



Ú R S K U R Ð U R

27. október 2016

Mál nr. E-12/2016:

Stefnandi: Vopnafjarðarhreppur
(*Jón Jónsson hrl.*)

Stefndu: Fremri-Nýpur ehf.
(*Steingrímur Eiríksson hrl.*)
Ungmennafélagið Einherji (réttargæsla)
(*enginn*)

Dómari: Hildur Briem héraðsdómari

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Austurlands fimmtudaginn 27. október 2016 í máli nr. E-12/2016:

Vopnafjarðarhreppur

(*Jón Jónsson hrl.*)

gegn

Fremri-Nýpum ehf.

(Steingrímur Eiríksson hrl.)

og Ungmennafélaginu Einherja (réttargæsla)

(enginn)

Mál þetta sem höfðað var 27. janúar 2016 var tekið til úrskurðar 13. september sl. um frávísunarkröfu stefnda.

Stefnandi er Vopnafjarðarhreppur, Hamrahlíð 15, Vopnafirði.

Stefndi er Fremri-Nýpur ehf., Fremri-Nýpum, Vopnafirði.

Til réttargæslu er stefnt Ungmennafélaginu Einerja, Íþróttavelli, Vopnafirði. Réttargæslustefndi hefur ekki látið málið til sín taka.

Stefnandi krefst þess aðallega að viðurkennt verði með dómi að stefnandi sé eigandi lands við sundlaugina við Selá í Vopnafjarðarhreppi, skráð með landnr. 156-543, og afmarkast af eftirfarandi hnitum, austur – norður; nr. 1, 687023.898 - 595538.719, nr. 2, 687163.787 - 595441.953, nr. 3, 687102.049 - 595377.947, nr. 4, 687036.204 - 595427.464, nr. 5, 686943.614 - 595363.406, nr. 6, 686925.808 - 595385.131, nr. 7, 686959.977 - 595421.844, nr. 8, 686942.721 - 595441.232, nr. 9, 686961.661 - 595457.250, nr. 10, 687005.558 - 595532.051 og þaðan í hnit nr. 1, og tilheyrði upprunalega jörðinni Fremri-Nýpur, landnr. 156-473.

Til vara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að stefnandi sé eigandi lands við sundlaugina við Selá í Vopnafjarðarhreppi, skráð með landnr. 156-543, og afmarkast af eftirfarandi hnitum, austur – norður; nr. 1B, 687023.898 - 595538.719, nr. 2B, 687075.406 - 595503.125, nr. 3B, 687035,799 – 595444,428, nr. 4B, 687044.710 - 595432.899, nr. 5B 686943.602 - 595362.924, nr. 6B, 686925,743 – 595385,164, nr. 7B, 686959,994 – 595421,763, nr. 8B, 686942.721 - 595441.232, nr. 9B, 686961.661 - 595457.250, nr. 10B, 687005.558 - 595532.051 og þaðan í hnit nr. 1B, og hnitunum, austur – norður, nr. 11B, 687091.686 - 595491.855, nr. 12B, 687163.744 - 595441.989, nr. 13B, 687102.216 - 595378.493, nr. 14B, 687050.618 - 595415.012, nr. 15B, 687067.024 - 595448.348, nr. 16B, 687055.422 - 595458.685 og þaðan í hnit nr. 11B, og tilheyrði upprunalega jörðinni Fremri-Nýpur, landnr. 156-473.

Til þrautavara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að stefnandi sé eigandi lands við sundlaugina við Selá í Vopnafjarðarhreppi, skráð með landnr. 156-543, og afmarkast af eftirfarandi hnitum, austur – norður; nr. 1C, 687023.898 - 595538.719, nr. 2C, 687075.406 - 595503.125, nr. 3C, 687035,994 – 595444,601, nr. 4C, 686982,012 – 595400,542, nr. 5C, 686953,221 - 595382,278, nr. 6C, 686943,113 – 595394,129, nr. 7C, 686963,329 – 595417,761, nr. 8C, 686942.721 - 595441.232, nr. 9C, 686961.661 - 595457.250, nr. 10C, 687005.558 - 595532.051

og þaðan í hnit nr. 1C, og hnitunum, austur – norður, nr. 11C, 687091.686 - 595491.855, nr. 12C, 687163.744 - 595441.989, nr. 13C, 687102.216 - 595378.493, nr. 14C, 687050.618 - 595415.012, nr. 15C, 687066.998 - 595448.349, nr. 16C, 687055.422 - 595458.685 og þaðan í hnit nr. 11C, og tilheyrði upprunalega jörðinni Fremri-Nýpur, landnr. 156-473.

