

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra fimmtudaginn 22. febrúar 2007 í máli

nr. E-400/2006:

Ari Axel Jónsson og

Hólmfríður G. Þorleifsdóttir

(Stefán Geir Þórisson hrl.)

gegn

Dalvíkurbyggð

(Þröstur Ríkharðsson hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 8. janúar 2007, að loknum munnlegum málflutning um frávísunarkröfu gagnstefnanda er upphaflega höfðað af aðalstefnendum, Ari Axel Jónsson, kt. 190451-4459, og Hólmfríður G. Þorleifsdóttir, kt. 110353-3919, Hindarlundi 9, Akureyri, gegn aðalstefnda Dalvíkurbyggð, kt. 620598-2089, Ráðhúsinu, Dalvík, hér fyrir dómi með stefnu, birtri 18. ágúst 2006. Málið var þingfest 7. september s.á.

Dalvíkurbyggð höfðaði gagnsakarmál á hendur Ara Axel Jónssyni og Hólmfríði G. Þorleifsdóttur með gagnstefnu, birtri 2. október 2006.

Dómkröfur aðalstefnanda í aðalsök eru eftirfarandi:

1. Að ógilt verði matsgerð dómkvaddra matsmanna, Arnars Sigfússonar hdl. og Ólafs Geirs Vagnssonar, dags. 9. júní 2006.
2. Að viðurkennt verði að stefnda (Dalvíkurbyggð) sé óheimilt á grundvelli matsgerðar dómkvaddra matsmanna, Arnars Sigfússonar hdl. og Ólafs Geirs Vagnssonar, dags. 9. júní 2006, að beita 5. gr. erfðafestusamningsins frá 2. febrúar 1994 þannig að erfðafestulandið falli til stefnda, án endurgjalds.
3. Að viðurkennt verði að ákvæði 5. gr. erfðafestusamnings, dags. 2. febrúar 1994 sé ógilt.
4. Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað.

Aðalstefndi, Dalvíkurbyggð krefst þess aðallega að dómkröfum aðalstefnanda í aðalsök verði vísað frá dómi, en til vara að hann verði sýknaður af öllum kröfum. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi aðalstefnenda.

Í gagnsök krefst gagnstefnandi, Dalvíkurbyggð, að viðurkennt verði með dómi að 14.000 m² spilda úr landi Litla-Árskógs, sem seld var á erfðafestu skv. erfðafestusamningi, dags. 2. febrúar 1944, falli til landeiganda (gagnstefnanda) án endurgjalds. Þá krefst hann málskostnaðar.

Aðalstefnendur, Ari Axel og Hólmfríður krefjast sýknu og málskostnaðar í gagnsök.

I.

Fyrir liggur að tilurð þessa máls verður rakið til þess að þann 2. febrúar 1944 seldi Vigfús Kristjánsson, óðalsbóndi í Litla-Árskógi Valvesi Kárasyni, útgerðarmanni, Sæborg, Árskógshreppi, á erfðafestu landspildu, með nánar tilgreindum skilmálum. Er í samningi nefndra aðila tiltekið í 1. gr. að hið selda erfðafestuland sé ca 14.000 m² að flatarmáli er liggi í Litla-Árskógssandi, norðan og vestan við þorpið Litla-Árskógssand, suður af svokölluðu Svartagili. Tiltekið er að 70 metrar séu frá vestri til austurs og 200 metrar frá norðri til suðurs.

Af hálfu málsaðila hafi verið lagðar fram loftljósmyndir af landsspildunni og er ekki ágreiningur um legu hennar eða stærð.

Í nefndum erfðafestusamningi frá 1944 eru skilmálarnir í 2. til 10. gr. að öðru leyti eftirfarandi:

2. Landið er selt á erfðafestu til ræktunar og er þegar búið að reisa á því íbúðarhús úr steinsteypu, 7,10 x 7,10 metrar. Allar frekari byggingar eru bannaðar á landinu nema í samráði við landeiganda.

