

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra mánudaginn 9. febrúar 2009 í máli

nr. E-269/2008:

Ríkissjóður Íslands

(Arnbjörg Sigurðardóttir hdl.)

gegn

Benedikt Ólafssyni

(Ástráður Haraldsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 16. desember 2008, hefur Ríkissjóður Íslands, kt. 000000-0000, Sölvhólsgötu 7, Reykjavík, höfðað hér fyrir dómi á hendur Benedikt Ólafssyni, kt. 000000-0000, Hvassaleiti 87, Reykjavík, með stefnu, birtri 16. apríl sl.

Dómkröfur stefnanda eru, að viðurkennt verði með dómi, að stefnda beri að fjarlægja vörugeymslu í hans eigu, með fastanúmerið 214-5789, af lóð stefnanda á Akureyrarflugvelli með landnúmer 147548, og að stefnanda verði fengin umráð lóðarinnar. Þá krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda eru að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, og að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Hinn 15. september sl. fór fram munnlegur flutningur um frávísunarkröfu stefnda, en með úrskurði dómsins 25. sama mánaðar var kröfunni hafnað.

I.

Samkvæmt framlögðum gögnum eru helstu málsatvik þau, að þann 18. janúar 1952 afsalaði bæjarráð f.h. Akureyrarbæjar „Flugráði f.h. ríkisins, landi undir flugvöll við Akureyrarkaupstað“. Í afsalinu er landsvæðið nánar afmarkað og m.a. vísað til uppdráttar. Ágreiningslaust er að hér er um að ræða núverandi flugvallarsvæði á Akureyri, á leirunum sunnan og vestan ósa Eyjafjarðarár. Hefur Flugráð og síðar Flugmálastjórn Íslands haft umsýslu með landsvæði þessu allt frá nefndri afsalsgerð.

Samkvæmt vottorði Fasteignamats ríkisins hefur umrætt landsvæði verið skráð sem lóð við Eyjafjarðarbraut, nr. 147548, og hefur svo verið allt frá stofnun Fasteignamatsins árið 1976, en áður hafði lóðin verið skráð með sama hætti hjá Fasteignamatsnefnd Akureyrar.

Óumdeilt er að á árinu 1958 var reist á Akureyrarflugvelli timburhús, 46,4 m² að grunnflatarmáli, auk rislofts. Er hús þetta tilefni þeirra málaferla, sem hér er um fjallað. Húsið var upphaflega reist til að hýsa flugafgreiðslu, en síðar var því breytt í flugskýli fyrir Svifflugfélag Akureyrar. Samkvæmt Landskrá fasteigna er hús þetta nú nefnt vörugeymsla, með fastanúmerið 214-5789, og skráð eign stefnda.

Samkvæmt framlögðum gögnum rituðu fyrirvarsmenn Svifflugfélags Akureyrar tvívegis á árum áður erindi til yfirvalda vegna umrædds húss. Verður ráðið að fyrri erindið hafi varðað fyrirhugaða tilfærslu þess á Akureyrarflugvelli á árinu 1981, en vegna þessa ritaði bæjarstjórn Akureyrar þann 7. október 1981 bréf til Flugmálastjórnar, en samrit þess var sent Svifflugfélaginu. Er í bréfinu vísað til þess að á fundi bæjarstjórnarinnar hafi verið samþykkt erindi frá byggingarnefnd vegna umsóknar fyrirvarsmanns Svifflugfélagsins á tilfærslu hússins á Akureyrarflugvelli á annan stað innan flugvallarsvæðisins, nánar tiltekið í byggingarlínu sunnan flugskýlis Bílaleigu Akureyrar. Er tekið fram að með erindinu hafi fylgt samþykki Flugmálastjórnar, en síðan segir orðrætt: „Byggingarnefnd fellst á að skýlið verði flutt á umræddan stað til bráðabirgða.“ Í bréfinu er og tekið fram að byggingarnefndin hafi farið fram á að lagðar yrðu fram hugmyndir að heildarskipulagi flugvallarsvæðisins. Efni síðara erindis Svifflugfélagsins varðar fyrirætlanir fyrirvarsmanna þess, að stækka húsið. Liggur fyrir umsóknarbréf frá félaginu, dagsett 3. maí 1991, til Flugmálastjórnar, um að fá að stækka „verkstæðishús félagsins á Akureyrarflugvelli um 4,9 metra til vesturs“. Í svarbréfi Flugmálastjórnar frá 31. júlí sama ár segir m.a.: „Framtíðarskipulag Akureyrarflugvallar liggur ekki fyrir en umbeðin stækkun verkstæðisbyggingar er hér með heimiluð samkvæmt framlögðum teikningum, með þeim fyrirvara að ef framtíðarskipulag krefst tilfærslna eða breytinga á umræddu húsnæði, skal slíkt framkvæmt á kostnað Svifflugfélags Akureyrar.“ Í umsókn Svifflugfélagsins til bæjaryfirvalda vegna umræddrar stækkunar hinn 17. september 1991 er tekið fram að viðbygging eigi að vera úr timbri, og að meðfylgjandi séu uppdráttarblöð og samþykki Flugmálastjórnar. Í svarbréfi bæjarstjórnar Akureyrar þann 9. október sama ár er vísað til samþykktar byggingarnefndar vegna erindisins, svo og fyrirnefndra gagna, en síðan segir: „Samþykkt á bráðabirgðaleyfi uppsejjanlegu með 6 mánaða fyrirvara.“