Til þrautavara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að stefnandi sé eigandi lands við sundlaugina við Selá í Vopnafjarðarhreppi, skráð með landnr. 156-543, og afmarkast af eftirfarandi hnitum, austur – norður; nr. 1C, 687023.898 - 595538.719, nr. 2C, 687075.406 - 595503.125, nr. 3C, 687035.994 - 595444.601, nr. 4C, 686982.012 - 595400.542, nr. 7C, 686963.329 - 595417.761, nr. 8C, 686942.721 - 595441.232, nr. 9C, 686961.661 - 595457.250, nr. 10C, 687005.558 - 595532.051 og þaðan í hnit nr. 1C, og hnitunum, austur – norður, 11C, 687091.686 - 595491.855, nr. 12C, 687163.744 - 595441.989, nr. 13C, 687102.216 - 595378.493, nr. 14C, 687050.618 - 595415.012, nr. 15C, 687066.998 - 595448.349, nr. 16C, 687055.422 - 595458.685 og þaðan í hnit nr. 11C, og tilheyrði upprunalega jörðinni Fremri-Nýpur, landnr. 156-473.

Jafnframt að stefndi [sic] eigi rétt til að nýta kaldavatnslind sem liggur innan hnitanna nr. 4C, 686982,012 - 595400,542, nr. 5C, 686953,221 - 595382,278, nr. 6C, 686943,113 - 595394,129, nr. 7C, 686963,329 - 595417,761 og þaðan í hnit nr. 4C.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega frávísunar málsins frá dómi, en til vara sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

Í úrskurði þessum er til umfjöllunar aðalkrafa stefnda um frávísun málsins frá dómi og um málskostnað. Stefnandi krefst þess að frávísunarkröfu stefnda verði hrundið og málið tekið til efnisumfjöllunar, en ákvörðun um málskostnað verði látin bíða efnisdóms.

I

Helstu málsatvik

Dómkröfur stefnanda um viðurkenningu eignarréttar að landi lúta að landspildu umhverfis sundlaugina við Selá í Vopnafjarðarhreppi. Sundlaugin mun hafa verið byggð upp í núverandi mynd af réttargæslustefnda, Ungmennafélaginu Einherja, um miðja síðustu öld í landi jarðarinnar Fremri-Nýpur, sem á þeim tíma tilheyrði stefnanda, Vopnafjarðarhreppi. Stefnandi seldi jörðina fyrirrennara stefnda með ódagsettu kaupbréfi, sem áritað er um afsal 27. júní 1963 og var þinglýst 29. júlí 1963. Fyrirsvarsmaður stefnda eignaðist jörðina með kaupsamningi á árinu 1981, en afsal var þó fyrst gefið út á árinu 1990. Hann afsalaði síðan jörðinni til

stefnda á árinu 2007.

Í nefndu kaupbréfi frá árinu 1963 er að finna eftirfarandi ákvæði:

„Undanskilin er þó sundlaug, ásamt nauðsynlegu athafnasvæði sem verður mælt út og verður eign Ungmennafélags Vopnafjarðar og deildum þess.“

Aðila málsins greinir á um þýðingu þessa ákvæðis, þ.e. hvaða réttindum til lands stefnandi hafi haldið eftir við sölu jarðarinnar árið 1963.

Ljóst er að útmæling landsvæðisins fór ekki fram í samræmi við ákvæði kaupbréfsins í beinu framhaldi af sölu jarðarinnar, og var það ekki fyrr en á árinu 2015 sem útmæling er stefnandi lét framkvæma var kynnt fyrir stefnda. Í bréfi stefnanda til stefnda, dags. 25. nóvember 2015, kemur fram að tilefni þess að útmæling fór þá fram hafi tengst ágreiningi við Veiðifélag Selár vegna innheimtu stefnanda á endurgjaldi fyrir heitt vatn úr borholu við sundlaugina í Selárdal.