3. Erfðafestuhafi skal hafa ræktað og girt landið traustri girðingu áður en 5 ár eru liðin frá dagsetningu bréfs þessa.
4. Heimilt skal erfðafestuhafa að hafa á landi þessu 1 kú og 10-15 kindur. Fyrir beitina greiðist sérstakt endurgjald, sem eigi má vera hærra en almennt er greitt á Litla-Árskógssandi. Árlegt eftirgjald fyrir landið og býlið er kr. 35, 35 krónur á ári hverju. Árgjaldið greiðist fyrir 1. desember ár hvert, í fyrsta sinn 1. desember 1945 og er tryggt með forgangsveðrétti í eigninni.
5. Ef girðingum er eigi við haldið eða erfðafestulandið gengur úr sér að rækt svo að til fullrar óræktar horfi, hvort tveggja eftir mati tveggja óvilhallra, dómkvaddra manna, fellur landið aftur til landeiganda án endurgjalds.
6. Skylt skal erfðafestuhafa að láta land af hendi, þurfi landeigandi á því að halda, til húsbygginga, vegalagninga, eða annarra nauðsynlegra mannvirkja að mati óvilhallra dómkvaddra manna, enda ber honum skaðabætur fyrir eftir mati sömu manna.
7. Vilji erfðafestuhafi selja erfðafesturétt sinn að nokkru eða öllu leyti hefur landeigandi forkaupsrétt, og ber því að tilkynna honum söluna áður en selt er öðrum.
8. Með þessum takmörkunum er erfðafestuhafa heimilt að selja erfðafesturétt sinn, veðsetja hann eða ráðstafa á annan löglegan hátt.
9. Erfðafestuhafi greiði alla skatta og gjöld til hins opinbera er lagðir kunna að vera á landið.
10. Skylt er erfðafestuhafa að láta þinglýsa þetta bréf á sinn kostnað.

Aðalstefnendur lýsa atvikum máls á þann veg að er nefnd landsspilda hafi verið seld á erfðafestu hafi verið hafist handa við byggingu íbúðarhúss, sem nú sé staðsett við Ægisgötu 19. Hafi erfðafestusamningnum og verið þinglýst og hafi hans frá upphafi verið getið í veðmálabókum, en við framsal síðar hafi erfðafesturétturinn ávallt verið framseldur með nefndu húsi, en þá kallast „lóðarréttindi“. Með kaupsamningi hinn 10. maí 1964 og afsali, dags. 1. október 1973 hafi beinn eignarréttur að landsspildunni komist í hendur Árskógshrepps. Hafi sveitarfélagið á árinu 1992 skipulagt landspilduna sem iðnaðarsvæði, en síðan leyft sér að úthluta úr landinu tveimur byggingarlóðum, annars vegar spildu undir bílageymslu fyrir Hríseyinga og hins vegar spildu fyrir verslun og skylda starfsemi. Hafi þessar lóðaúthlutanir átt sér stað án þess að þáverandi rétthafa erfðafestusamningsins Friðriki Sigfússyni hafi verið greiddar skaðabætur og án þess að legið hafi fyrir mat óvilhallra dómkvaddra matsmanna líkt og kveðið sé á um í 6. gr.

Með sameiningu Árskógshrepps, Dalvíkurbæjar og Svarfaðardalshrepps í eitt sveitarfélag á árinu 1998 hafi umrædd landsspilda fallið undir sveitarfélagið Dalvíkurbyggð og er til þess vísað af hálfu aðalstefnenda að þáverandi rétthafi

spildunnar, nefndur Friðrik Sigfússon hafi átt í ágreiningi við aðalstefnda á árinu 2001 vegna ofangreindra lóðaúthlutanna og hafi hann af þeim sökum óskað eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta; „hverjar séu hæfilegar skaðabætur matsbeiðanda til handa fyrir 14.000 m² landið sem matsþoli hefur tekið til sín“.