Ágreiningslaust er að í ársbyrjun 1992 eignaðist stefndi umrætt húsnæði, en í gögnum er það ýmist nefnt flugskýli, verkstæðishús, verkstæðisskúr, geymsla eða félagsheimili. Liggur fyrir að aðdragandi kaupanna var sá, að stefndi seldi Svifflugfélagi Akureyrar sinn hlut í nýlegu flugskýli á flugvöllinum, merkt bókstafnum J, og fékk umrætt húsnæði afsalað sér sem hluta kaupverðsins. Í tilefni þessa ritaði vitnið Valdimar Valsson, f.h. Svifflugfélagsins, sem seljandi, og stefndi, í viðurvist eins vitundarvotts, afsalsgerning um húseignina. Gerningur þessi, sem

er dagsettur 1. janúar nefnt ár, er á eyðublaði nafngreindrar bílasölu. Segir þar, að um sé að ræða:

„... eign sem er verkstæðisskúr á Akureyrarflugvelli. Á eigninni hvíla engar veðskuldir né önnur eignabönd. Eignin selst í núverandi ástandi og sem kaupandi hefur þegar kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti. Hið umsamda kaupverð er að fullu greitt.“

Um greind húsviðskipti liggja fyrir frekari gögn, þ. á m. gagntilboð stefnda til handa fyrirvarsmanni Svifflugfélagsins, en þar segir m.a.: „Ýmissa hluta vegna gæti það hentað mér að taka skúrinn ykkar upp í kaupin, þ.e. félagsheimili svifflugmanna staðsett á Akureyrarflugvelli, en það er þó ekki skilyrði. Þú hefur sagt mér að matsverð hans sé kr. 800.000,-.“ Í gagntilboðinu er söluverð hins nýja flugskýlis stefnda tilgreint 2.700.000 kr., og er gerð tillaga að skiptingu þess í þrjá hluta, í fyrsta lagi með peningum 1.000.000 kr., í öðru lagi með „skúrnum“ ásamt lóðarréttindum 800.000 kr. og í þriðja lagi með skuldabréfi til eins árs, 900.000 kr. Samkvæmt gögnum tókust kaup um húsviðskiptin millum stefnda og Svifflugfélags Akureyrar. Var söluverð húseignar stefnda á flugvellingnum samkvæmt framlögðum og undirrituðum kaupsamningi, dagsettum 9. janúar 1992, ákveðið 2.500.000 kr. Var greiðslum Svifflugfélagsins skipt í fimm greiðslur, og var hin þriðja: „Með vinnuskúr kaupanda á Akureyrarflugvelli kr. 800.000.“ Í neðanmálgrein kaupsamningsins segir einnig: „Vinnuskúr skv. tl. 3 hér að ofan er seldur með lóðarréttindum og viðbótarframkvæmdum á viðbótarlód.“

