

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra þriðjudaginn 2. október 2007 í máli

nr. E-400/2006:

Dalvíkurbyggð

(Pröstur Ríkharðsson hdl.)

gegn

Ara Axel Jónssyni og

Hólmfríði G. Þorleifsdóttur

(Stefán Geir Þórisson hrl.)

1. Mál þetta, sem dómtekið var þann 20. ágúst sl., var upphaflega höfðað með stefnu Ara Axels Jónssonar, kt. 000000-0000, og Hólmfríðar G. Þorleifsdóttur, kt. 000000-0000, Hindarlundi 9, Akureyri, birtri 18. ágúst 2006, á hendur Dalvíkurbyggð, kt. 000000-0000, Ráðhúsinu Dalvík. Með gagnstefnu, útgefinni 2. október 2007, en birtri 5. sama mánaðar, höfðaði Dalvíkurbyggð gagnsakarmál á hendur aðalstefnendum.

Í greinargerð aðalstefnda, Dalvíkurbyggðar, hér eftir nefndur stefndi, vegna fyrrnefndrar stefnu krafðist hann þess aðallega að dómkröfum aðalstefnenda, Ara Axels og Hólmfríðar, hér eftir nefndir stefnendur, yrði vísað frá dómi. Með úrskurði Héraðsdóms Norðurlands eystra 22. febrúar 2007 var fallist á frávísunarkröfuna. Með dómi Hæstaréttar Íslands þann 22. mars sama ár, í máli nr. 138/2007, var úrskurðurinn staðfestur.

Stefnendur, Ari Axel og Hólmfríður G. Þorleifsdóttir, höfðuðu með stefnu birtri 27. mars 2007 mál að nýju á hendur stefnda, Dalvíkurbyggð, nr. E-175/2007 og var það þingfest 29. mars. Á dómþingi þann 26. apríl sama ár var það mál sameinað áðurnefndu gagnsakarmáli stefnda, sbr. ákvæði 1. mgr. 30. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála. Tekur umfjöllun sakarefnis hér á eftir mið af þessum málarekstri.

2. Dómkröfur stefnda, Dalvíkurbyggðar, samkvæmt áðurgreindri gagnstefnu eru, að viðurkennt verði með dómi að 14.000 m² spilda úr landi Litla-Árskógs, sem seld var á erfðafestu samkvæmt erfðafestusamningi dagsettum 2. febrúar 1944, falli til

landeiganda (stefnda) án endurgjalds. Þá krefst stefndi málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Stefnendur, Ari Axel og Hólmfríður G. Þorleifsdóttir, krefjast í gagnsök, að þau verði sýknuð af kröfum stefnda. Þá krefjast þau málskostnaðar.

Dómkröfur stefnenda, Ara Axels og Hólmfríðar G. Þorleifsdóttur, í hinu sameinaða máli, nr. E-175/2007, eru þær aðallega, að viðurkennt verði að ákvæði 5. gr. erfðafestusamnings frá 2. febrúar 1944, sem upprunalega var milli Vigfúsar Kristjánssonar og Valvesar Kárasonar, sé ógilt.

Til vara krefjast stefnendur að viðurkennt verði að stefnda, Dalvíkurbyggð, sé óheimilt á grundvelli matsgerðar dómkvaddra matsmanna, Arnars Sigfússonar hdl. og Ólafs Geirs Vagnssonar, dagsettrar 9. júní 2006, að beita 5. gr. erfðafestusamnings frá 2. febrúar 1944 þannig að erfðafestulandið falli til stefnda, án endurgjalds. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Stefndi, Dalvíkurbyggð, krefst þess að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda, en jafnframt krefst hann málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

I.

Samkvæmt málatilbúnaði aðila og framlögðum gögnum er forsaga máls þessa sú að með samningi undirrituðum 2. febrúar 1944 seldi Vigfús Kristjánsson, óðalsbóndi í Litla-Árskógi, Valvesi Kárasyni útgerðarmanni, Sæborg, Árskógshreppi, á erfðafestu landspildu.

Er í nefndum samningi tiltekið í 1. gr., að hið selda erfðafestuland sé um 14.000 m² að flatarmáli, er liggja í Litla-Árskógssandi, að 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.

Í nefndum samningi er skilmálum nánar lýst í 2. - 10. gr. svofellt:

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, þrjátíu og fimm 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. Skytt skal erfðafestuhafa að láta land af hendi, þurfi landeigandi á því að halda, til húsbýgginga, 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. Skytt er erfðafestuhafa að láta þinglýsa þetta bréf á sinn kostnað.

Í málinu liggur fyrir að lýstum erfðafestusamningi var þinglýst í veðmálabækur. Er og óumdeilt að í síðari viðskiptum með húseignina Sæborg var hún nefnd Ægisgata 19 og að í gerningum hafi erfðafesturétturinn, sem nefndur var lóðarréttur, verið seldur með.

Af framlögðum gögnum verður ráðið að eignarréttur Vigfúsar Kristjánssonar óðalsbónda á erfðafestulandinu hafi haldist til ársins 1964, en að það ár, hinn 10. maí, hafi landið með kaupsamningi og síðar afsali dagsettu 1. október 1973 komist í hendur sveitarfélagsins Árskógshrepps.

Í málatilbúnaði aðila er til þess vísað að með aðalskipulagi Árskógshrepps sem samþykkt var á árinu 1992 hafi landspildan verið skipulögð sem iðnaðarsvæði. Af framlögðum gögnum verður ráðið að þá þegar hafi verið búið að úthluta úr spildunni tveimur byggingalóðum, árið 1981 við Öldugötu 21, undir bílageymslu fyrir Hríseyinga, og árið 1989 við Öldugötu 18, fyrir verslun og skylda starfsemi.

Með sameiningu Árskógshrepps og Dalvíkurbæjar og Svarfaðardalshrepps í eitt sveitarfélag árið 1998 féll umrædd landspilda undir stefnda, sveitarfélagið Dalvíkurbyggð.

Í framlögðu endurriti úr veðmálabók fyrir Ægisgötu 19, áður Sæborgu, er m.a. skráð að margnefnd landspilda sé 14.000 m² erfðafestuland, að Ágústa Jónsdóttir, ekkja Valvesar útgerðarmanns, hafi á árinu 1984 verið skráð fyrir húseigninni samkvæmt búsetuleyfi, en að eigninni hafi síðan verið afsalað til Jóns R. Kárasonar, í nóvembermánuði 1994. Í endurritinu kemur og fram að í júlí 1998 hafi eignin verið seld Húsbréfadeild Húsnaðisstofnunar á nauðungaruppboði, en

afsalað í september það ár til Friðriks Sigfússonar. Fyrir liggur að stefnendur, Ari Axel og Hólmfríður G. Þorleifsdóttir, öðluðust réttindi sín yfir eigninni með samþykki Íbúðalánasjóðs hinn 15. ágúst 2003. Kauptilboð þeirra var að fjárhæð 1.900.000 kr.

Af hálfu stefnenda er nánar um atvik til þess vísað, að einn af fyrirrennrum þeirra, áðurnefndur Friðrik Sigfússon, hafi átt í ágreiningi við stefnda, Dalvíkurbyggð, vegna fyrrnefndra lóðaúthlutana úr erfðafestulandinu. Hafi hann, Friðrik, af því tilefni lagt fram beiðni til Héraðsdóms um að lagt yrði mat á: „Hverjar séu hæfilegar skaðabætur matsbeiðanda til handa fyrir 14.000 m² landið sem matspoli (Dalvíkurbyggð) hefur tekið til sín“. Vegna þessa hafi verið dómkvaddir matsmenn, Hreinn Pálsson hrl. og Ævarr Hjartarson ráðunautur, er hafi ritað matsgerð um álitafnið. Er hún dagsett 31. ágúst 2001. Í matsgerðinni er sérstaklega vísað til áðurrakinnar 5. gr. erfðafestusamningsins og þeirra skyldna sem þar er kveðið á um, varðandi viðhald girðinga og ræktunar, en einnig er þar vísað til 6. gr. þar sem kveðið er á um skyldu erfðafestuhafa til að láta af hendi land ef landeigandi þarf á því að halda. Segir um þetta nánar í matsgerðinni eftirfarandi:

„Á þetta er bent hér þar sem ákvæði 5. gr. hafa áhrif á niðurstöðu matsmanna sem telja sig verða að hafa hliðsjón af samningsákvæðum og 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 endurgjaldslaut til landeiganda, svo sem í niðurlagi 5. gr. samningsins segir. ... Matspoli skal greiða matsbeiðanda kr. 240.000 í bætur fyrir umrædda 14.000 m². Því til frádráttar komi kostnaður við að fjarlægja ónýtar girðingar meðfram vestur- og norðurhlíð landsspildunnar kr. 30.000 og ganga þannig frá girðingasvæði að ekki stafi hætta af. Matsbeiðandi hefur 30 daga frest til þeirra framkvæmda frá móttöku þessarar matsgerðar og nýti hann sér að fjarlægja girðingaleifar skal hann njóta fulls matsverðs.“

Af hálfu stefnenda er til þess vísað að nokkru eftir kaup þeirra á umræddri fasteign árið 2003 hafi þeim borist til eyrna, í lok árs 2005, fyrirætlan stefnda að heimila byggingu bruggverksmiðjuhúss á erfðafestulandinu. Hafi þeir andmælt þessum áformum enda talið að þau væru andstæð réttindum þeirra yfir landinu. Í framhaldinu hafi þeir leitast við að verja rétt sinn, þ. á m. með lögbannsbeiðni, sem sýslumaðurinn á Akureyri hafi fallist á þann 7. mars 2006. Lögbannsgerðin hafi síðar verið felld niður með samkomulagi málsaðila, enda hafi þá legið fyrir að stefndi hafði fallið frá leyfisveitingunni fyrir verksmiðjuhúsinu, en stæði áfram fast á þeirri ætlan að nota hluta lóðarinnar undir gatnagerð.