Samkvæmt gögnum rituðu matsmennirnir Hreinn Pálsson hrl. og Ævar Hjartarson ráðunautur matsgerð um álitafnið og er hún dagsett 31. ágúst 2001, en þar segir m.a.: „... er ljóst að ekki hefur verið farið eftir ákvæðum erfðafestusamnings um meðferð landsins. Í ljósi þess að matsbeiðandi á ekki alla sök á að land og girðingar gengu úr sér og með hliðsjón af öllum aðstæðum telja matsmenn þó ekki að landið falli endurgjaldslaust til aðaleiganda, svo sem í niðurlagi 5. gr. samningsins segir ... Matsþoli skal greiða matsbeiðanda kr. 240.000 í bætur fyrir umrædda 14.000 fm. Því til frádráttar komi kostnaður við að fjarlægja ónýtar girðingar meðfram vestur- og norðurhlíð landspildunnar kr. 30.000 og ganga þannig frá girðingarstæði að ekki stafi hætta af. Matsbeiðandi hefur 30 daga frest til þeirra framkvæmda frá móttöku þessarar matsgerðar og nýti hann sér að fjarlægja girðingarleifar skal hann njóta fulls matsverðs.“

Til þess er vísað af hálfu aðalstefnenda að þann 15. ágúst 2003 hafi þeir öðlast réttindi yfir nefndri fasteign með samningi við Íbúðalánasjóð. Á árinu 2005 hafi þeim fyrst borist fregn um fyrirhugaða leyfisveitingu aðalstefnda til byggingar verksmiðjuhúss á erfðafestulandinu. Hafi þeir mótmælt þessum áformum enda talið að þau væru andstæð réttindum þeirra yfir landinu. Þeir hafi og leitast við að verja rétt sinn, þ.á.m. með lögbannsbeiðni, er hafi verið samþykkt af sýslumanninum á Akureyri hinn 7. mars 2006. Sú gerð hafi á hinn bóginn verið felld niður með samkomulagi málsaðila, enda hafi aðalstefndi hætt við áform um úthlutun lóðar til byggingar verksmiðjuhúss, en haldi þess í stað fast við áform um að nota hluta lóðarinnar undir gatnagerð.

Aðalstefnendur styðja 1. lið kröfugerðar sinnar í aðalsök þeim rökum að fyrir gerð matsgerðarinnar frá 9. júní 2006 hafi legið fyrir eldri matsgerð dómkvaddra matsmanna frá 31. ágúst 2001 þess efnis að ákvæði 5. gr. erfðafestusamningsins leiddi ekki til þess að aðalstefndi fengi landið endurgjaldslaust vegna vanhalda á viðhaldi girðinga og ræktunar. Hafi aðalstefndi því þurft að óska eftir yfirmati hafi hann ætlað að hnekkja niðurstöðu eldri matsgerðar frá árinu 2001. Aðalstefnendur taka það hins vegar fram að þeir telji sig óbundna af niðurstöðu hinnar eldri matsgerðar um hæfilegar skaðabætur og vísa til þess að allar forsendur hafi breyst verulega varðandi jarðaverð. Aðalstefnendur rökstyðja nefndan lið kröfugerðar sinna að auki með því að aðalstefndi hafi í verki viðurkennt að rétthafar samkvæmt erfðafestusamningnum hafi átt rétt á skaðabótum á grundvelli 6. gr. samningsins er hann hafi athugasemdalaust tekið þátt í hinu eldra matsmáli og telja að með því hafi hann og fyrirgert rétti sínum til að dómkveðja síðar aðra matsmenn til að leggja mat á framangreint. Ennfremur er það álit aðalstefnenda að umrædd matsgerð frá 9. júní 2006 sé byggð á röngum forsendum er leiði til ógildingar hennar. Í því efni benda aðalstefnendur á að samkvæmt hinni eldri matsgerð hafi það komið skýrt fram að aðalstefndi hafi sjálfur rifið niður umræddar girðingar um erfðafestulandið. Með vísan til alls þessa svo og því að erfðafestuhafar hafi allir verið krafðir um fasteignagjöld af aðalstefnda verði að telja það bæði ósanngjarnt og óeðlilegt af honum að bera fyrir sig eða beita ákvæði 5. gr.