Í bréfi Flugmálastjórnar Íslands til stefnda, sem dagsett er 28. nóvember 2005, eru upphafsorðin: Uppsögn lóðarréttinda. Í samræmi við það er stefnda gert að flytja margnefnda vörugeymslu og fyrrum flugskýli „... af lóð Flugmálastjórnar á Akureyrarflugvelli eigi síðar en 1. maí 2006“. Í bréfinu er staðhæft að húsnæðið hafi „staðið á lóðinni fram til þessa án þess að lóðaleigusamningur hafi verið gerður“. Þessu til viðbótar er þess farið á leit við stefnda að hann afmái öll ummerki eftir húsið og grófjafni jörð. Krafa þessi var áréttuð með bréfi Flugmálastjórnar til stefnda þann 14. júní 2006 og farið fram á að húsið yrði fjarlægt þegar í stað, því ella myndi stefnandi, sem lögmætur eigandi lóðar, leita atbeina dómstóla til að fá umráð og afnot yfir eign sinni. Gekk þetta eftir, því að í septembermánuði nefnt ár krafðist stefnandi þess fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, að stefndi yrði „með beinni aðfarargerð, borinn út af lóð stefnda, landnúmer 147548, á Akureyrarflugvelli, ásamt öllu því sem honum tilheyrði,“ og að stefnanda yrðu fengin umráð lóðarinnar. Stefndi tók til varna og féll úrskurður héraðsdóms hinn 28. nóvember sama ár. Var útburðarkröfu stefnanda hafnað. Stefnandi kærði úrskurðinn til Hæstaréttar Íslands þann 17. desember 2006, sbr. mál nr. 639/2006. Í dómi Hæstaréttar, hinn 10. janúar 2007, er m.a. vísað til áður rakinna bréfa frá árunum 1981 og 1991, varðandi greinda húseign, en einnig til þess, að stefnandi hefði í málatilbúnaði sínum haft uppi nýjar málsástæður. Tekið er fram að fella verði dóm á málið án tillits til þessara nýju gagna og málsástæðna. Var það niðurstaða réttarins að stefnanda hefði ekki tekist að sýna fram á réttmæti kröfu sinnar og að varhugavert væri að útburðargerðin næði fram að ganga, sbr. ákvæði 3. mgr. 83. gr. laga um aðför nr. 90, 1990. Staðfesti rétturinn niðurstöðu héraðsdóms.

Af gögnum verður ráðið að eftir dóm Hæstaréttar hafi málsaðilar enn átt í bréfaskiptum um lóð þá, sem vörugeymsla stefnda stendur á, á Akureyrarflugvelli. Var af þessu tilefni af hálfu stefnanda lagt fram bréf, sem nefnt er yfirlýsing, og er það undirritað af fyrrum fyrrsvarsmönnum Svifflugfélags Akureyrar, m.a. vitnunum Valdimar Erni Valssyni og Stefáni Ólafi Jónssyni, þann 17. desember 2006. Varðar efni fyrrnefnd húseignarviðskipti Svifflugfélagsins og stefnda í ársbyrjun 1992, og segir þar m.a.:

„Stjórn Svifflugfélags Akureyrar sem og öðrum félagsmönnum var fullkunnugt um að umræddur skúr hafði aðeins stöðuleyfi til bráðabirgða og var skylt að færa hann til á lóðinni eða fjarlægja hann með öllu lóðarhafa að kostnaðarlausu ef þess yrði krafist. Árið 1981 var Svifflugfélagi Akureyrar gert að færa skúrinn til á lóðinni samkvæmt beiðni, en með sömu skilmálum og áður, þ.e. að hann yrði fjarlægður þaðan lóðarhafa að kostnaðarlausu ef þess yrði krafist.

Þó svo að ekki komi berum orðum fram í kaupsamningi, sem Benedikt Ólafsson, lögmaður og fasteignasali samdi, að umræddur skúr sé lausafé átti báðum aðilum samningsins að vera það ljóst. Svifflugfélag Akureyrar hafði fengið leyfi til að stækka skúrbygginguna áður en sala fór fram, en það var með sömu skilmálum og giltu fyrir skúrinn, þ.e. að hún yrði fjarlægð lóðarhafa að kostnaðarlausu ef þess yrði krafist.