Í stefnu er tekið fram að hinni umþrættu lóð hafi aldrei verið ráðstafað til réttargæslustefnda. Hafi stefnandi farið athugasemdalaust með umsjón og umráð á svæðinu frá því upp úr 1970, og tekið við allri starfsemi á svæðinu upp úr 1980, í góðri sátt við réttargæslustefnda, s.s. varðandi rekstur sundlaugar, umsjón með íþróttavelli, viðhaldi girðinga, vegarlagningu o.fl. Gagnvart stefnanda sé ljóst að réttargæslustefndi líti svo á að stefnandi fari með eignarráð á umþrættu svæði.

Aðilar eru sammála um að girt hafi verið umhverfis sundlaugina árið 1992. Stefnandi kveður íþróttavöll í móa ofan sundlaugarinnar hafa verið afgirtan frá árinu 1948. Stefndi staðfestir í greinargerð að íþróttavöllurinn hafi verið afgirtur er jörðin komst í eigu fyrirvarsmanns hans árið 1981.

II

Málsástæður stefnanda

Aðalkrafa

Í efnisþætti málsins kveðst stefnandi byggja aðalkröfu sína á því að hann sé eigandi þess lands sem dómkröfur vísi til á grundvelli þess að landinu hafi aldrei verið ráðstafað frá stefnanda, sbr. ákvæði kaupbréfs um Fremri-Nýpur, þinglýstu 29. júlí 1963, þar sem undanskilin sölu hafi verið sundlaug ásamt nauðsynlegu athafnasvæði. Með athafnasvæði hafi verið vísað til alls þess svæðis sem B-deild Ungmennafélags Vopnafjarðar hafi þá haft undir starfsemi sína, þ.e. íþróttavöll, sundlaug, umferðarleiðir og umhverfi svæðisins. Vísun í athafnasvæði hafi hvílt á því að allt svæðið væri samliggjandi og nægilegt svigrúm til uppbyggingar á því. Það svæði sem dómkrafa vísi til sé hófstíllt með tilliti til þessa og allir hlutar þess hafi með einum og öðrum hætti tengst starfsemi á svæðinu, s.s. íþróttastarfsemi, vegarlagningu, kaldavatnslindum, jarðhitasvæði, nauðsynlegum umferðarleiðum, eðlilegum jaðarsvæðum o.fl. Hnit samkvæmt dómkröfu komi fram á loftmynd,

unninni af fyrirtækinu LOGG.

Stefnandi byggir á því að ákvæði hins þinglýsta kaupbréfs, um áskilnað um að mæla svæðið út, hafi falið í sér að stefnandi hafi haft einhliða rétt til að skilgreina legu svæðisins. Sá réttur hafi hins vegar ekki verið án takmarkana. Þannig væri óheimilt að mæla út svæði sem hefði enga þýðingu fyrir starfsemi á svæðinu. Þótt útmæling hafi ekki átt sér stað þegar eftir sölu jarðarinnar Fremri-Nýpa hafi stefnandi notið réttinda samkvæmt kaupbréfinu, og framkvæmdir innan merkja Fremri-Nýpa verið athugasemdaleasar, allt fram til þessa. Vísað sé til réttarreglna um skýringu samninga, reglna um ákvaðir og þýðingu þinglýstra kvaða á eign.

Sú staða, að stefnandi hafi einhliða rétt til afmörkunar svæðisins, feli í sér að gera þurfi þá kröfu að landeigandi setji tafarlaust fram mótmæli við nýtingu stefnanda á svæðinu, s.s. þegar land hafi verið lagt undir veg, vatnsból, notað eða afgirt og aðrar framkvæmdir, sem fela í sér beina nýtingu á svæði eða takmörkun á yfirráðum eiganda Fremri-Nýpa á landi. Slík mótmæli hafi ekki komið fram og megi þar síðast nefna girðingu umhverfis vatnslind frá árinu 2014, sem nýtt hafi verið frá 1950. Að því marki sem stefndi gæti mótmælt afmörkun þess lands sem undanskilið hafi verið við sölu Fremri-Nýpa, hafi stefndi sýnt af sér tómlæti vegna þess lands sem stefnandi hafi notað og aðalkrafa vísi til. Með því aðgerðarleysi hafi afmörkun lóðar verið samþykkt.