erfðafestusamningsins, ekki síst þegar fyrir liggi að aðalstefndi viðurkenni það að a.m.k. fjörtíu ár séu liðin síðan umræddar girðingar og ræktun hafi þjóna einhverjum tilgangi fyrir aðila málsins. Að þessu leyti vísa aðalstefnendur til tómlætis verkunar en einnig ákvæða samningalaga nr. 7, 1936, einkum 33. og 36. gr. Þá benda aðalstefnendur á að samkvæmt niðurstöðu umræddrar matsgerðar frá 9. júní 2006 sé landið ekki í „fullri órækt“ og verði niðurstaða um aðalskipti á landinu því a.m.k. aldrei reist á vanhöldum á ræktuninni. Þá verði að telja það algjörlega óásættanlegt, verði niðurstaða umræddrar matsgerðar talin gild, að hús aðalstefnenda standi þá eftir lóðarréttindalaust. Breyti fyrri leyfisveitingar aðalstefndu til bygginga á erfðafestulandinu að því leyti engu um rétt aðalstefnenda.

Aðalstefnendur rökstyðja 2. t.l. kröfugerðar sinnar með því, að verði ekki af einhverjum ástæðum fallist á kröfu þeirra um ógildingu matsgerðarinnar frá 9. júní 2006, að þá sé varlegra af þeirra hálfu að setja fram kröfu í þessa veru, en að auki halda þau því fram að dómsorð þar sem fallist væri á nefndan kröfuflið fengi staðist sjálfstætt ásamt dómsorði þar sem fallist væri á 1. kröfufliðinn um ógildingu matsgerðarinnar, en um málsástæður og lagarök fyrir nefndri kröfu vísa þeir til umfjöllunar hér að framan varðandi 1. kröfufliðinn.

Varðandi 3. kröfufliðinn vísa aðalstefnendur til þess að þótt fallist yrði á kröfu þeirra um ógildingu matsgerðarinnar og/eða eftir atvikum að aðalstefnda sé óheimilt á grundvelli 5. gr. erfðafestusamningsins að hafa réttindi af aðalstefndum endurgjaldslaust hafi þeir ótvíræða hagsmuni af kröfugerð af þessu tagi, í þeim tilgangi að koma í veg fyrir að aðalstefndi haldi áfram þeirri iðju að reyna að komast yfir réttindi aðalstefnenda án þess að bæta þeim það á neinn hátt. Vísa þeir þar um til eignarréttarákvæða stjórnarskrárinnar, en þeir hafi m.a. líkt og fyrirrennarar þeirra galdið aðalstefnda fasteignagjöld af greindum lóðarréttindum, en að öðru leyti vísa þeir til sömu sjónarmiða og rakið var varðandi 1. kröfufliðinn.

Um lagarök vísa aðalstefnendur að öðru leyti til laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála, einkum 2. mgr. 25. gr., en einnig til almennra reglna einkamálaréttarfars og samninga- og eignaréttar.

Aðalstefndi hefur þær athugasemdir fram að færa við málavaxtalýsingu aðalstefnenda, að með áður nefndum kaupsamningi frá árinu 1964 hafi Árskógshreppur keypt 70 hektara lands, en þ.m.t. hafi verið umrætt erfðafestuland. Með kaupunum hafi erfðafestulandið fallið til hreppsfélagsins, enda hafi þá allri samningsbundinni nýtingu erfðafestuhafa á erfðafestulandinu fyrir nokkru verið hætt og hafi hið sama gilt um viðhald ræktunar landsins og girðinga. Með fullu samkomulagi samningsaðila á þessum tíma hafi þannig umráð erfðafestulandsins og hagnýtingarréttur fallið á ný til landeigenda án endurgjalds svo sem kveðið hafi verið á um í 5. gr. samningsskilmála erfðafestusamningsins frá 2. febrúar 1944. Af einhverjum ástæðum hafi þeim aðilum sem um greind mál fjölluðu á þessum tíma, af hálfu upphaflegs erfðafestuhafa, eiganda jarðarinnar Litla-Árskógs og forsvarsmanna Árskógshrepps, láðst að aflýsa erfðafestusamningnum. Hafi aðalstefnendur sem eigendur að húseigninni Ægisgötu 19, líkt og forveri þeirra, Friðrik Sigfússon nýtt sér færið, sem af þessari vanrækslu leiddi, og hafi þeir í skjóli hennar gert kröfu um viðurkenningu þeim til handa varðandi öll réttindi