Stefndi hefur þær athugasemdir helstar fram að færa við ofangreinda atvikalýsingu stefnenda, að litið hafi verið svo á, að með áðurlýstum kaupsamningi Árskógshrepps árið 1964 hafi hreppurinn keypt umrædda 70 ha. lands, en þar á meðal hafi verið margnefnt erfðafestuland. Staðhæfir stefndi að með greindum kaupum hafi erfðafestulandið fallið til hreppsfélagsins, enda allri samningsbundinni nýtingu erfðafestuhafa fyrir nokkru verið hætt. Hafi hið sama gilt um viðhald ræktunarlands og girðinga. Með fullu samkomulagi samningsaðila á þessum tíma hafi umráð erfðafestulandsins og hagnýtingarréttur fallið á ný til landeiganda án endurgjalds svo sem kveðið hafi verið á um í 5. gr. samningskilmála erfðafestusamningsins frá 2. febrúar 1944. Af einhverjum ástæðum hafi þeim

aðilum sem um greind mál fjölluðu, þ.e. af hálfu upphaflegs erfðafestuhafa, eiganda jarðarinnar Litla-Árskógs og forsvarsmanna Árskógshrepps, láðst að aflýsa erfðafestusamningnum. Hafi stefnendur, 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 kröfur sínar með því að þeir hafi keypt eignina með „tilheyrandi lóðarréttindum“ svo sem það hafi verið orðað í kaupskjölum. Vegna nefndra krafna stefnenda hafi stefndi, sem eigandi landsvæðisins brugðist við með matsbeiðni til Héraðsdóms, dagsettri 7. mars 2006. Matsefnið hafi verið tvenns konar, það fyrri hafi snúið að mati á ástandi girðinga um erfðafestulandið og enn fremur hvort ræktun hafi verið viðhaldið með þeim hætti sem um hafi verið samið. Síðara matsefnið hafi varðað landsþörf matsbeiðanda og þá um hæfilegar skaðabætur til matsþola fyrir þann hluta ræktunarlandsins sem ekki hefði þegar verið nýtt af matsbeiðanda.

Samkvæmt gögnum voru þeir Arnar Sigfússon, hdl. og löggiltur fasteignasali, og Ólafur Geir Vagnsson landbúnaðarráðunautur dómkvaddir til að leggja mat á ofangreind álitafni. Matsgerð þeirra er dagsett 9. júní 2006, en fylgiskjal þar með er bókun um matsfund, sem fram fór að Ægisgötu 19, (Sæborg) á Litla-Árskógssandi hinn 19. maí sama ár. Í matsgerðinni er eftirfarandi skráð um fyrri matsliðinn:

„Við vettvangsskoðun matsmanna kom í ljós að girðingum hefur augljóslega ekki verið haldið við um langt skeið og einu merki eldri girðinga eru staurabrot við eitt horn landsspildunnar. Landið hefur því greinilega verið ógirt um áráðir. Matsþolar (stefnendur Ari Axel og Hólmfríður) byrjuðu nú í vor að setja nýja girðingu umhverfis landið og hafa lokið því að hluta. Er það allvönduð girðing og er efni í það sem á vantar af henni til staðar á vettvangi. Matsbeiðendur hafa bent á að uppsetning þessarar girðingar hafi byrjað eftir að matsbeiðni var lögð fram og af því beri ekki að taka tillit til hennar við matið. Matsþolar hafa á móti bent á að þau hafi ekki klárað girðinguna vegna mótmæla matsbeiðanda eftir að ágreiningur kom upp um girðinguna.

Það er álit matsmanna að augljóst sé að girðingu um landið hafi ekki verið haldið við í skilningi samningsins. Raunar hafi hún gengið svo úr sér að landið hafi verið með öllu ógirt um margra ára skeið. Sú aðgerð matsþola að ráðast í nýja girðingu nú í vor, hvort sem var fyrir eða eftir framlagningu matsbeiðni, og hvort sem hún var kláruð eður ei, breytir ekki þeirri niðurstöðu.

Varðandi það hvort núverandi ástand erfðafestulandsins megi jafna til „fullrar óræktar“ telja matsmenn að ræktun hafi gengið verulega úr sér og sé ástand hennar lélegt, en þó ekki svo að talist geti full órækt. Landið er véltækt og hefur verið heyjað og í því eru grastegundir sem teljast til túngrasa, þannig að væntanlega fæst af því nýtanlegt hey, þótt sáðgresi virðist að mestu horfið.

Af orðalagi samningsins er ljóst að til þess að landið falli aftur til landeiganda án endurgjalds er nóg að öðru skilyrðinu sé fullnægt, þ.e.a.s. varðandi ástand girðinga annars vegar eða órækt hins vegar.

Matsmenn taka fram að þeir telja ekki í sínum verkahring að taka afstöðu til þess hvenær matsbeiðandi eða forveri hans, hefði þurft að beita heimildarákvæði 5. gr.

erfðafestusamningsins.

Með vísan til þess sem að framan segir varðandi girðingar telja matsmenn að það ástand hafi skapast að landið skuli samkvæmt 5. gr. samningsins falla aftur til landeiganda án endurgjalds.“

Varðandi seinni liðinn er í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna vísað til 6. gr. erfðafestusamningsins og segir þar um eftirfarandi:

„Samkvæmt erfðafestusamningnum er talað um að láta skuli landið af hendi er landeigandi hefur þörf fyrir það til húsbygginga, vegalagninga eða annarra nauðsynlegra mannvirkja.

Augljóslega má deila um hvenær „þörf“ er á tilteknu landi til mannvirkjagerðar. Þarna hagar svo til að landrými er mikið og mætti því segja að mannvirkjum mætti koma fyrir annars staðar. Hins vegar liggur fyrir staðfest aðalskipulag sveitarfélagsins, þar sem m.a. er gert ráð fyrir vegi að aðliggjandi iðnaðarsvæði. Þá er samkvæmt skipulaginu fyrirhugað iðnaðarsvæði á stærstum hluta spildunnar til notkunar eftir lok skipulagstímabilsins þ.e. eftir árið 2011. Skipulag er eitt helsta stjórnþæki sveitarfélaga í umhverfismálum. Sveitarfélögum eru tryggðar víðtækar heimildir í skipulagslögum, en jafnframt eru gerðar strangar kröfur um undirbúning og vinnslu skipulags, m.a. varðandi grenndarkynningu og andmælarétt borgaranna. Þessar takmarkanir á eignarétti eru almennt viðurkenndar og þær verða allir að undirgangast, enda eiga menn rétt á bótum fyrir eignir sínar. Fyrir liggur að matsbeiðandi, sem er sveitarfélag, hefur tekið ákvarðanir um ráðstöfun á landi þessu í samræmi við og á grundvelli gildandi aðalskipulags og til þess að framfylgja því þarf hann á landinu að halda.

Það er niðurstaða matsmanna að þessar skipulagsástæður séu þess eðlis að matsbeiðandi hafi þörf fyrir landið í skilningi 6. gr. samningsins.

Varðandi skaðabætur til matsþola vegna landsins vísa matsmenn til niðurstöðu sinnar um fyrri matsliðinn hér að framan. Af henni leiðir að þar sem matsmenn telja að landið skuli falla til matsbeiðanda án endurgjalds á grundvelli erfðafestusamningsins sjálfs er ekki hægt að ákveða matsþolum neinar bætur fyrir landið.

Matsmenn vilja taka fram að hús matsþola (stefnenda) stendur á erfðafestulandinu og hafði þegar verið reist þar er samningurinn var gerður. Það verður ekki tekið af matsþolum bótaalaust, en verður í raun lóðarréttindalaust eins og matsþolar hafa bent á, ef og þegar landið fellur til matsbeiðanda. Þó má benda á að samkvæmt áður nefndu skipulagi virðist húsinu ætluð lóð. Telja matsmenn að ef ekki næst samkomulag með aðilum um lóðarréttindi fyrir húsið verði matsbeiðandi að leysa það til sín og greiða fullar bætur fyrir. Matsmenn telja sig ekki hafa umboð til að meta slíkar bætur enda ekki um það beðið í matsbeiðni þeirri sem dómkvaðning þeirra byggist á.“

Ágreiningslaust er að lögmaður stefnda sendi stefnendum ofangreinda matsgjörð með símbrefi þann 14. júní 2006. Var þeim þar boðið að láta af hendi umráð

landspildunnar gegn því að þeir fengju „hæfilega leigulóð fyrir íbúðarhúsið“. Með símbréfi 15. júní sama ár höfðu stefnendur umræddu boði og tilkynntu að væntanlega yrði höfðað dómsmál um nefnd réttindi, sbr. upphaflegar stefnukröfur í máli þessu, sbr. nú að hluta stefnukröfur í máli nr. E-175/2007, sem sameinað var í þinghaldi hinn 27. mars sl.