Stefnandi hafi aldrei haft tilefni til að ætla að framkvæmdir á vegum sveitarfélagsins hafi farið út fyrir það athafnasvæði, sem hreppurinn eigi. Áréttað sé að kröfugerð stefnanda sé hófstíllt, en sýnt sé að hreppurinn hafi ráðist í framkvæmdir á stærra svæði, sbr. skurð ofan svæðis og ummerki um vegagerð utan svæðisins.

Stefnandi byggir á því að með bréfi til stefnda, dags. 25. nóvember 2015, hafi útmæling eignarinnar farið fram og tilkynnt verið um legu svæðisins. Slík útmæling hafi í öllu falli farið fram með birtingu stefnu þessarar.

Stefnandi vísi til þess að ákvæði kaupbréfs, um að fyrirhugað væri að afhenda ungmennafélaginu athafnasvæðið til eignar, komi fram í samningi sem ungmennafélagið hafi ekki verið aðili að. Afhending eignarréttar Vopnafjarðarhrepps til ungmennafélagsins hafi ekki farið fram, en ungmennafélagið hafi haldið áfram starfsemi sinni á svæðinu eftir 1962 í skjóli eignarréttar stefnanda á landinu. Frá því um 1979 hafi stefnandi yfirtekið alla starfsemi á svæðinu, þ.e. rekstur sundlaugar, einnig viðhald girðinga við íþróttavöll, umsjón sundlaugar o.fl. Í ljósi þessarar forsögu sé Ungmennafélaginu Einherja þó stefnt til réttargæslu.

Stefnandi kveðst byggja á því að hann eigi grunneignarrétt að því svæði sem dómkröfur vísa til. Í því felist að hann eigi allar nýtingarheimildir sem slíkum rétti fylgi, þ.m.t. rétt til nýtingar jarðhita á svæðinu, sbr. 3. gr. laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu. Sé slík réttarstaða bundin við eignarland og óþarft að dómkröfur vísi sérstaklega til þess réttar. Á árinu 1962 hafi verið í gildi lög nr. 98/1940, um eignar- og notkunarrétt jarðhita. Samkvæmt 6. gr. laganna hafi landeiganda verið óheimilt að undanskilja frá landareign sinni jarðhitaréttindi, nema með leyfi ráðherra. Með kaupbréfi um Fremri-Nýpur, þinglýstu 1963, hafi jarðhiti ekki verið skilin frá landareign, heldur hafi verið kveðið á um að landspilda yrði undanskilin við sölu. Þeirri landareign, sbr. afmörkun í dómkröfum, fylgi jarðhitaréttur. Beinlínis sé um það að ræða að landspildan sé skilin frá Fremri-Nýpum vegna jarðhitans á athafnasvæði sundlaugarinnar.

Stefnandi árétti að athafnasvæði sundlaugar nái ekki að vatnsborði Selár miðað við venjulegt rennsli og með engum hætti sé byggt á því að veiðiréttur í Selá fylgi landareign Vopnafjarðarhrepps.

Stefnandi byggi almennt á meginreglum um traustfang og eignarumráðum í skjóli þinglýsts réttar hans um athafnasvæði sundlaugar til stuðnings kröfum sínum.

Jafnframt sé vísað til reglna laga nr. 46/1905 um hefð til stuðnings framangreindu og sérstaklega sem málsástæðum til vara að baki dómkröfum stefnanda. Skilyrði hefðar á fasteign sé 20 ára óslitið eignarhald, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Stefnandi hafi haft eignarumráð á svæðinu í þeirri trú að þar sé um að ræða athafnasvæði sundlaugar sem hreppurinn eigi. Þá sé ljóst að fyrir sölu Fremri-Nýpa 1962 hafi ungmennafélagið haft með höndum starfsemi á svæðinu. Þegar stefnandi tók við öllum eignarráðum svæðisins hafi það hvílt á því að ungmennafélagið hafi haft rétt til nýtingar svæðisins. Ákvæði 2. og 3. mgr. 2. gr. laga um hefð girði ekki fyrir að hefð vinnist á því svæði sem dómkröfur vísa til.

Af hálfu stefnda hafi verið byggt á því að íþróttavöllur á svæðinu geti ekki talist vera hluti athafnasvæðis sundlaugar. Því kveðst stefnandi hafna. Hefðarhald þess svæðis sé skýrt, en íþróttavöllurinn hafi verið afgirtur frá árinu 1948, samkvæmt upplýsingum stefnanda. Að minnsta kosti frá því um 1980 hafi stefnandi haft öll eignarráð þess svæðis, viðhaldið girðingum, slegið íþróttavöll o.fl.