samkvæmt erfðafestusamningnum. Hafi báðir rökstutt þá kröfu sína með því að þeir hafi keypt eignina með „tilheyrandi lóðarréttindum“ svo sem það hafi verið orðað í kaupskjölum. Hafi aðalstefndi, sem eigandi landsvæðisins, brugðist við kröfugerð aðalstefndu með matsbeiðni, dags. 7. mars 2006, en matsefnið hafi verið tvenns konar. Það fyrra hafi snúið að því að meta núverandi ástand girðinga um erfðafestulandið og enn fremur hvort ræktun hafi verið við haldið á erfðafestulandinu með þeim hætti sem um hafi verið samið, þ.á.m. hvort núverandi ástand erfðafestulandsins mætti rekja til fullrar óræktar í skilningi 5. gr. samningsins. Síðara matsefnið hafi varðað landsþörf matsbeiðanda skv. nefndu ákvæði og ef talið yrði að matsbeiðandi hefði þörf fyrir það sem eftir stæði af erfðafestulandinu hafi þess verið óskað að lagt yrði mat á hæfilegar skaðabætur til matsþola (aðalstefnenda) fyrir þann hluta ræktunarlandsins sem ekki hefði þegar verið nýtt af matsbeiðanda. Dómkvaddir matsmenn hafi skilað matsgerð þann 9. júní 2006 og um fyrri matsliðinn hafi þeir komist að eftirfarandi niðurstöðu: „Með vísan til þess sem að framan segir varðandi girðingar telja matsmenn að það ástandi hafi skapast að landið skuli skv. 5. gr. samningsins falla aftur til landeiganda án endurgjalds.“ Á grundvelli þessarar niðurstöðu hafi matsmennirnir og talið að matsbeiðandi hefði þörf fyrir landið og að eigendur Ægisgötu 19 ættu ekki rétt á skaðabótum frá landeiganda. Aðalstefnendum hafi verið kynnt niðurstaða matsgerðarinnar með símbréfi 14. júní 2006 og þeim boðið að láta af hendi umráð landspildunnar, en að þeir fengju þá um leið hæfilega leigulóð fyrir íbúðarhús sitt. Aðalstefnendur hafi hafnað boði aðalstefndu og tilkynnt að dómsmál yrði höfðað í kjölfarið um umrædd réttindi.

II.

Að undangengnum munnlegum málflutningi þann 8. janúar var tekin til úrskurðar krafa aðalstefnda um að kröfum aðalstefnenda í aðalsök yrði vísað frá dómi.

Aðalstefndi, Dalvíkurbyggð, byggir frávísunarkröfu sína á því, að málatilbúnaður aðalstefnenda, og þá sérstaklega dómkröfur þeirra, uppfylli ekki skilyrði 80. gr., sbr. d og e lið, sbr. og 100. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála.

Aðalstefnendur hafi sett dómkröfur sínar fram í fjórum liðum og krefjist þess að allir liðirnir verði teknir til greina. Aðalstefndi byggir á því að vegna innbyrðis ósamræmis geti kröfuliðirnir ekki staðið saman að óbreyttu og sé því dómnum ómögulegt að taka kröfurnar til greina að fullu. Málið sé því í raun ódómhæft og beri því að vísa því frá dómi.

Aðalstefndi bendir á að 1. kröfuliðurinn sé um að ógilt verði matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna frá 9. júní 2006, en í 2. kröfuliðnum sé þess krafist að viðurkennt verði að honum sé óheimilt á grundvelli matsgerðarinnar að beita 5. gr. erfðafestusamningsins frá 2. febrúar 1944 þannig að erfðafestulandið falli til hans án endurgjalds. Ekki fái staðist réttarfarslög að kveðinn sé upp dómur þar sem matsgerð sé annars vegar ógilt og jafnframt sé viðurkennt að aðalstefnda sé óheimilt að beita tilteknu ákvæði samnings á grundvelli sömu matsgerðar, sem þá þegar hafi verið ógilt með dómi. Kröfuliðirnir geti því ekki staðið saman, enda hafi aðalstefnendur á engan hátt rökstutt málatilbúnað sinn. Á sama hátt geti nefndur 2.