II.

Málsástæður og lagarök stefnda, Dalvíkurbyggðar, samkvæmt áðurnefndri gagnstefnu, útgefni 2. október 2006.

Stefndi byggir kröfu sína um viðurkenningu á því að erfðafestulandið falli til hans án endurgjalds á 5. gr. erfðafestusamningsins frá 2. febrúar 1944.

Vísar stefndi til þess að í nefndri grein hafi með endanlegum hætti verið kveðið á um hvaða skilyrði þurfi að vera fyrir hendi til þess að umrætt land falli aftur til landeiganda án endurgjalds, enda nægilegt að annað þeirra sé til staðar. Stefndi hafi sem eigandi landsvæðisins lagt fram matsbeiðni þann 7. mars 2006 með ósk um að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir matsmenn. Um matsefnið er nánar vísað til þess sem hér að framan var rakið, en það áréttað að matsmennirnir hafi skilað matsgerð þann 9. júní 2006. Varðandi fyrra matsefnið, um ástand girðinga og viðhald ræktunar, hafi þeir komist að svohljóðandi niðurstöðu:

„Með vísan til þess sem að framan segir varðandi girðingar telja matsmenn að það ástand hafi skapast að landið skuli samkvæmt 5. gr. samningsins falla aftur til landeiganda án endurgjalds.“

Á grundvelli nefndrar matsniðurstöðu hafi matsmenn látið það álit í ljós varðandi seinni lið matsbeiðninnar, að eigendur Ægisgötu 19 ættu ekki rétt á skaðabótum frá landeiganda.

Stefndi byggir á að nefnd matsgerð staðfesti að umrætt erfðafestuland eigi að falla aftur til landeiganda, þ.e. stefnda, án endurgjalds og án skaðabóta, sbr. ákvæði 5. gr. erfðafestusamningsins frá 2. febrúar 1944. Og við það að landið falli skilyrðislaust aftur til landeiganda falli erfðafestusamningurinn niður án frekari atbeina eða aðkomu aðila, enda kveði samningurinn ekki á um úrræði fyrir aðila til að hnekkja eða mótmæla niðurstöðu mats sem framkvæmt hafi verið samkvæmt umræddri 5. gr. Byggir stefndi á því að ljóst megi vera að erfðafestusamningurinn hafi ekkert gildi þegar landið sé komið aftur í eigu landeiganda án nokkurra kvaða. Samkvæmt ákvæðum samningsins sjálfs verði að telja niðurstöðu matsmannanna um efni hans og hvort hann sé niðurfallinn bindandi fyrir stefnendur.

Um lagarök og önnur atvik vísar stefndi til laga nr. 7, 1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, en um höfðun gagnsakar til 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91, 1991 og um málskostnað til 129. og 130. gr. sömu laga. Þá er vísað til laga um virðisaukaskatt nr. 50, 1988.

Stefnendur, Ari Axel Jónsson og Hólmfríður G. Þorleifsdóttir, andmæla öllum málsástæðum og lagarökum stefnda, Dalvíkurbyggðar, í gagnstefnu. Benda þau sérstaklega á að athugavert sé af hálfu stefnda að halda því fram að með endanlegum hætti hafi verið skorið úr lögskiptum aðila með áðurrakinni matsgerð frá árinu 2006. Er á það bent að þau hafi samkvæmt almennum reglum íslensks réttar heimild til að leita réttar og bera matsgerðina undir dómstóla á þann hátt sem þau hafi gert með stefnu þeirri sem þingfest hafi verið hinn 29. mars 2007, sbr. hið sameinaða mál nr. E-175/2007. Þau hafi heldur aldrei afsalað sér þeim stjórnarskrárbundna rétti sínum, en um frekari málsástæður og lagarök vísa þau til nefndrar stefnu.

III.

Málsástæður og lagarök stefnenda, Ara Axels og Hólmfríðar G. Þorleifsdóttur, samkvæmt stefnu í hinu sameinaða máli, nr. E-175/2007.

Samkvæmt málatilbúnaði stefnenda felur aðalkrafa þeirra í sér að viðurkennt verði að 5. gr. áðurrakins erfðafestusamnings frá 2. febrúar 1944 sé ógild. Byggja þau þá kröfugerð á þeirri grunnforsendu að erfðafesturéttur sé eignarréttindi, sem njóti verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar. Er til þess vísað að stefnendur hafi, líkt og fyrirrennarar þeirra, galdið stefnda lögbundin fasteignagjöld af lóðarréttindum á nákvæmlega sama hátt og rétthafar beins eignarréttar geri almennt. Viðurkennt sé í fræðunum að erfðafesturétti svipi að mörgu leyti til beins eignarréttar og þar sem rétthafar hafi allir verið krafðir um fasteignagjöld af stefnda vegna landsins sé bæði ósanngjarnt og óheiðarlegt af honum að bera fyrir sig eða beita ákvæði 5. gr. erfðafestusamningsins á þann hátt sem hann hafi gert.

Stefnendur byggja ennfremur á því að fyrir liggi viðurkenning stefnda á því að a.m.k. 40 ár séu síðan girðingar eða ræktun hafi þjónað einhverjum sérstöku tilgangi fyrir aðila máls. Verði því ekki hjá því komist að líta svo á að ákvæði 5. gr. erfðafestusamningsins verði með hliðsjón af öllum atvikum að víkja til hliðar við þær aðstæður, enda myndi það vera í hæsta máta ósanngjarnt ef þau þyrftu að sæta því að órækt eða tilgangslausar girðingar innan íbúða- og iðnaðarbyggðar yllu því að réttur þeirra samkvæmt erfðafestusamningnum yrði að engu hafður og án endurgjalds svo löngu eftir að ræktað land og girðingar þjónuðu nokkrum tilgangi.

Stefnendur byggja á því að stefndi, Dalvíkurbyggð, eða forveri hans hefði þurft að beita heimildarákvæði 5. gr. samningsins þegar í stað eða a.m.k. fljótlega eftir að órækt varð eða girðingum var ekki viðhaldið á erfðafestulandinu. Liggi í augum uppi að það sé bæði ósanngjarnt og óheiðarlegt af stefnda að bera fyrir sig eða beita

ákvæði 5. gr. erfðafestusamningsins, ekki hvað síst með vísan til þess að a.m.k. 40 ár séu síðan girðingar eða ræktun þjónuðu einhverjum sérstökum tilgangi. Tómlæti stefnda um beitingu ákvæðisins valdi því að rétt sé að ógilda það, enda séu sanngirnirök fyrir því að slíku íþyngjandi ákvæði verði beitt strax eða fljótlega eftir að þær aðstæður koma upp sem heimila beitingu þess. Um nefnd sjónarmið vísa stefnendur til ákvæða samningalaga nr. 7, 1936, einkum 33. og 36. gr., og staðhæfa að við þær aðstæður sem uppi séu í málinu verði að telja það óheimillegt í skilningi 33. gr. nefndra laga, að bera margnefnda 5. gr. samningsins fyrir sig á árinu 2006. Hús stefnenda yrði aukinheldur lóðarréttindalaust ef ákvæðið yrði talið gilt og niðurstaða matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna lögð til grundvallar. Slík réttarstaða stefnenda sé auðvitað algjörlega óásættanleg.

Stefnendur benda á að verði á aðalkröfu þeirra fallist leiði það til þess að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna hafi enga þýðingu og að hinum dómkvöddu matsmönnum hafi í raun verið óheimilt að beita 5. gr. erfðafestusamningsins á þann hátt sem þeir hafi gert eða a.m.k. að hún hafi engin réttaráhrif í lögskiptum aðila. Af því leiði að allar ályktanir og niðurstöður í matsgerðinni hafi enga þýðingu og séu markleysa, enda leiði þær að niðurstöðu matsmannanna um 5. gr. samningsins, þ.e. afleiðingar vanhalds á viðhaldi girðinga og ræktunar.

Stefnendur vísa um málsástæður og lagarök varðandi varakröfu í hinu sameinaða máli, nr. E-175/2007, til þess sem hér að framan var rakið um aðalkröfu þeirra. Sömu málsástæður og lagarök eigi þannig við að breyttu breytanda um ógildinguna 5. gr. erfðafestusamningsins og viðurkenningu á því að stefnda, Dalvíkurbyggð, sé óheimilt að hirða erfðafesturéttinn af þeim án endurgjalds. Að auki byggja stefnendur á eftirfarandi málsástæðum:

Stefnendur byggja á því að þegar hafi legið fyrir matsgerð dómkvaddra matsmanna þess efnis að ákvæði 5. gr. erfðafestusamningsins leiddi ekki til þess að stefndi fengi landið endurgjaldslaust vegna vanhalds á viðhaldi girðinga og ræktunar. Sé skýrt og greinilega kveðið á um þetta í matsgerð þeirra Ævars Hjartarsonar og Hreins Pálssonar hrl. frá 30. ágúst 2001. Telja stefnendur að stefndi hefði vegna þessa þurft að óska eftir yfirmati hafi ætlan hans verið að hnekkja hinu eldra mati. Verði þegar af þessari ástæðu að fallast á varakröfu þeirra, en aðrar forsendur og niðurstöður matsgerðarinnar séu þar af leiðandi markleysa, endar leiði þær af niðurstöðu matsmanna um afleiðingar vanhalds á viðhaldi girðinga og ræktunar. Stefnendur taka það hins vegar fram að þeir telji sig óbundna af niðurstöðu eldri matsgerðarinnar um hæfilegar skaðabætur, enda hafi forsendur breyst verulega við mat á verðmæti lands síðan 2001 auk þess sem verðlag hafi einnig breyst. Alkunna sé að veruleg hækkun hafi orðið á verðmæti lands hér á landi undanfarin ár. Nefnd afstaða hafi hins vegar ekkert með kröfugerð þeirra að gera í þessu máli og hafi að sjálfsögðu engin áhrif.