Um hefðarhald annarra hluta svæðisins sem dómkröfur vísi til sé upplýst að núverandi vegarlagning á svæðinu sé frá því um 1989. Lagning vega hafi verið á vegum stefnanda og vegna nýtingar sundlaugar. Þessar framkvæmdir hafi útilokað nýtingu eiganda Fremri-Nýpa á svæðinu. Sveitarfélagið hafi lagt umrætt land til undir veg, en vegurinn teljist nú sveitarfélagavegur, sbr. 9. gr. vegalaga nr. 80/2007.

Á því sé byggt að vegur á svæðinu afmarki það landsvæði sem stefnandi hafi haft eignarráð yfir, allt inn að fremsta hluta vegsvæðisins, sem liggja við hnit nr. 5. Þar í króknum sem vegsvæðið myndi liggja kaldavatnsból sundlaugarinnar, sem notað hafi verið frá því um 1950. Þá hafi svæðið neðan vegar verið notað sem athafnasvæði sundlaugar, allt niður að því sem ummerki um farveg Selár séu. Girðing umhverfis sundlauginn við Selá hafi verið reist 1992. Eignarumráð stefnanda á öllu svæðinu hafi útilokað nýtingu eiganda Fremri-Nýpa að þessu landsvæði.

Varakrafa

Stefnandi kveður varakröfu sína hvíla á því að sá hluti vegsvæðis sem ekki sé aðeins nýttur vegna vegarlagningar að sundlauginni sé felldur undan kröfugerð. Þannig sé vísað til þess að upphafleg umráð og vegarlagning stefnanda kunni að verða metin ónóg til að staðfesta afmörkun athafnasvæðis stefnanda og/eða hefð. Hnit samkvæmt dómkröfu komi fram á loftmynd.

Prautavarakrafa – 2. varakrafa

Stefnandi kveður þrautavarakröfu sína (2. varakrafa) hvíla á því að núverandi lega girðinga afmarki það svæði sem hefð stefnanda nái til. Þau svæði sem séu innan girðingar og girðing loki af hafi verið undir eignarráðum stefnanda og eignarráð eiganda Fremri-Nýpa hafi verið útilokuð í raun. Hnit samkvæmt dómkröfu komi fram á loftmynd.

3. varakrafa

Stefnandi kveður þriðju varakröfu sína eins og aðra varakröfu, nema að undan sé skilið land sem afmarkist af hnitum nr. 4C-7C. Sá hluti svæðisins hafi verið afmarkaður af vegi en þar sé vatnsból sem nýtt hafi verið fyrir Selárlaug frá því um 1950. Nýting svæðisins hafi tekið mið af því en girðing um vatnsbólið, við hnit 4C-7C, hafi verið reist fyrir nokkrum árum að kröfu heilbrigðiseftirlits. Í ljósi langvarandi nýtingar vatnsbólsins hafi hefð í öllu falli unnist á rétti til nýtingar þess.

Um frávísunarkröfu

Við munnlegan málflutning mótmælti stefnandi því að dómkröfur hans væru óskýrar og að misræmi væri í málatilbúnaði hans. Enn fremur mótmælir stefnandi því að hann skorti lögvarða hagsmuni í málinu. Telur stefnandi að þær málsástæður, sem stefndi styðji frávísunarkröfu sína við, lúti í flestu að efnisatriðum málsins. Þá var því hafnað að röksemdir í dómi Hæstaréttar í máli nr. 327/2016, sem stefndi vísaði til við munnlegan málflutning, ættu við. Í því efni bendir stefnandi m.a. á að sundlaugin í Selárdal sé skráð í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands á sérstöku landnúmeri, enda þótt stærð lóðar sé þar ótilgreind.

III

Málsástæður stefnda

Stefndi bendir í inngangi kafla um málsástæður í greinargerð á að sakarefnið í máli þessu sé ekki eingöngu krafa um beint eignarhald á afmörkuðum landspildum í kröfugerð, heldur hvaða réttindi eigi að fylgja eignarrétti.

Aðalkrafa um frávísun

Stefndi kveður aðalkröfu um frávísun málsins frá dómi byggjast á tveimur atriðum. Umfjöllun um þau atriði er nokkuð ítarleg í greinargerð, en verður hér rakin í styttra máli.