Í kaupsamningnum er sagt að vinnuskúrinn sé seldur með lóðarréttindum og viðbótarframkvæmdum á viðbótarlóð. Hið rétta er að Svifflugfélag Akureyrar hafði ekki nein lóðarréttindi eða leigusamning um lóð heldur fékk skúrinn að standa á lóðinni til bráðabirgða sem og viðbyggingin sem til stóð að byggja en ekki varð af.“

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því, að hann eigi lóðina sem um sé deilt, en eignaréttur hans, samkvæmt áður röktu afsali útgefnu 18. janúar 1952, sé óskertur. Stefnandi staðhæfir að þetta hafi alltaf legið ljóst fyrir, enda í samræmi við opinberar skráningar, allt frá skráum Fasteignamatnefndar Akureyrar, sbr. dskj. nr. 21. Í Landskrá fasteigna sé stefnandi þannig skráður eigandi lóðar við Eyjafjarðarbraut, nr. 147548. Þar komi jafnframt fram að á meðal þeirra bygginga sem á lóðinni standi sé vörugeymsla í eigu stefnda með fastanúmerið 214-5789. Stefnandi bendir á að samkvæmt framlögðu bréfi sýslumannsins á Akureyri frá 14. desember 2006 hafi engri eignarheimild verið þinglýst „varðandi fasteignirnar Eyjafjarðarbraut, landnúmer 147548 fastanúmer 214-5789“, þ.e. umræddri vörugeymslu stefnda.

Stefnandi byggir á því að samkvæmt framangreindu sé ljóst, að er stefndi keypti vörugeymsluna hafi lóðin í heild verið þinglýst eign stefnanda. Stefnanda hafi því mátt vera ljóst að húseigninni fylgdi ekki eignaréttur að lóð. Staðhæfir stefnandi að við kaupin hafi frágangur vörugeymslunnar á lóðinni og bent mjög til þess að henni

hafi verið komið þar fyrir til bráðabirgða, enda vart hægt að segja að um varanlega viðskeytingu hafi verið að ræða. Var um þetta í málflutningi sérstaklega vísað til framburðar vitna fyrir dómi svo og vettvangsgöngu dómsins við aðalmeðferð málsins.

Stefnandi bendir á, að samkvæmt áður greindum afsalsgerningi frá 1. janúar 1992 hafi Svifflugfélag Akureyrar afsalað stefnda „verkstæðisskúr á Akureyrarflugvelli“. Gerningur þessi sé skráður á eyðublaði frá bílasölu með afar takmörkuðum upplýsingum um hið selda. Þá uppfylli vottun á gerningnum ekki kröfur 22. gr. þinglýsingarlaga nr. 39, 1978 og yrði því ekki þinglýst sem eignarheimild fyrir fasteign. Telur stefnandi að gerningurinn beri ótvírætt vott um að aðilar hafi ekki talið sig eiga í viðskiptum með fasteign heldur lausafé.

Við mat á vitneskju stefnda við gerð afsalsgerningsins bendir stefnandi á að líta verði til þess, að stefndi sé lögmaður og hafi um árabil eða frá 1975 rekið fasteignasölu og verið löggiltur fasteignasali. Er áréttað að stefnda hafi mátt vera ljóst að vörugeymslunni fylgdi ekki eignaréttur á lóð. Telur stefnandi að gera hefði mátt kröfu til stefnda að hann kynnti sér áður rakin gögn og þekkti til reglna sem um viðskiptin varðaði, en þar um beri m.a. að líta til þess að stefndi hafi sjálfur annast skjalagerð um kaupin og fyrirsvarsmenn Svifflugfélagsins treyst á þekkingu hans.

Stefnandi áréttar að af gögnum sé ljóst að aðeins hafi verið veitt stöðuleyfi fyrir umræddri húseign, en síðar hafi verið veitt heimild til að byggja viðbyggingu við eignina, sem þá hafi einnig aðeins haft stöðuleyfi. Hafi alltaf legið ljóst fyrir að fjarlægja þyrfti húseignina þegar sá er hefði umráð lóðarinnar krefðist þess. Hafi stjórnendum Svifflugfélags Akureyrar verið um þetta vel kunnugt og geti stefndi ekki unnið betri rétt með kaupum sínum en seljandi hans hafði.