Þá byggja stefnendur varakröfu sína á því að stefndi hafi í verki viðurkennt að rétthafar samkvæmt erfðafestusamningnum eigi rétt til skaðabóta á grundvelli 6. gr. samningsins. Það hafi stefndi, Dalvíkurbyggð, gert er hann hafi tekið athugasemdalaust þátt í matsmáli sem fyrri eigandi erfðafesturéttarins, Friðrik Sigfússon, hafi rekið á árinu 2001. Undir rekstri þess matsmáls hafi stefndi aldrei haft uppi athugasemdir við að þáverandi rétthafi gæti farið í matsmál á þann hátt

sem hann þá gerði, þ.e. með því að krefjast mats á hæfilegum skaðabótum vegna hagnýtingar stefnda á landinu. Og með athugasemdalausri þátttöku í matsmálinu hafi stefndi fyrirgert rétti sínum til að dómkveðja matsmenn til að leggja á það mat hvort landið félli til hans án endurgjalds á grundvelli 5. gr. erfðafestusamningsins. Vegna þessa fáist matsniðurstaða þess efnis að vanhöld á viðhaldi girðinga og ræktunar eigi að leiða til þess að erfðafestulandið skuli samkvæmt 5. gr. erfðafestusamningsins falla til stefnda án endurgjalds augljóslega ekki staðist.

Stefnendur staðhæfa að stefndi geti ekki byggt á umræddri matsgerð frá árinu 2006 þar sem niðurstaða matsmannanna sé fyrir margra hluta sakir byggð á röngum forsendum. Er þannig staðhæft, að ef matsmennirnir hefðu kynnt sér forsögu málsins, þ. á m. þau skjöl er legið hafi til grundvallar hinu fyrra matsmáli, þ. á m. sjálfa matsbeiðnina frá 13. apríl 2001, hefði þeim orðið ljóst að það var stefndi er reif umræddar girðingar niður. Þessari staðhæfingu þáverandi rétthafa hafi ekki verið andmælt undir rekstri hins fyrra matsmáls og hafi það atriði því komið fram í matsgerðinni frá árinu 2001 og leitt til þess að erfðafestusamningnum varð ekki beitt á þann veg að landið félli endurgjaldslaust til stefnda.

Stefnendur vísa til þess að samkvæmt matsgerðinni frá árinu 2006 hafi hinir dómkvöddu matsmenn ekki litið svo á að landið hafi verið í „fullri órækt“, sbr. 5. gr. erfðafestusamningsins. Verði því niðurstaða um aðilaskipti á landinu a.m.k. aldrei reist á vanhöldum á ræktuninni.

Af hálfu stefnenda er á því byggt að áðurveitt leyfi stefnda til bygginga á erfðafestulandinu, er hafi gengið á rétt þáverandi eiganda þess réttar sem stefnendur eigi í dag, breyti engu um rétt þeirra.

Um lagarök vísa stefnendur til laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála, almennra reglna einkamálaréttarfars, svo og reglna samninga- og eignaréttar. Um heimild til viðurkenningar krafna af því tagi sem hafðar séu uppi í málinu vísa stefnendur til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91, 1991, og um málskostnað til 130. gr. sömu laga, en kröfuna um virðisaukaskatt byggja þeir á lögum nr. 50, 1988.

Stefndi, Dalvíkurbyggð, byggir málsástæður og lagarök vegna hins sameinaða máls nr. E-175/2007 á því að málatilbúnaður stefnenda varðandi aðalkröfugerð þeirra, um að ógilda beri 5. gr. erfðafestusamningsins á grundvelli 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7, 1936, sé fjarstæðukenndur.

Byggir stefndi á því að ekki verði séð að 33. gr. samningalaganna heimili að einstakt ákvæði í samningi eða löggerningi verði ógilt eða vikið til hliðar. Ákvæðið veiti eingöngu heimild til að ógilda löggerning í heild sinni vegna þess að óheiðarlegt yrði að bera hann fyrir sig og þá vegna atvika sem fyrir hendi voru þegar hann kom til vitundar þess er beri hann fyrir sig. Slíkar aðstæður séu ekki fyrir hendi í þessu máli. Þá krefjist stefnendur ekki ógildingar á erfðafestusamningnum í heild sinni heldur eingöngu á 5. gr. hans. Beri þegar af þeirri ástæðu að hafna því að þær málsástæður er byggjast á umræddri 33. gr. samningalaga komi til álita við úrlausn málsins.

Stefndi byggir á því að engin lagaskilyrði séu fyrir hendi til að víkja eigi ákvæði 5. gr. erfðafestusamningsins til hliðar sem bersýnilega ósanngjörnu á grundvelli 36. gr. laga nr. 7, 1996. Er kröfum stefnenda og hafnað sem órökstuddum og röngum. Vísar stefndi til þess að hér sé um að ræða erfðafestusamning frá árinu 1944 og hafi upphaflegir samningsaðilar, þeir Vigfús Kristjánsson og Valves Kárason, gengist undir öll ákvæði hans. Aðilar þessa máls hafi því ekki komið að samningsgerðinni. Stefndi hafi hins vegar gengið inn í samninginn við kaup á landi árið 1964, en stefnendur öðlast sinn rétt samkvæmt samningnum við kaup á fasteigninni Ægisgötu 19 ásamt „lóðarréttindum“ af Íbúðalánasjóði árið 2003. Fyrir liggi að sá síðarnefndi hafi eignast fasteignina á nauðungaruppboði skömmu áður. Byggir stefndi á því að stefnendur geti ekki öðlast betri rétt en upphaflegur réttthafi samkvæmt erfðafestusamningnum hafði og því vandséð á hvaða hátt þau geti á árinu 2007 haldið því fram að tiltekið ákvæði samningsins frá árinu 1944, sem upphaflegir samningsaðilar töldu edlilegt, sé nú bersýnilega ósanngjarnt.

Stefndi vísar til þess að 36. gr. samningalaganna hafi verið lögfest þann 30. apríl 1986 með lögum nr. 11, 1986 er tekið hafi gildi þann 1. maí það ár. Hafi þá verið liðin rúmlega 42 ár frá því að erfðafestusamningurinn tók gildi. Megi ljóst vera að það hafi ekki verið ætlan löggjafans að við gildistöku lagaákvæðisins væri takmarkalaust hægt að ógilda eða víkja til hliðar ákvæðum í samningnum er hafi verið undirritaðir fyrir gildistöku laganna. Og þrátt fyrir að loku sé ekki skotið fyrir það að hægt sé að ógilda eða víkja til hliðar ákvæðum eldri samninga með vísan til umræddrar lagagreinar megi ljóst vera að gera verði mjög ríkar kröfur til þess að umræddur samningur sé í heild eða að hluta ósanngjarn eða andstæður góðri viðskiptavenju. Í slíkum tilfellum verði að túlka heimildarákvæði til ógildingar mun þrengra en þegar um sé að ræða samninga sem gerðir séu eftir gildistöku laganna. Byggir stefndi á því að í máli þessu séu engar slíkar ógildingarástæður fyrir hendi að það heimili slíka afturvirkni 36. gr. laga nr. 7, 1936.

Af hálfu stefnda er þeirri málsástæðu stefnenda, að ósanngjarnt sé að beita 5. gr. erfðafestusamningsins þar sem að minnsta kosti 40 ár séu síðan girðingar og ræktun þjónuðu tilgangi, hafnað sem órökstuddri og í raun fráleitri. Í því sambandi bendir stefndi sérstaklega á að samkvæmt 2. gr. samningsins hafi landið verið selt á erfðafestu til ræktunar. Hafi erfðafestuhafa verið óheimilt að reisa mannvirki á landinu og borið að hafa það ræktað og girt. Um leið og erfðafestuhafi hafi hætt að rækta landið og girða það þá hafi verið litið svo á í samningnum að forsendur fyrir honum væru ekki lengur fyrir hendi og að landinu bæri að skila til landeiganda. Til að tryggja hag erfðafestuhafa hafi mat á þessum skilyrðum verið lagt í hendur tveggja óvilhallra dómkvaddra matsmanna. Með vísan til þessa sé óskiljanleg sú málsástæða stefnenda að ræktun lands hafi hætt að þjóna tilgangi fyrir 40 árum og að ósanngjarnt sé að krefjast þess af erfðafestuhafa að hann haldi landinu ræktuðu og girtu. Stefndi byggir á því að umræddum meginskilyrðum erfðafestusamningsins um ræktun og girðingar hafi ekki verið fullnægt samkvæmt matsgjörð dómkvaddra matsmanna og beri því stefnendum að skila landinu aftur til landeiganda samkvæmt skýrum ákvæðum samningsins. Af hálfu stefnda er sérstaklega mótmælt sem rangri og tilhæfulausri þeirri fullyrðingu stefnenda að fyrir liggi viðurkenning hans á því að a.m.k. 40 ár séu frá því að girðingar eða ræktun þjónuðu tilgangi. Þá er þeirri málsástæðu stefnenda, að meint tómlæti hans um beitingu 5. gr. erfðafestusamningsins geti verið grundvöllur ógildingar, hafnað sem órökstuddri og tilhæfulausri. Telur stefndi að málalátubúnaður stefnenda gangi

Þvert gegn meginreglum samningaréttar um tegundir ógildingarástæðna. Sé það og fráleitur málatilbúnaður að halda því fram að hægt sé að ógilda ákvæði í samningi á þeim grundvelli einum að samningsaðili hafi ekki nýtt sér ákvæðið á samningstímanum.