kröfuliður og 3. kröfuliður í stefnu, þar sem krafist sé viðurkenningar á því að ákvæði 5. gr. erfðafestusamningsins sé ógilt, ekki staðið saman, en ekki fái staðist að viðurkennt verði með dómi að aðalstefnda sé óheimilt að beita fyrir sig umræddri 5. gr. og jafnframt að viðurkennt verði með dómi að umrædd grein sé ógild. Telur aðalstefndi að yrði 3. kröfuliðurinn tekinn til greina væri sjálfgefið að hann gætu ekki beitt því ákvæði fyrir sig og því óþarft að leita sérstakrar viðurkenningar dómstólsins á því.

Telur aðalstefndi að ofangreindu virtu að málatilbúnaður aðalstefnenda sé ónákvæmur og ómarkviss. Nefndum kröfuliðum sé hlaðið upp án þess að þeir taki tillit hvor til annars og án rökstuðnings um hvernig þeir fái staðið saman. Þetta geri aðalstefnendur í stað þess að hafa uppi aðal- og varakröfur, en það leiði til þess að ómögulegt sé fyrir dóminn að taka kröfur þeirra að fullu til greina að óbreyttu. Verði aðalstefnendur að bera hallann af þessum málatilbúnaði sínum og því beri að vísa málinu frá í heild sinni. Verði ekki fallist á það krefst hann þess engu að síður að dómkröfu aðalstefnenda samkvæmt 2. kröfulið verði vísað frá dómi. Nefndur kröfuliður sé allt of víðtækur og ónákvæmur og yrði hann tekinn til greina væri aðalstefnda í raun ómögulegt að vita hvað hann ætti að gera og hvað ekki og hvaða aðgerðir af hans hálfu féllu undir dómkröfu þessa, enda sé hvergi í stefnu útlistað nánar hvað felist í kröfugerð aðalstefnenda að þessu leyti eða hvaða aðgerðir eða háttsemi falli undir það „að beita 5. gr. erfðafestusamningsins frá 2. febrúar 1944 þannig að erfðafestulandið falli til stefnda, án endurgjalds“. Í ljósi þessa telur aðalstefndi óhjákvæmilegt að vísa beri umræddum kröfulið frá dómi.

Aðalstefnendur krefjast þess að frávísunarkröfu aðalstefnda verði hafnað. Ennfremur krefjast þeir málskostnaðar úr hans hendi í þessum þætti málsins.

Aðalstefnendur halda því fram og áréttu að ekkert sé því til fyrirstöðu að allar dómkröfur þeirra í aðalsök verði teknar til greina og vísa til þess að niðurstaða þar um fái fyrst við efnisumfjöllun málsins en ekki í ágreiningi um formhlið málsins.

Aðalstefnendur vísa til þess að 1. kröfuliðurinn standi sjálfstætt og sé því ekkert til fyrirstöðu að hann fái efnislega umfjöllun. Verði nefndur kröfuliður tekinn til greina verði næsta umfjöllunarefni nefndur 2. kröfuliður og vísa þeir til þess að ef fallist yrði á ógildingu matsgerðarinnar yrði það væntanlega gert frá uppsögu dómsins, þ.e. ex-nunc. Vegna þessa hafi aðalstefnendur lögvarða hagsmuni af því að fá viðurkenningarkröfu samkvæmt 2. kröfulið tekna til greina, enda hafi aðalstefndi lýst því yfir í málatilbúnaði sínum að hann hyggist beita áður nefndri matsgerð, með vísan til 5. gr. erfðafestusamningsins. Þá vísa aðalstefnendur til þess að verði fallist á kröfur þeirra samkvæmt 1. og 2. lið, þá standist 3. kröfuliðurinn um ógildingu einnig, en af því hafi aðalstefnendur hagsmuni. Síðast nefndi kröfuliðurinn standi þannig í raun með hinum tveimur fyrri, en einnig algjörlega sjálfstætt. Af hálfu aðalstefnenda er málsástæðum aðalstefnda varðandi 2. kröfuliðinn sérstaklega andmælt, að hann sé alltof víðtækur og ónákvæmur. Kröfuliðurinn sé þvert á móti mjög afmarkaður og nákvæmur, enda sé þar vísað til tiltekinnar matsgerðar en einnig um beitingu tiltekins ákvæðis í margnefndum erfðafestusamningi frá 1944.