Í fyrsta lagi kveðst stefndi byggja á því að stefnandi eigi ekki lögvarða hagsmuni í málinu, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í því efni bendir stefndi á að kröfugerð stefnanda taki til mun stærra lands en undanskilið hafi verið við sölu jarðarinnar Fremri-Nýpa árið 1963. Þar sem kröfur stefnanda séu um land sem sé mun stærra en hið „nauðsynlega athafnasvæði“ eigi hann ekki lögvarða hagsmuni í málinu. Breyti þar engu þótt bókað hafi verið í hreppsnefnd stefnanda er sala á jörðinni var samþykkt að undanskilin væri „lóð fyrir sundlaugina og íþróttasvæði“, enda sé það orðalag kaupbréfsins sem öllu skipti. Dómkröfur stefnanda verði að geta fallið undir „nauðsynlegt athafnasvæði“ fyrir sundlaugina, en ljóst sé að þær nái langt út fyrir það.

Stefndi rekur einnig í greinargerð bæði gildandi og eldri lagaákvæði um bann við því að jarðhitaréttindi séu undanskilin landareign, og kveður stefnanda ekki geta sýnt fram á lögvarða hagsmuni í málinu hvað jarðhitaréttindin varði, sökum þess að lög fyrirbyggi rétt hans til þeirra.

Í öðru lagi kveðst stefndi byggja á því að dómkröfur stefnanda séu óskýrar og ekki sé samræmi milli dómkrafna og málsástæðna stefnanda í stefnu málsins. Í kröfugerð stefnanda komi ekki fram hvað felist í dómkröfum hans annað en afmörkun landsvæðis með tilteknum hnitum. Ekki komi fram hvaða réttindi skuli fylgja hinu afmarkaða landi, sem séu þó samofin sakarefninu, þ.e. jarðhitaréttindi. Stefnandi láti hjá líða að kveða á um það í kröfugerð sinni hverjar þær dómkröfur séu, en nefni eingöngu afmörkun lands frá jörðinni samkvæmt hnitasetningum á lóðarblöðum. Í málsástæðukafla stefnu komi fram að stefnandi byggi á því að hann eigi „grunneignarrétt“ að því svæði sem dómkröfur vísi til og að í því felist m.a. réttur til nýtingar jarðhita. Af því verði ráðið að í kröfugerð stefnanda felist annað og meira en ráðið verði af dómkröfum hans. Dómkröfum stefnanda virðist þannig ætlað að taka til víðtækari hagsmuna en þær greini samkvæmt efni sínu. Þessi framsetning á kröfugerð standist ekki kröfur laga um meðferð einkamála um skýra og afdráttarlausa kröfugerð, sbr. d- og e-liði 80. gr. laga nr. 91/1991. Að mati stefnda felist jafnframt í þessum málalíbúnaði lögspurning, sem sé í andstöðu við

ákvæði 1. mgr. 25. gr. sömu laga. Samkvæmt meginreglum einkamálaréttarfars verði dómkrafa að vera svo skýr að dómari geti tekið afstöðu til sakarefnisins og lagt dóm á kröfur stefnanda óbreyttar í dómsorði. Þá bendir stefndi á að verði fallist á dómkröfur stefnanda um eignarrétt að tiltekinni landspildu, muni það ekki binda enda á ágreining aðila, því að ekki sé ljóst til hvers sá eignarréttur næði. Megi leiða líkur að því að slíkt gæti leitt til meiri réttaróvissu en áður.

Við munnlegan málf lutning um frávísunarkröfu vísaði lögmaður stefnda enn fremur til dóms Hæstaréttar frá 19. maí 2016 í máli nr. 327/2016 og kvaðst telja óhjákvæmilegt að vísa málinu frá dómi, með sömu rökum og þar greinir, enda standi 2. gr. stjórnarskrárinnar því í vegi að unnt sé að fella efnisdóm á kröfur stefnanda, eins og þær séu fram settar.

Varakrafa um sýknu

Um málsástæður stefnda fyrir varakröfu um sýknu er ítarlega fjallað í greinargerð stefnda, en helstu málsástæður verða hér raktar í styttra máli.