Af hálfu stefnda er ítrekað að öllum málsástæðum stefnenda sé hafnað og á það bent að hann hafi frá upphafi haldið því fram að erfðafestusamningurinn hafi átt að falla niður árið 1964 er hann festi kaup á landinu. Er áréttað að af einhverjum ástæðum hafi farist fyrir að aflýsa samningnum og hafi því seinni eigendur sem keypt hafi fasteignina Ægisgötu 19 reynt að nýta sér þá vangá og reynt að sækja bætur til stefnda.

Stefndi telur að það liggi í augum uppi að erfðafestusamningurinn sé nú niður fallinn samkvæmt ákvæðum hans sjálfs. Hann hafi aflað og lagt fram matsgerð er staðfesti þá skoðun hans. Þá hafi hann frá upphafi hafnað því að einhver bótaréttur hafi verið til staðar til handa stefnendum, en hins vegar margítrekað boðið þeim sanngjarnan lóðarleigusamning undir Ægisgötu 19, en þeir ekki viljað ljá máls á því.

Stefndi vísar til þess að málatilbúnaður og kröfugerð stefnenda hvað varðar áðurnefnda aðalkröfu sé óskýr, en þar sé þess krafist að viðurkennt verði að ákvæði 5. gr. erfðafestusamningsins sé ógilt. Ekkert sé tekið fram um það frá hvaða tíma miðað sé við og sé því verulegur vafi á hvort stefnendur telji að ákvæðið hafi verið ógilt frá upphafi eða hvort ógildingu eigi að miða við uppkvaðningu dóms eða eitthvert annað óskilgreint tímamark.

Þá bendir stefndi á að stefnendur hafi ekki fært fram fullnægjandi rök fyrir því að taka beri varakröfu þeirra til greina, en um sé að ræða íþyngjandi kröfu og yrði á hana fallist væru lögð höft á frelsi hans til að beita ákvæðum þinglýsts samnings eftir þeim leiðum sem samningurinn sjálfur kveði á um. Sé því um mjög íþyngjandi kvaðir að ræða á samningsfrelsi stefnda og frelsi hans til athafna á grundvelli löglegs og þinglýsts samnings. Gera verði ríka kröfu til þess að sá sem setur fram slíkar kröfur sýni fram á nauðsyn þeirra og að ekki megi ná fram sömu markmiðum með vægari hætti. Hafi stefnendur ekki gert neinn reka að því í stefnu sinni, en stefndi telur að rík sönnunarbyrði hvíli á þeim að sýna fram á nauðsyn þess að svo víðtæk dómkrafa verði tekin til greina.

Af hálfu stefnda er því hafnað að ákvæði 33. gr. og 36. gr. samningalaga nr. 7, 1936 komi til álita vegna varakröfu stefnenda. Telur stefndi að ekki verði séð á hvaða hátt lagagreinarnar styðji við dómkröfu þeirra, enda sé ekki að finna í þeim heimild til að meina samningsaðila að beita einhverjum tilteknum samningsákvæðum á einn eða annan hátt. Sé því allt of langt seilst af hálfu stefnenda í túlkun þeirra á hvað rúmist innan nefndra lagagreina. Vegna þess sé öllum málsástæðum stefnenda sem byggist á framangreindum lagagreinum hafnað sem þýðingarlausum og örökstuddum.

Stefndi vísar til þess að stefnendur byggi á því að til staðar sé eldri matsgerð frá fyrri eiganda Ægisgötu 19 og þar sem sú matsgerð kveði ekki á um niðurfellingu erfðafestusamningsins þá sé stefndi bundinn af þeirri niðurstöðu og hafi verið óheimilt að dómkveðja matsmenn á grundvelli 5. gr. erfðafestusamningsins. Um nefnd atriði bendir stefndi á að það hafi verið fyrri eigandi Ægisgötu 19, Friðrik

Sigfússon, er hafi farið fram á það árið 2001 að dómkvaddir yrðu matsmenn. Nefndur aðili hafi haft forræði á matsefninu og kosið að einskorða það við: „hvert sé hæfilegt verð á 14.000 m² lóð sem fylgir Ægisgötu 19 (Sæborg), Dalvíkurbyggð“. Niðurstaða matsins hafi og tekið mið af þessari þröngu matsspurningu. Ekki hafi verið um að ræða sama matsefni og í matsbeiðni stefnda á árinu 2006, því að þar hafi það snúið beint að ástandi jarðarinnar sjálftrar með tilliti til 5. gr. erfðafestusamningsins. Af hálfu stefnda er jafnframt til þess vísað að nefndur aðili, Friðrik Sigfússon, hafi aldrei byggt neinn rétt á umræddri matsgerð frá árinu 2001 gagnvart honum og aldrei hafi hann talað um bætur á grundvelli hennar. Af hálfu stefnda er áréttað að hann hafi ávallt hafnað bótaskyldu sinni gagnvart Friðriki og síðar stefnendum. Þá andmælir stefndi sérstaklega sem rangri og tilhæfulausri fullyrðingu stefnenda að hann hafi í verki viðurkennt að rétthafar samkvæmt erfðafestusamningnum ættu rétt á skaðabótum, þvert á móti hafi hann ávallt neitað slíkri skyldu.

Af hálfu stefnda er því mótmælt, sem fráleitri og marklausri fullyrðingu stefnenda, að með þátttöku í hinu fyrra matsmáli sem matsþoli hafi hann fyrirgert rétti sínum til að dómkveðja síðar matsmenn til að meta þau atriði er 5. gr. erfðafestusamningsins kvað á um. Telur stefndi að matsgerðin frá 2001 sé raunar þýðingarlaus um lögskipti aðila, enda hafi skýrt verið tekið fram af stefnendum sjálfum að þeir teldu sig óbundna af matinu hvað varðaði fjárhæð skaðabóta. Sé því mikil mótsögn á málalíbúnaði þeirra, þ.e. að þeir telji hann vera bundinn af fyrri matsgerðinni og sé ekki heimilt að krefjast nýrrar matsgerðar, en telji sig á móti sjálfa óbundna af henni um fjárhæð skaðabóta. Af þessu leiði að stefnendur telji sér væntanlega heimilt að dómkveðja matsmenn á síðari stigum til að meta fjárhæð skaðabóta sem þeir telji sig eiga rétt á. Megi ljóst vera að þessi málalíbúnaður stefnenda sé byggður á vægast sagt veikum grunni. Er því hafnað af hálfu stefnda að margnefnd matsgerð frá árinu 2001 hafi einhverja þýðingu við úrlausn þessa máls.

Varðandi þá málsástæðu stefnenda að matsmenn hafi byggt á röngum forsendum, þar sem þeir hafi ekki kynnt sér ótilgreind skjöl úr fyrra matsmáli frá árinu 2001, bendir stefndi á að stefnendur hafi mætt við fyrirtöku matsmálsins í héraðsdómi og jafnframt á matsfund þar sem þeir hafi lagt fram bókanir og gögn. Hafi stefnendur því vitað um öll þau gögn sem lögð voru fram með matsbeiðninni og verið í lófa lagið að leggja fram önnur gögn sem þeir hafi talið að matsmenn þyrftu að kynna sér og skipt gætu máli við úrlausn matsmálsins. Sé það ekki hlutverk matsmanna að grafa upp gömul skjöl úr eldri matsmálum eða kynna sér að eigin frumkvæði niðurstöður úr gömlum og óskyldum matsgerðum. Stefnendur hafi kosið að leggja ekki fram hin ótilgreindu skjöl úr hinu fyrra matsmáli, sem þeir hafi talið að hefðu grundvallarþýðingu í þessu máli. Verði þeir að bera hallann af því.

