóðandi minn telur sig hafa sýnt fram á að með uppsetningu girðingarinnar utan um lóð nr. 11 við Stekkjarberg og athugasemdarlausri hagnýtingu alls landsins innan hennar hafi fyrst eiginmaður og síðar eiginkona hans, Else Ingeborg, og síðar afkomendur þeirra, allt frá því á 6. áratug síðustu aldar, með útrýmandi hætti farið með eignaráð alls þess lands sem innan girðingar er. Með vísan til þess er byggt á því að nýting fjölskyldunnar á landinu innan girðingar allan þann tíma skapi beiðanda eignarétt m.v.t. 6. gr. laga nr. 46/1905 enda sé hér um fullnaða hefð að ræða.

Í þessu sambandi er bent á umfjöllun Karls Axelssonar og Huldu Árnadóttur í Úlfjótí, 4.tbl. 2018, bls. 489 – 492 um hefð. Þar er fjallað um reglur og dóma um stofnun hefðaréttar þegar um ræðir spildu á mörkum tveggja jarða. Þar er vísað til dóma Hæstaréttar um slíkar spildur og vísað til þess að glögggt megi ráða af tilvitnuðum dómum, sem allir vörðuðu spildur utan þéttbýlis, að skilyrði til að hefða inn fyrir landamerki nágrannajarðar í andstöðu við þinglýst landamerkjabréf eða aðra þinglýsta eignarheimild séu afar þröng. Þó er tekið fram að það sé þó ekki útilokað við þessar aðstæður. Þar sé gerð krafa um umfangsmikil not og hagnýtingu með útilokandi hætti til þess að eignarhald í skilningi 1.mgr. 2.gr. hefðarlega geti verið að ræða.

Í tilviki því sem hér um ræðir telur beiðandi að það liggi fyrir að fjölskylda Skúla Hansen hafi nýtt allt landið innan girðingar, sem er við þá hnitsettu punkta sem eru í kröfugerð, allan tímann sem fjölskyldan hefur búið á staðnum. Þá er spildan sem um ræðir ekki utan skipulagðs svæðis og þurfi að meta sérstaklega hvort að það gildi annað um slíka staðsetningu heldur en ef spilda er utan skipulags svæðis.

Það er mat beiðanda að niðurstaða í dómi Landsréttar sé ekki í samræmi við málsatvik öll og þær forsendur sem eru raunverulega til staðar og einnig með vísan til lagaumhverfis og dómaframkvæmdar Hæstaréttar enda telur beiðandi sig hafa sýnt fram á að fjölskyldan hafi haft umfangsmikil not og hagnýtingu alls landsins innan girðingar með útilokandi hætti.

Varakrafa sem sett er fram í áfrýjunarstefnu rúmast innan marka aðalkröfu málsins, sbr. 7.gr. laga nr. 46/1905 um hefð en í kröfunni felst að farið er fram á að dómurinn viðurkenni rétt beiðanda til nýtingar alls lands spildunnar innan hnitapunkta (girðingar) eins og gert hefur verið til þessa. Óumdeilt er að eignaréttur beiðanda nær til þeirrar spildu sem hann keypti samkvæmt afsali 1953, og tilgreint er í kröfugerð.

Með vísan til alls framangreinds er með bréfi þessu óskað leyfis til áfrýjunar dóms Landsréttar til Hæstaréttar. Meðfylgjandi er áfrýjunarstefna.

Virðingarfyllt



Hulda Rós Rúriksdóttir hrl.