Stefndi byggir kröfu um sýknu í fyrsta lagi á því að þess sé hvergi getið í kaupbréfi um jörðina, árituðu um afsal 1963, að jarðhitaréttindi hafi verið undanskilin við söluna, en slíkan undanskilnað hefði þurft að taka skýrlega fram. Það sé eitt af helstu einkennum jarða og annarra fasteigna að hægt sé að greina þau réttindi sem þeim tilheyri í sjálfstæða þætti, þ.e. einstök eignarréttindi. Slík réttindi séu þá hluti viðkomandi fasteignar, þ.e. jarðar í þessu tilviki, nema þau hafi sérstaklega og með löglegum hætti verið aðskilin frá henni. Vísar stefndi í þessu samhengi til dóma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 388/2010 og nr. 372/2005. Verði umþrætt ákvæði kaupbréfsins ekki túlkað rúmt heldur verði að leggja þrengjandi skýringu til grundvallar, sbr. dóma Hæstaréttar í málum nr. 562/2008 og nr. 145/2010.

Í öðru lagi vísar stefndi til þess að lögbundnar takmarkanir hafi verið við því um áratugaskeið að skilja réttindi, s.s. jarðhita, frá jörðum. Vísar stefnandi þar til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita sem í gildi hafi verið við sölu jarðarinnar 1963, og til samsvarandi ákvæða í síðari löggjöf. Hafi stefnandi því ekki getað skilið jarðhitaréttindi frá jörðinni án leyfis ráðherra, en slíks leyfis hafi ekki verið aflað.

Óumdeilt sé að stefnandi hafi haft aðgang að nauðsynlegu heitu vatni um árabíl til að nýta við rekstur sundlaugarinnar. Sá afnotaréttur byggist eingöngu á samningi í formi margnefnds kaupbréfs og geti slíkur réttur aldrei leitt til framsals á beinum eignarréttindum. Með sömu rökum geti stefnandi ekki byggt á því að hann hafi eignast réttindin fyrir hefð. Síðari eigendur jarðarinnar hafi mátt vera í góðri trú um að jarðhitaréttindi hefðu ekki gengið undan jörðinni við sölu hennar 1963 eða síðar.

Þá eigi hvorki stefnandi né réttargæslustefndi nein skráð lóðarréttindi við sundlaugina. Það hafi staðið stefnanda nær að láta útmælingu á spildu umhverfis sundlaugina fara fram. Allar framkvæmdir stefnanda við og í tengslum við sundlaugina hafi a.m.k. frá árinu 1978 farið fram í trássi við skipulags- og byggingarlög á hverjum tíma af þeirri einföldu ástæðu að skráð lóðarréttindi voru ekki til staðar. Fráleitar séu fullyrðingar stefnanda um að hann hafi áunnið sér réttindi á kostnað stefnda með framkvæmdum sem eigi sér ekki lagastoð vegna skorts á skráðum lóðarréttindum.

Samkvæmt framanrituðu kveðst stefndi vera raunverulegur réttihafi þeirra jarðhitaréttinda sem undirliggjandi séu kröfugerð stefnanda. Þar sem stefnandi eigi ekki þá hagsmuni sem hann krefjist í reynd verði að sýkna stefnda af öllum dómkröfum hans í málinu.

Stefndi virðist einnig tefla fram málsástæðu um aðildarskort, enda er á það bent í greinargerð að sundlaugin ásamt nauðsynlegu athafnasvæði hafi tilheyrt réttargæslustefnda, en ekki stefnanda.

Loks er um frekari rökstuðning fyrir sýknukröfu vísað til málsástæðna fyrir aðalkröfu um frávísun, sem stefndi telur að eigi í það minnsta að leiða til sýknu, verði ekki fallist á kröfu hans um frávísun.

IV

Niðurstaða

Í máli þessu freistar stefnandi þess að afla dóms þess efnis að viðurkennt verði hann „sé eigandi lands við sundlaugina við Selá í Vopnafjarðarhreppi, skráð með landnr. 156-543, [...], og tilheyrði upprunalega jörðinni Fremri Nýpur, landnr. 156-473“, en landsvæðið afmarkar stefnandi með hnitum, eins og greinir í aðalkröfu hans og þremur varakröfum. Þá krefst hann einnig viðurkenningar á afnotarétti af kaldavatnslind á tilteknu hnitsettu svæði.