Loks telur stefndi að varakrafa stefnenda sé alltof víðtæk og ónákvæm og í raun ódómtæk. Beri því að vísa henni frá dómi ex officio. Bendir stefndi á að yrði varakrafan tekin til greina væri honum í raun ómögulegt að vita hvað hann mætti gera og hvað ekki og hvaða aðgerðir af hans hálfu féllu undir dómkröfuna. Sé og hvergi í málalíbúnaði stefnenda útlistað nánar hvað felist í raun í kröfugerðinni 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.“ Af hálfu stefnda er á það bent að sé horft eingöngu á varakröfuna og nefnt orðalag þá snúi hún m.a. að því að banna honum háttsemi eða athafnir sem honum væru

annars frjálsar og heimilar samkvæmt lögum. Sem dæmi megi nefna að ef fallist yrði á þennan kröfulið væri stefnda óheimilt að bera það undir dómstóla hvort erfðafestulandið ætti að falla aftur til hans, án endurgjalds. Telur stefndi einsýnt að dómstólar gætu ekki tekið til greina svo almenna og óafmarkaða og íþyngjandi kröfu. Vísar stefndi í þessu sambandi til dóms Hæstaréttar í máli nr. 294/2004, sem hann telur að hafi skýrt fordæmisgildi að þessu leyti.

Varðandi lagarök vísar stefndi til d- og e-liðar 1. mgr. 80. gr. og 100. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála, en jafnframt til meginreglna samningaréttar og laga nr. 7, 1996 um samninga, umboð og ógilda löggæringa. Varðandi málskostnað er vísað til 1. mgr. 130 gr. laga nr. 91, 1991, en um virðisaukaskatt til laga nr. 50, 1988.

IV.

Við aðalmeðferð máls gaf aðilaskýrslu stefnandinn Ari Axel Jónsson. Vitnaskýrslur gáfu hinir dómkvöddu matsmenn, þeir Hreinn Pálsson hrl., Arnar Sigfússon hdl. og Ólafur Geir Vagnsson landbúnaðarráðunautur, en enn fremur þeir Þorsteinn Hjaltason hdl., Sveinn Jónsson í Kálfsskinni, fyrrverandi sveitarstjórnarmaður í Árskógshreppi og Dalvíkurbyggð á árabílinu 1966 til 1994, Valdimar Bragason, fyrrverandi bæjarstjóri Dalvíkurbyggðar á árunum 2002 til 2006, Þorsteinn Björnsson, tæknifræðingur og starfsmaður Dalvíkurbæjar og Dalvíkurbyggðar frá árinu 1997, og Arnar Gústafsson, bóndi í Brimnesi, Árskógssandi.

Stefnandinn Ari Axel Jónsson skýrði frá því að þau hjón hefðu fyrir gerð kauptilboðs í Ægisgötu 19, árið 2003, kynnt sér viðeigandi gögn um eignina, enda þekkt til fasteignaviðskipta. Þau hafi þannig kynnt sér umræddan erfðafestusamning, enda hafi hann legið frammi við kaupin. Að auki kvaðst hann hafa þekkt nokkuð til landsvæðisins og því haft vitneskju um að verslun hafði um árabíli verið inni á erfðafestulandinu, en einnig, a.m.k. að hluta til, skemmubyggingar Hríseyinga. Við kaupin kvað hann engar girðingar hafa verið sjáanlegar um landið og bar að „gífurleg órækt“ hefði verið næst íbúðarhúsinu vegna aflagðrar blómaræktar fyrri eiganda. Um ástand erfðafestulandsins að öðru leyti bar hann að tóftarbrot hefðu verið sjáanleg vestan við íbúðarhúsið, sem hann hafi látið fjarlægja, en að öðru leyti hefði það verið gott. Kvaðst hann hafa heimilað nágranna sínum, bóndanum í Hinriksmýri, að hirða heyfeng landsins og bar að vitnið Arnar Gústafsson hefði annast sláttinn.

Vitnið Arnar Gústafsson, bóndi í Brimnesi, staðhæfði að hann hefði hirt og slegið hluta þess erfðafestulands er tilheyrir hafði Ægisgötu 19 allt frá búsetu Valvesar Kárasonar og konu hans Ágústu Jónsdóttur til þessa dags. Var það ætlan vitnisins að girðingar um landið hefðu verið teknar niður af sveitarfélaginu á árabílinu 1990 til 1995. Kvaðst hann hafa nytjað spilduna sunnan við verslunarhúsnæðið og á stundum borið þar á áburð. Hin síðari ár kvaðst hann hafa nytjað heyfeng spildunnar fyrir frístundabóndann í Hinriksmýri og haldið því verki áfram eftir kaup stefnenda. Eftir nefnd kaup kvaðst vitnið hafa fjarlæggt af landinu, vestan íbúðarhússins, leifar gamals gróðurhúss og tóftir útihúsa og eftir það slegið og hirt norðurhluta spildunnar. Að auki kvaðst vitnið hafa haft jarðvegsskipti næst íbúðarhúsinu.

Vitnið Sveinn Jónsson í Kálfsskinni greindi m.a. frá því að á síðustu öld hefðu erfðafestulönd verið við mörg íbúðarhúsanna á Árskógssandi. Vegna fólksfjölgunar og vaxandi þéttbýlismyndunar undir lok aldarinnar hefði sveitarfélagið þurft á frekari landi að halda, en ennfremur hafi skipulagsmál verið aðkallandi. Kvaðst hann sem oddviti sveitarfélagsins hafa haldið fundi með íbúunum og falast eftir erfðafestulöndunum, ekki síst vegna fyrirhugaðrar byggingar nýrrar götu, Öldugötu sunnan Ægisgötu. Bar hann að er atvik gerðust, um 1990, hefði búskapur á nefndum spildum fyrir nokkru verið aflagður og girðingar „allar ónýtar“. Þá hafi túnin verið í órækt og í sinu. Hafi sveitarfélagið gengist fyrir því að hinar ónýtu girðingar yrðu rifnar og jafnað undir þannig að túnin yrðu samfelld, en með því móti hefði og verið „hægt að þrifa þetta“. Vitnið bar að frumkvæðið að þessum aðgerðum hefði ekki síst komið frá íbúum byggðarkjarnans og hafi full sátt verið með eigendum íbúðarhúsanna og sveitarfélagsins. Hafi sú sátt m.a. falist í því, að ef eigendurnir gætu sýnt fram á tjón sökum þess að „skipulagið færi yfir þeirra tún að þá yrði það greitt“. Vitnið staðhæfði að fullt samkomulag hefði verið millum sveitarfélagsins og frú Ágústu Jónsdóttur, ekkju Valvesar Kárasonar, eiganda Ægisgötu 19, vegna þeirra aðgerða er vörðuðu erfðafestuland hennar. Vísaði vitnið til þess að er þessir atburðir gerðust hafi Ágústa fyrir nokkru verið hætt búfjárhaldi og hafi útihús búpenings vestan íbúðarhússins því staðið auð. Hafi borið á kvörtunum annarra íbúa vegna slysaheattu barna af þessu. Hafi orðið að samkomulagi við Ágústu, að sveitarfélagið léti rífa útihúsin vegna þessa, en án útláta af hennar hálfu. Vitnið bar að Ágústa hefði nýtt hluta erfðafestulandsins eftir þetta til garðræktar, þ.e. þess er næst var íbúðarhúsinu, og haft einhverjar tekjur af sölu blóma. Hafi þótt eðlilegt að hún héldi ræktun sinni áfram og fengi til þess verulega stærri lóð en almennt tíðkaðist í byggðarkjarnanum, er hafi verið 900 - 1000 m². Áréttaði vitnið að enginn ágreiningur hefði verið við Ágústu um nýtingu annars hluta erfðafestulandsins, þ. á m. vegna leyfisveitinga sveitarfélagsins til byggingar verslunarhúss sunnan íbúðarhúss hennar eða um það að landið yrði síðar nýtt undir frekari byggingar þegar þörf væri á og þá án formlegrar uppsagnar á erfðafestulandinu. Staðhæfði vitnið að vegna þessarar forsögu og fyrirkomulags hefði ekki verið gengið formlega frá tiltekinni lóðarstærð fyrir eigninni Ægisgötu 19.

Vitnið Hreinn Pálsson hæstaréttarlögmaður staðfesti fyrir dómi efni ádurakinnar matsgerðar frá árinu 2001. Áréttaði vitnið þá niðurstöðu, að ræktun, ásamt girðingum, á erfðafestulandinu hefði verið úr sér gengin. Vitnið staðhæfði að niðurstaða matsins varðandi bætur til handa matsbeiðanda og þáverandi erfðafestuhafa, Friðriki Sigfússyni, hefði fyrst og fremst ráðist af því að talið hafi verið að nefnt ástand lands og girðinga hefði ekki verið hans sök vegna skammrar eignaraðildar. Vitnið lét þess getið að nefndur aðili hefði á matsfundi verið með ranghugmyndir um legu erfðafestulandsins og ætlað að það væri töluvert norðar en raun var á. Var það ætlan vitnisins að sá misskilningur hefði e.t.v. valdið því að umræddu matsferli var hleypt af stokkunum.

Vitnið Þorsteinn Hjaltason héraðsdómslögmaður, þáverandi lögmaður erfðafestuhafans Friðriks Sigfússonar, greindi frá því að fyrir gerð matsins árið 2001 hefðu verið nokkur áhöld um legu erfðafestulandsins. Vitnið minntist þess ekki að ágreiningur hefði verið um að matið færi fram, en bar að eftir gerð þess hefðu báðir aðilar lýst yfir óánægju sinni, matsbeiðandi vegna of lágrar bótafjárhæðar, en matsþoli á móti talið að allur réttur matsbeiðanda til landsins

hefði í raun verið fallinn niður.