Af hálfu stefnanda er á það bent, að í málarekstri sínum byggi stefndi m.a. á því að með athugasemdalausri nýtingu hans og þeirra sem hann hafi leitt rétt sinn frá í fjörutíu og átta ár, hafi hann unnið hefð að hinni umdeildu lóð. Af hálfu stefnanda er þessum röksemdum andmælt með vísan til þess sem hér að ofan var rakið, m.a. um vitneskju stjórnenda Svifflugfélagsins og annarra félagsmanna um stöðuleyfi til bráðabirgða og að skylt væri að færa húsnæðið til eða fjarlægja af lóðinni lóðarhafa að kostnaðarlausu yrði þess krafist. Af hálfu stefnanda var við málflutning til þess vísað, að jafnvel þó svo að fallist yrði á málatilbúnað stefnda og það lagt til grundvallar að hann hafi staðið í þeirri trú að lóðarréttindi hefðu í raun fylgt með í kaupum hans á húsnæðinu þá uppfylli eignarhaldið samt sem áður ekki skilyrði laga nr. 46, 1995 um hefð, þar eð hann hafi aðeins átt það frá árinu 1992. Stjórn Svifflugfélags hafi ætíð verið fullkunnugt um að húsnæðið hafði aðeins stöðuleyfi til bráðabirgða og að skylt væri að færa það til eða fjarlægja af lóðinni lóðarhafa að kostnaðarlausu yrði þess krafist. Vegna þessa sé skilyrðum hefðar gagnvart stefnda miðað við kaupár ekki fullnægt og eigi það bæði við um eignarhefð og svonefnda afnotahefð.

Samkvæmt öllu framangreindu telur stefnandi ljóst að hann eigi fullan og óskoraðan rétt til lóðarinnar og beri því að taka kröfur hans í málinu til greina.

Um lagarök er af hálfu stefnanda varðandi varnarþing vísað til 34. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferða einkamála, en krafa hans um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. sömu laga. Kröfuna um virðisaukaskatt af málskostnaði styður stefnandi við ákvæði laga nr. 50, 1988 um virðisaukaskatt.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að hann hafi með athugasemdalausri nýtingu hinnar umdeildu lóðar, sem hann og fyrirrennarar hans hafi haft í hefðarhaldi í fjörutíu og átta ár, unnið hefð á henni. Beri því að hafna kröfum stefnanda í máli þessu.

Stefndi byggir á því að hann hafi allt frá kaupum á umræddu húsi árið 1992 nýtt það sem geymslu. Hafi hann engin samskipti átt við stefnanda vegna hússins og aldrei verið krafinn um leigugjald vegna þeirrar lóðar, sem stefnandi telji sig eiga. Staðhæfir stefndi að er hann hafi eignast húsið hafi honum engin grein verið gerð fyrir því að það stæði á lóð, sem hann mætti ekki nýta um ótakmarkaða framtíð. Þvert á móti hafi hann við kaupin ekki aðeins eignast húsið sjálft heldur hafi honum, eins og glögggt megi ráða af efni áður rakins kaupsamnings, verið seld lóðaréttindi og viðbótarframkvæmdir á viðbótarlóð og þar með réttur til viðbyggingar við húsið, sem þá hafði verið hafinn undirbúningur á með gerð undirstaða við hlið þess. Þann rétt hafi stefndi raunar ekki nýtt sér ennþá þar sem hann hafi ekki haft þörf fyrir það. Við flutning málsins og vettvangsgöngu var af hálfu stefnda á það bent að umræddar viðbótarframkvæmdir hefðu verið fjarlægðar að honum forspurðum.