Með vísan til alls þessa andmæla aðalstefnendur því að kröfugerð þeirra sé í andstöðu við d og e lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála.

III.

Mál þetta, á upphaf sitt að rekja til erfðafestusamnings um landsspildu í Dalvíkurbyggð, áður Árskógshreppi, frá árinu 1944.

Samkvæmt framansögðu byggir aðalstefndi rétt sinn til spildunnar á kaupsamningi frá árið 1964 og afsali frá árin 1973, en aðalstefnendur á samningi við Íbúðarlánasjóð frá 7. október 2003. Er ágreiningur með aðilum um inntak réttindanna og þá einkum að því er varðar áður rakta 5. gr. erfðafestusamningsins.

Í máli þessu krefjast aðalstefnendur, sbr. 1. tl. í stefnu, að ógilt verði með dómi matsgerð matsmanna frá 9. júní 2006, sem aðalstefndi fékk dómkvadda með skírskotun til nefndrar 5. gr. erfðafestusamningsins. Ennfremur hafa þeir uppi viðurkenningar- og ógildingarkröfu, sbr. 2. og 3. tl. í stefnu.

Röksemdir aðalstefnenda fyrir ógildingu nefndrar matsgerðar byggist m.a. á því að fyrir liggja eldri matsgerð frá 31. ágúst 2001, sem ekki hafi verið hnekkt.

Af því sem að framan er rakið um lögskipti aðila varðandi nefnda landsspildu verður fallist á það með aðalstefnendum að ekki beri að líta á matsgerðina frá 9. júní 2006 sem yfirmatsgerð í skilningi 64. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála, heldur sem nýtt mat byggt á 5. gr. erfðafestusamningsins. Í því ljósi og með hliðsjón af röksemdum aðalstefndu, en einnig með hliðsjón af þeim málalíbúnaði aðalstefnenda um að þeir telji sig óbundna af niðurstöðu hinnar eldri matsgerðar um skaðabætur, þá er það niðurstaða dómsins að þeir síðarnefndu hafi ekki sýnt fram á að þeir hafi lögvarða hagsmuni af því að fá dóm um ógildingu matsgerðarinnar frá 9. júní 2006, sbr. 1. kröfulið í aðalsök.

Samkvæmt meginreglum einkamálaréttarfars verður kröfugerð í stefnu að vera svo markviss og ljós að unnt sé að taka hana óbreytta sem ályktunarorð í dómsniðurstöðu, en jafnframt er út frá því gengið að kröfugerðin leiði ein út af fyrir sig til málaloka um sakarefni, sbr. ákvæði 1. mgr. 24. gr., 1. mgr. 25. gr. og 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála.

Að ofangreindu virtu ásamt rökum aðalstefnda þykir kröfugerð aðalstefnenda andstæð reglum um skýran málalíbúnað og er það niðurstaða dómsins að þeir hafi ekki lögvarða hagsmuni af því að fá dóm um viðurkenningar- og ógildingarkröfur sínar samkvæmt 2. og 3. tl. í stefnu.

Samkvæmt framansögðu verður fallist á fram komna frávísunarkröfu aðalstefnda með vísan til d liðað 1. mgr. 80. gr., sbr. 100. gr. laga nr. 91, 1991.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður bíði efnisdóms.

Fyrir uppkvaðningu úrskurðar var gætt ákvæða 115. gr. laga nr. 91, 1991.

Úrskurðinn kvað upp Ólafur Ólafsson héraðsdómari.

ÚRSKURÐARORÐ:

Stefnukröfum í aðalsök er vísað frá dómi.

Málskostnaður úrskurðast ekki.

Ólafur Ólafsson.

Uppkvaðning úrskurðar var tilkynnt lögmönnum aðila með tölvupósti.

Dómþingi slitið.

Ólafur Ólafsson.

Vottur:

Una Sveinsdóttir.