Vitnin Arnar Sigfússon héraðsdómslögmaður og Ólafur Geir Vagnsson ráðunautur staðfestu gerð og efni áðurrakinnar matsgerðar frá árinu 2006. Bar vitnið Arnar að við gerð hennar hefði því verið fullkunnugt um efni hinnar eldri matsgerðar. Vitnið kvaðst hins vegar ekki hafa kynnt sér sérstaklega hvenær eða hver hefði tekið niður girðinguna um landið.

Valdimar Bragason, fyrrum bæjarstjóri í Dalvíkurbyggð, staðhæfði að fyrir kaup stefnenda á fasteigninni Ægisgötu 19 árið 2003 hefðu forsvarsmenn sveitarfélagsins falið vitninu Arnari Gústafssyni umhirðu á margnefndu erfðafestulandi. Hafi það verið gert í febrúarskyni, en vitnið staðhæfði að girðingar um landið hefðu þá nánast verið ónýtar og alls ekki fjárheldar. Vitnið bar að eftir umrædd kaup stefnenda hefði verið fallist á kröfur þeirra um að húseigninni Ægisgötu 19 tilheyrðu tvær lóðir, en aðilar þrátt fyrir það ekki náð saman um lóðarréttindi.

Vitnið Þorsteinn Kristinn Björnsson, sviðsstjóri umhverfis- og tæknisviðs og byggingarfulltrúi Dalvíkurbyggðar, kvaðst hafa hafið störf hjá sveitarfélaginu árið 1997. Var það ætlan vitnisins að á því árabili hefði aðeins verið léleg girðing um það erfðafestuland er tilheyrði Ægisgötu 19. Vitnið staðhæfði að samkvæmt samþykktu aðalskipulagi væri gert ráð fyrir gatnagerð á erfðafestulandinu, þ.e. sunnan verslunarhúsnæðis, auk bygginga vegna annarrar atvinnustarfsemi. Vitnið staðhæfði að eftir kaup stefnenda hefði í samningaviðræðum um lóðarréttindi verið fallist á kröfur þeirra um að tvær samliggjandi lóðir tilheyrðu húseigninni Ægisgötu 19.

V.

Líkt og rakið hefur verið leigði þáverandi eigandi Litla-Árskógs um 14.000 m² spildu úr nefndu lögbýli með erfðafestusamningi dagsettum 2. febrúar 1944. Er í samningi þessum tiltekið að spildan sé norðan og vestan við „þorpið Litla-Árskógssand“. Af hálfu málsaðila hafa verið lagðar fram loftljósmyndir ásamt mælingum Verkfræðistofu Norðurlands ehf. frá 11. maí 2006 af spildunni. Er ekki ágreiningur um legu eða stærð spildunnar og var það áréttað við vettvangsgöngu dómenda með aðilum við aðalmeðferð málsins. Fyrir liggur að samningnum var þinglýst strax í samræmi við samningsskilmála.

Stefnendur leiða rétt sinn til erfðafestulandsins samkvæmt framsali og kaupgerningi frá fyrirrennara sínum, líkt og stefndi leiðir sinn rétt til afsalsgernings frá fyrri eiganda og sameiningar sveitarfélaga. Báðir aðilar eru því bundnir skilmálum samkvæmt efni erfðafestusamningsins.

Skýrt er tekið fram í 2. gr. erfðafestusamningsins, að við undirritun hans í ársbyrjun 1944 hafi verið búið að reisa á landinu steinsteypt íbúðarhús. Var það í fyrstu nefnt Sæborg, en síðar Ægisgata 19. Samkvæmt endurríti úr veðmálabók, öðrum framlögðum gögnum og vætti vitna var erfðafestuspildan allt frá stofnun til ársins 1994 á hendi upphaflegs erfðafestuhafa og síðar eiginkonu hans, frú Ágústu Jónsdóttur. Er húseignin var seld voru réttindi samkvæmt nefndum erfðafestusamningi framseld og tíðkaðist það við síðari gerninga, þ.á.m. er

stefnendur keyptu eignina.

Í máli þessu er ágreiningur um eðli erfðafestusamningsins, en einnig um gildi hans svo og túlkun á einstökum samningsákvæðum. Hér að framan hefur samningurinn verið rakinn í heild sinni. Segir í 1. grein hans að landið sé „selt á erfðafestu“. Ekki er í samningnum ákvæði um upphafsgreiðslu, en í 4. gr. er kveðið á um árlegt eftirgjald fyrir landið og býlið, en einnig um sérstakt endurgjald fyrir beit á tilteknum bústofni. Í 2. gr. er kveðið á um að landið sé selt á erfðafestu til ræktunar. Skýrt er tekið fram um aðrar framkvæmdir en það íbúðarhús sem þegar hafði verið reist að: „Allar frekari byggingar eru bannaðar á landinu, nema í samráði við landeigendur.“ Þá segir í 3. gr. samningsins: „Erfðafestuhafi skal hafa ræktað og girt landið traustri girðingu áður en fimm ár eru liðin frá dagsetningu bréfs þessa.“ Og í 5. gr. segir: „Ef girðingum er eigi viðhaldið eða erfðafestulandið gengur úr sér svo að til fullrar óræktar horfi, hvort tveggja að mati tveggja óvilhallra dómkvaddra manna, fellur landið aftur til landeiganda án endurgjalds.“ Loks segir í 6. gr.: „Skýlt er erfðafestuhafa að láta land af hendi, þurfi landeigandi á því að halda til húsbyggingar, vegalagninga, eða annarra nauðsynlegra mannvirkja að mati óvilhallra dómkvaddra manna, enda beri honum skaðabætur fyrir eftir mati sömu manna.“

Þegar ofangreindir samningsskilmálar eru virtir er að áliti dómsins ekki unnt að fallast á, að jafna megi rétti leigutakans til fulls eignarréttar. Verður þvert á móti lagt til grundvallar að umráða- og nýtingarréttur leigutaka hafi takmarkast við afnot af landinu til ræktunar, til heyöflunar og beitar fyrir tiltekinn bústofn. Er í því viðfangi m.a. litið til þess, að skýrt kemur fram í erfðafestusamningnum að aðrar framkvæmdir á landinu af hálfu leigutaka séu óheimilar, en aftur á móti heimilar landeiganda að uppfylltum tilteknum skilyrðum, sbr. 6. gr. Að þessu leyti er einnig horft til dóma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 165/1986 og 20/2007.

Að áliti dómsins verður jafnframt að skýra erfðafestusamninginn svo að hann sé ótímabundinn, en að varanleiki hans sé háður því að leiga sé greidd og öðrum skilmálum fylgt, þ.á.m. varðandi ræktun, girðingar og viðhald, að því er viðkemur leigutaka, sbr. 3. og 5. grein, en að landeigandi geti tekið landið til sín, en þá aðeins að uppfylltum skilyrðum, sbr. 6. gr.

Eins og áður var rakið varð nokkur skerðing á erfðafestulandinu vegna byggingaframkvæmda er bílageymsla Hríseyinga var reist á hluta þess árið 1981. Þá varð enn frekari skerðing er hluta landsins var ráðstafað sunnan við íbúðarhúsið fyrir verslun, sem þar reis árið 1989. Þá er til þess að líta að samkvæmt aðalskipulagi frá árinu 1992 er gert ráð fyrir gatnagerð þvert yfir erfðafestulandið, sunnan við nefnda verslun, en einnig er þar gert ráð fyrir iðnaðarsvæði.

Samkvæmt áðurröktu vætti vitnisins Sveins Jónssonar, fyrrverandi oddvita Árskógshrepps og sveitarstjórnarmanns í Dalvíkurbyggð, voru ofangreindar framkvæmdir og ráðstafanir gerðar í sátt við erfðafestuhafann Ágústu Jónsdóttur. Hafi hún og verið hætt búfjárhaldi á spildunni, en með samkomulagi hafi útihús búpeningsins síðar verið rifin vegna slysaheytu. Með samþykki sveitarstjórnar Árskógshrepps hafi Ágústu verið heimilað að nýta áfram hluta erfðafestulandsins, sem næst var íbúðarhúsinu, til ræktunar skrautblóma sér til lífsviðurværis. - Hafi sveitarfélagið að öðru leyti hirt um erfðafestulandið. Bar nefnt vitni, sem dómurinn metur trúverðugt, að girðingar umhverfis erfðafestulandið hafi líkt og girðingar um

önnur lík lönd í byggðarkjarnanum verið ónýtar og þær því að hluta til verið rifnar niður.

Framangreind frásögn Sveins Jónssonar er að mati dómsins í samræmi við framlögð gögn, en einnig hefur hún stoð í vætti Valdimars Bragasonar, Þorsteins Björnssonar og Arnars Gústafssonar. Af vætti vitnanna verður ráðið að erfðafestulandið hafi jafnan verið slegið, a.m.k. að stærstum hluta, en slægjan síðan nýtt fyrir aðra en erfðafestuhafa. Samkvæmt vitnisburðunum, en einnig framlögðum gögnum, þ.á.m. matsskýrslum, leiddi þetta til þess að girðingum var ekki við haldið um árabil og rækt fór hrakandi. Samkvæmt framburði stefnenda fyrir dómi var gífurleg órækt komin í garðræktina næst íbúðarhúsinu er þau komu að eigninni árið 2003 og alls engar girðingar um erfðafestulandið.