Stefndi vísar til þess að hann hafi fyrst frétt af athugasemdum stefnanda um heimild hans til að láta húsið standa á hinni umdeildu lóð er honum barst fyrrgreint bréf í nóvember 2005. Áréttar stefndi í greinargerð að er þetta gerðist hefði húsið verið búið að standa á hinni umdeildu lóð í full fjörutíu og sjö ár eða meira en tvöfaldan hefðartíma. Við flutning málsins var til þess vísað af hálfu stefnda að í vitnaleiðslum við aðalmeðferð málsins hefðu komið fram upplýsingar um að húsið hefði verið flutt til á flugvallarsvæðinu á árinu 1981, en staðhæft að það hefði honum ekki verið kunnugt um, a.m.k. hefði það ekki verið honum í minni þegar viðskipti voru gerð árið 1992.

Af hálfu stefnda er á því byggt að hann hafi aldrei skuldbundið sig til að virða eignarétt annarra að hinni umdeildu lóð og heldur ekki þeir sem hann leiðir rétt sinn frá, a.m.k. liggi engin trúverðug gögn fyrir um það. Telur stefndi að áður rakin yfirlýsing fyrirsvarsmanna Svifflugfélags Akureyrar frá 17. desember 2006 sé ótrúverðug og beri öll merki eftir á skýringa, sem gefnar hafi verið í tilefni af málatilbúnaði stefnanda á hendur stefnda vegna útburðargerðar.

Á því er byggt af hálfu stefnda að hann hafi aldrei haft neina ástæðu til að ætla að umráð hans yfir lóð þeirri sem hús hans standi á séu takmörkuð eða að stefnandi geti að geðþótta vísað honum burtu af lóðinni fyrirvaralítið og ónýtt með því bótalaust verðmæti sem hann hafi eignast með lögsmætum hætti og fyrir talsvert fé. Áréttað er að hann hafi með athugasemdalausri nýtingu lóðarinnar, ásamt

fyrirrennara hans, haft hana í hefðarhaldi í um fimmtíu ár. Hafi hann unnið hefð á lóðinni og beri því að hafna kröfu stefnanda í málinu, sbr. ákvæði hefðarlaga nr. 46, 1905. Byggir stefndi á því að öllum skilyrðum, hlutlægum og huglægum, sé fullnægt og það jafnvel þó svo að húsið hafi verið flutt til á núverandi lóð á flugvellingum árið 1981. Þessu til stuðnings var af hálfu stefnda við flutning vísað til dóma Hæstaréttar í málum nr. 482/2002 og nr. 409/1999, en jafnframt andmælti hann þýðingu þeirra gagna sem stefnandi byggir mál sitt á, og að þau sanni takmörkun á hefðarhaldi hans eða sýni fram á vitneskju er komi í veg fyrir hefð. Staðhæfir stefndi að fyrr greind gögn frá árinu 1981 séu einhliða yfirlýsingar bæjaryfirvalda og byggingarnefndar, en varði ekki eða sýni ekki fram á samskipti Flugmálastjórnar og Svifflugfélags Akureyrar eða yfirlétt hver hafi verið huglæg afstaða félagsins. Þá byggir stefndi á því að bréfin frá árinu 1991 varði stækkun umrædds húsnæðis, en ekki stöðuleyfi þess á flugvellingum.

Af hálfu stefnda er á því byggt að hann sé lögmætur eigandi nefnds húsnæðis, fyrrum flugskýlis, sem staðið hafi athugasemdalaust í um hálfu öld á Akureyrarflugvelli. Hafi hann greitt af eigninni fasteignagjöld og nýtt sér hana í fullum rétti. Hann hafi engum lofað að hann sætti takmörkunum á heimildum sínum til nýtingar hússins og þess hversu lengi það mætti standa. Aldrei hafi verið gerður neinn samningur, svo kunnugt sé, um afnot lóðarinnar sem húsið stendur á eða takmarkanir á heimildum eiganda þess að láta það standa verið umsamdar. Bendir stefndi á að sá er telji að hann geti með einfaldri tilkynningu gert fasteignareiganda að fjarlægja eða rífa hús verði að byggja heimildir sínar til þess á einhverju öðru en eigin fullyrðingum um rétt til þess, en af hálfu stefnanda virðist ekki byggt á neinu öðru en því að stefnda skorti lóðarréttindi. Umrætt hús hafi verið reist á hinu umdeilda landi sex árum eftir að stefnanda var afsalað landinu árið 1952. Húsið hafi því ekki staðið með neinni leynd og telur stefndi fráleitt að halda því fram að það hafi verið reist með skilmálum um að það skyldi fjarlæggt eða að umráð stefnda af landinu hafi verið tímabundin eða á annan hátt takmörkuð.