Óumdeilt virðist í málinu að stefnandi hélt eftir við sölu jarðarinnar Fremri-Nýpa tilteknum réttindum sem lýst er í áður tilvitnuðu ákvæði kaupbréfs, sem þinglýst var og áritað um afsal árið 1963, en ljóst er að ágreiningur ríkir um túlkun þess ákvæðis og efni þeirra réttinda.

Stefnandi á þess kost, í samræmi við 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, að afla sér með dómi viðurkenningar á því að umræddri spildu sé ætluð sú afmörkun sem dómkröfur hans í fjórum liðum bera með sér. Verður ekki á það fallist með stefnda að stefnanda skorti lögvarða hagsmuni, eða að málatilbúnaður hans feli í sér lögspurningu, af þeim ástæðum sem stefndi teflir fram og raktar eru í greinargerð hans, sbr. kafla III hér að framan. Ennfremur verður ekki á það fallist að tilefni sé til frávísunar af þeim sökum að dómkröfur

stefnanda séu óskýrar og að misræmi sé í málatilbúnaði hans, með þeim rökum sem stefndi heldur fram.

Á hinn bóginn verður ekki af málsgögnum ráðið að við sölu jarðarinnar Fremri-Nýpa á árinu 1963, eða síðar, hafi verið gengið formlega frá útskiptingu afmarkaðrar landspildu úr landi jarðarinnar í tilefni af ákvæði kaupbréfsins. Segir beinlínis í stefnu að útmæling nauðsynlegs athafnasvæðis samkvæmt kaupbréfinu hafi ekki farið fram í framhaldi af sölu jarðarinnar og að „umþrætt lóð [hafi] aldrei verið stofnuð sérstaklega í þinglýsingabókum sem sjálfstæð eign“. Þótt stefnandi bendi á að samkvæmt vottorði Þjóðskrár Íslands séu sundlaugin í Selárdal og tækjahús sem reist var 2013 skráð í fasteignaskrá á sérstakt landnúmer, verður ekki séð að það eitt feli í sér sönnun þess að spildu hafi verið skipt með formlegum hætti út úr landi jarðarinnar Fremri-Nýpa, þannig að stofnað hafi verið til sérstakrar fasteignar.

Líkt og bent er á í dómi Hæstaréttar frá 19. maí 2016 í máli nr. 327/2016 er stofnun og skráning sjálfstæðrar fasteignar háð lögbundnum skilyrðum og eftir atvikum samþykki tilgreindra stjórnvalda, sbr. meðal annars II., III. og IV. kafla jarðalaga nr. 81/2004 og 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Yrði fallist á dómkröfur stefnanda, eins og þær hljóða, fælist í því fyrirvaralaus viðurkenning á stofnun sérstakrar fasteignar með tiltekinni afmörkun og í eigu stefnanda, án þess að séð verði að gætt hafi verið fyrirmæla framangreindra laga. Stendur 2. gr. stjórnarskrárinnar því í vegi að unnt sé að óbreyttu að fella efnisdóm um dómkröfur stefnanda um viðurkenningu eignarréttar að afmarkaðri landspildu, í því horfi sem kröfur hans eru fram settar, sbr. einnig 1. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991.

Það athugist að í stefnu er höfð uppi sérstök krafa um viðurkenningu réttar til að nýta kaldavatnslind sem liggur innan tilgreindra hnita. Hvergi er að þeirri kröfu vikið í umfjöllun um málsástæður í stefnu og er heldur ekki sérstaklega að henni vikið í greinargerð stefnda. Verður þó að skilja kröfu stefnda um frávísun svo að hún taki einnig til þessarar dómkröfu stefnanda. Nefnd krafa er svo vanreifuð að óhjákvæmilegt er, með vísan til e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, að vísa henni frá dómi, líkt og öðrum dómkröfum stefnanda.

Samkvæmt öllu framanrituðu er dómkröfum stefnanda í máli þessu vísað frá dómi í heild sinni.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn eins og greinir í úrskurðarorði.

Hildur Briem héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan, að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Voru lögmennt aðila og dómari sammála um að ekki væri þörf á endurflutningi málsins þrátt fyrir þann drátt sem varð á uppkvaðningu

úrskurðar fram yfir lögbundinn frest.

Úrskurðarorð

Öllum dómkröfum stefnanda, Vopnafjarðarhrepps, í máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi greiði stefnda, Fremri-Nýpum ehf., 600.000 krónur í málskostnað.

Hildur Briem