Samkvæmt gögnum virðast erfðafestuhafar hverju sinni, þrátt fyrir þá atburðarás sem hér að framan var rakin, hafa greitt lóðarleigu af umræddu erfðafestulandi sem hluta af fasteignagjaldi. Verður fallist á með stefnendum að ósannað sé að erfðafestusamningurinn hafi fallið niður við kaup stefnda á umræddu landi á árinu 1964.

Eins og áður var lýst leitaði stefndi á árinu 2006 eftir áliti tveggja dómkvaddra matsmanna, en í matsbeiðni var vísað til skilmála margnefnds erfðafestusamnings. Varðaði álitafnið þannig ástand girðinga á erfðafestulandinu, en einnig ástand ræktunarinnar. Niðurstaða matsmannanna Arnars Sigfússonar héraðsdómslögmanns og Ólafs Geirs Vagnssonar landbúnaðarráðunautar lá fyrir þann 9. júní 2006.

Meginniðurstaða matsins var að girðingum um erfðafestulandið hefði ekki verið haldið við í skilningi erfðafestusamningsins og að þær hafi gengið svo úr sér að landið hafi verið með öllu ógirt um margra ára skeið. Þessu hefur ekki verið hnekk af hálfu stefnenda, en ekki var beðið um yfirmat af hálfu þeirra.

Þegar ofangreint er virt ásamt áðurröktum vitnaskýrslum, ekki síst Hreins Pálssonar hrl., er að mati dómsins nægjanlega upplýst í málinu, að þær girðingarleifar, sem stefndi lét sannanlega fjarlægja, a.m.k. að hluta til, eftir að erfðafestuhafinn Ágústa Jónsdóttir hafði hætt búfjárhaldi sínu, höfðu ekki það vörslugildi sem erfðafestusamningurinn kvað á um.

Stefnendur byggja á því, sbr. aðalkröfugerð þeirra í hinu sameinaða máli, að stefnda sé ekki heimilt að reisa kröfugerð sína á 5. gr. erfðafestusamningsins. Vísa þeir þar um einkum til ákvæða 33. gr. og 36. gr. samningalaga nr. 7, 1936, en einnig til þess að stefndi hafi í verki viðurkennt áralöng vanhöld á umræddum girðingum, að hann hafi viðhaft tómlæti og loks vísa þeir til almennra sanngirnisástæðna.

Að áliti dómsins verður til þess að líta, að grunnleigusamningar eiga í flestum tilvikum rætur sínar að rekja til þarfa erfðafestuhafa til grasnytja og að þeim er einkum ætlað að styrkja almenna afkomu og búsetu. Í erfðafestusamningi þeim sem hér um ræðir er allskýrt kveðið á um réttindi og skyldur samningsaðila, en samkvæmt samningsskilmálunum hafði erfðafestuhafi a.m.k. ekki sjálfðæmi um hagnýtingu landspildunnar. Í ljósi þessa og því sem hér að framan hefur verið rakið um upphaflegar skyldur samningsaðila og eðli grunnleigusamninga, þ.á.m. varðandi nýtingu lands, en einnig um þá breytingu sem vitnið Sveinn Jónsson bar

að sátt hefði orðið um undir lok búsetu erfðafestuhafans Ágústu Jónsdóttur, og loks í ljósi þeirrar atburðarásar sem síðar varð, þá þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á að atvikum við samningsgerðina eða síðar hafi verið hagað með bersýnilega ósanngjörnum eða óheiðarlegum hætti. Verður að áliti dómsins að fallast á með stefnda að stefnendur hafi ekki sannað eða leitt líkur að því að slíkar aðstæður hafi verið fyrir hendi við undirritun samningsins að valdið hafi ógildi hans síðar. Er þannig ósannað að samningurinn hafi orðið til með þeim hætti að hann verði nú talinn óskuldbindandi fyrir stefnendur, rúmlega hálfri öld eftir gerð hans. Og þegar litið er til efnisákvæða samningsins í heild ásamt stöðu réttshafanna, þykja stefnendur heldur ekki gegn andmælum og röksemdum stefnda hafa sýnt fram á að víkja eigi samningnum til hliðar í heild eða að hluta til, eða breyta, á þeim grunni að það geti talist ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig.

Að ofangreindu virtu verður fallist á með stefnda að ekki séu lagarök til að beita ákvæðum 33. gr. eða 36. gr. laga nr. 7, 1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, sbr. lög nr. 11, 1986. Jafnframt fellst dómurinn á þau sjónarmið stefnda, að í ljósi áðurrakinnar atburðarásar og atvika geti stefnendur heldur ekki beitt fyrir sig málsástæðum um tómlætisverkan ellegar almennum sanngirnirökum gegn skýrum skilmálum samnings, m.a. þegar horft er til þeirra breytinga sem fyrri réttshafar urðu ásáttir um varðandi umráð og nýtingu þess lands sem erfðafestan tók til.

Er það niðurstaða dómsins að hafna beri ofangreindum málsástæðum stefnenda, að því er aðalkröfur þeirra varðar í hinu sameinaða máli. Gildir hið sama um varakröfur stefnenda, sem byggðar eru á sömu sjónarmiðum.

Af hálfu stefnenda er einnig byggt á þeirri málsástæðu varðandi varakröfu, að stefnda sé ekki fært að reisa viðurkenningarkröfu sína á fyrrgreindri matsgerð þeirra Arnars Sigfússonar héraðsdómslögmanns og Ólafs Geirs Vagnssonar ráðunautar sökum þess að fyrir hafi legið eldri matsgerð frá árinu 2001.

Að mati dómsins verður fallist á með stefnda, að matsgerð nefndra sérfræðinga sé í samræmi við þá skilmála sem sérstaklega er kveðið á um í 5. gr. erfðafestusamningsins, m.a. varðandi ástand erfðafestuspildunnar, og hafi því beinst að því hvort skilyrðum samningsins hafi verið fullnægt ólíkt hinu fyrra mati frá árinu 2001. Verður því ekki fallist á málsástæðu stefnenda að þessu leyti. Ekki verður heldur fallist á þá málsástæðu stefnenda, að þátttaka stefnda í hinu fyrra mati hafi leitt til þess að hann hafi fyrirgert rétti sínum til að krefjast síðara matsins. Er sá málatilbúnaður stefnenda haldlaus.

Að mati dómsins er ósannað í ljósi andmæla stefnda, að hann hafi viðurkennt rétt erfðafestuhafa til skaðabóta. Og með vísan til umfjöllunar hér að framan um aðrar málsástæður stefnenda þykir sá málatilbúnaður stefnenda, að matsgerðin frá 2006 sé byggð á röngum forsendum varðandi niðurrif girðinga og vegna leyfisveitinga til bygginga, ekki eiga við rök að styðjast. Loks þykir málatilbúnaður stefnenda um að húseignin Ægisgata 19 verði í reynd lóðarréttindalaus verði fallist á dómkröfur stefnda haldlaus með hliðsjón af framlögðum gögnum og yfirlýsingum vitna hér fyrir dómi.

Að öllu ofangreindu virtu er það niðurstaða dómsins að aðilum beri að efna gerða samninga í samræmi við meginreglur samningaréttar. Verður með hliðsjón af þessu, matsgerðinni frá árinu 2006 og öðrum gögnum fallist á að erfðafestan sé niður fallin samkvæmt ákvæðum erfðafestusamningsins, nefndri 5. gr.

Ber í ljósi grunneignaréttar að fallast á þá kröfu stefnda, Dalvíkurbyggðar, að viðurkennt sé að 14.000 m² spilda úr landi Litla-Árskógs, sem seld var á erfðafestu samkvæmt erfðafestusamningi, dagsettum 2. febrúar 1944, falli til landeiganda án endurgjalds.

Sýkna ber stefnda, Dalvíkurbyggð, af kröfum stefnenda, Ara Axels Jónssonar og Hólmfríðar G. Þorleifsdóttur, samkvæmt stefnukröfugerð í hinu sameinaða máli, nr. E-175/2007.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor málsaðili beri sinn kostnað af málarekstri þessum.

Gætt var ákvæða 115. gr. laga nr. 91. 1991 fyrir uppkvaðningu dómsins, sbr. framlagðar yfirlýsingar lögmannna aðila

Dóm þennan kveða upp Ólafur Ólafsson, héraðsdómari, ásamt meðdómsmönnum dr. Bjarna E. Guðleifssyni, prófessor, og Ara Teitssyni, jarðræktarráðunaut.

D Ó M S O R Ð :

Viðurkennd er krafa stefnda, Dalvíkurbyggðar, að 14.000 m² spilda úr landi Litla-Árskógs, er seld var á erfðafestu samkvæmt erfðafestusamningi, dagsettum 2. febrúar 1944, falli til landeiganda án endurgjalds.

Stefndi, Dalvíkurbyggð, er sýkn af kröfum stefnenda í hinu sameinaða máli nr. E-175/2007.

Málskostnaður fellur niður.

Ólafur Ólafsson.

Bjarni E. Guðleifsson.

Ari Teitsson.