Við flutning málsins var þeirri röksemd teft fram af hálfu stefnda að hugsanlega væri unnt að líta svo á að jafnvel þó svo að ekki yrði fallist á að skilyrðum eignarhefðar væri fullnægt, hefði stofnast afnotaréttur og afnotahefð á grundvelli 7. gr. hefðarlaga nr. 46, 1905, með þeim skilmálum að húsið mætti standa á Akureyrarflugvelli, en að það væri einhvers konar áskilnaður um að það væri hægt að færa það til, en um nánari skilmála þess lægi þó ekkert fyrir. Telur stefndi að niðurstaða málsins ráðist þannig ekki eingöngu af því að sýnt hafi verið fram á afdráttarlausu eignarhefð, og var áréttað af hans hálfu að skortur á þinglýsingu breytti þarna engu um og varði ekki eignarréttindi hans.

Af hálfu stefnda er á því byggt að þegar ofangreint er virt ásamt með því að stefnanda hafi ekki tekist að sanna að hann eða þeir sem hann leiðir rétt sinn frá hafi án afdráttar gengist við því við stefnanda að þeir viðurkenndu takmarkanir á hefðarhaldi sínu á lóðarréttindum og að umráð þeirra á húseigninni væru að því leyti takmörkuð, bæri að sýkna hann af öllum kröfum í máli þessu.

Varðandi lagatiltvisanir er af hálfu stefnda vísað til hefðarlaga nr. 46, 1905, en um málskostnað til XXI. kafla laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála í héraði með síðari breytingum og um virðisaukaskatt til laga nr. 50, 1988 um virðisaukaskatt.

III.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefndi aðilaskýrslu, en vitnaskýrslur fyrrum stjórnarmenn Svifflugfélags Akureyrar, þeir Valdimar Örn Valsson sölustjóri og Jón Ólafur Jónsson flugvirki.

Samkvæmt afsali útgefnu 18. janúar 1952 og öðrum framlögðum gögnum er stefnandi, íslenska ríkið, eigandi lóðar, sem skráð er hjá Fasteignamati ríkisins nr. 147548. Eignarrétt sinn samkvæmt afsali þessu, þinglýstu, leiðir stefnandi frá Akureyrarbæ. Er um að ræða landsvæði sem í daglegu tali er nefnt Akureyrarflugvöllur, en eins og áður er fram komið hefur Flugmálastjórn Íslands, en áður Flugráð, haft umsýslu með flugvellingum um árabil.

Hús það sem hér um ræðir er í Landskrá fasteigna nefnt vörugeymsla, með fastanúmerið 214-5789. Var eign þessi reist á umræddri lóð árið 1958, en samkvæmt framlögðu vottorði frá sýslumannsembættinu á Akureyri hafði engri eignarheimild verið þinglýst á eignina í árslok 2006. Óumdeilt er að Svifflugfélag Akureyrar var eigandi vörugeymslunnar um árabil áður en stefndi keypti hana í ársbyrjun 1992. Liggur og fyrir að Svifflugfélagið setti geymsluna upp í kaup sín á flugskýli, sem stefndi átti hlut í á flugvellingum. Hefur stefndi verið eigandi vörugeymslunnar frá kaupunum og allt til þessa dags.

Samkvæmt áður röktaðum gögnum leitaði Svifflugfélagið tvívegis til bæjaryfirvalda á Akureyri og Flugmálastjórnar vegna umræddrar húseignar. Annars vegar árið 1981 vegna tilfærslu hennar á flugvallarsvæðinu, sem gekk eftir, og hins vegar um hálfu ári fyrir kaup stefnda vegna umsóknar um stækkun hennar. Auk þessa liggur fyrir að Flugmálastjórn gerði stefnda í bréfi í nóvember 2005 að flytja vörugeymsluna af flugvallarlóðinni eigi síðar en 1. maí 2006. Leiddi þetta til málaferla.

Sakarefni máls þessa hefur eins og áður er rakið áður verið borið undir dóm, sbr. mál Hæstaréttar Íslands nr. 639/2006, þar sem stefnandi krafðist þess að stefndi, þ.e. vörugeymsla hans, yrði borinn út af lóð á Akureyrarflugvelli. Líkt og nú var þá aðalmálsástæða stefnda sú að hann hefði unnið hefð á lóðinni með athugasemdalausri nýtingu hennar í fullan hefðartíma.

Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46, 1905 um hefð er 20 ára óslitið eignarhald á fasteign skilyrði fyrir því að eignarréttur geti stofnast fyrir hefð. Í 2. mgr. sömu greinar segir að hafi maður náð umráðum með glæp eða óráðvandlegu atferli geti hann ekki unnið hefð. Sama sé ef hefðandi hefur fengið vitneskju um, áður en hefðin er fullnuð, að eignarhaldið sé þannig til komið. Og í 3. mgr. sömu greinar

segir að hafi hefðandi fengið hlut að veði, til geymslu, til láns, eða leigu, geti slík umráð ekki heimilað hefð.

Samkvæmt 3. gr. laganna má telja til hefðartíma óslitið eignarhald tveggja manna eða fleiri, ef eignarhaldið hefur löglega gengið frá manni til manns. Eignarhald hvers einstaks hefðanda verður að fullnægja skilyrðum þeim sem sett eru í 2. gr.

Þá segir í 7. gr. laganna, að notkun með samsvarandi skilyrðum og þeim, er gildi um eignarhefð, skapi afnotarétt.

Valdimar Örn Valsson, fyrrverandi stjórnarmaður í Svifflugfélagi Akureyrar, skýrði frá því fyrir dómi að umrætt hús, verkstæðisskúr, hefði verið flutt til á Akureyrarflugvelli, á núverandi stað, árið 1981. Vitnið staðhæfði að þá hefði aðeins verið um bráðabirgðastöðuleyfi að ræða og að aldrei hefði verið rætt um lóðarsamning fyrir húsið. Vitnið bar að óvissan um staðsetningu hússins hefði að hluta til ráðið því að stjórn Svifflugfélagsins gekk til samninga við stefnda í ársbyrjun 1992 um kaup á hlut hans í nýlegu flugskýli á Akureyrarflugvelli. Vitnið bar að alllangur tími væri liðinn frá þessum atburði, en ætlaði að hann hefði gert stefnda grein fyrir því við kaupin að nefndur verkstæðisskúr, sem stefndi hefði tekið upp í sem greiðslu, hefði aðeins takmarkað stöðuleyfi. Staðhæfði vitnið að bráðabirgðastöðuleyfi hefði og verið á vitorði allra flugáhugamanna á vellinum og þar með stefnda, að það ætlaði. Er kaupin gengu eftir kvaðst vitnið hafa ritað afsalsgerning þann sem liggur frammi í málinu og varðar sérstaklega umræddan verkstæðisskúr, dagsettur 1. janúar 2002, sbr. dskj. nr. 9, og ritað hann á afsalsform þeirrar bílasölu er hann þá vann á. Vitnið bar að stefndi hefði á hinn bóginn, sem lögmaður, annast gerð afsalsgernings, sem dagsettur er 9. janúar sama ár, sbr. dskj. nr. 11, vegna kaupa Svifflugfélagsins á umræddum hlut í flugskýli hans, en vitnið treysti sér ekki til að segja til um þýðingu orða um lóðarréttindi sem þar er kveðið á um. Vitnið staðfesti hins vegar efni áður rakinnar yfirlýsingar frá 17. desember 2006, sbr. dskj. nr. 20, og bar að tilefni hennar hefði verið bygging hins nýja Flugsögusafns á Akureyrarflugvelli og að verkstæðisskúrin eða geymsla stefnda hefði þá verið í veginum.

Vitnið Jón Ólafur Jónsson bar fyrir dómi að nefnd vörugeymsla hefði verið flutt til á Akureyrarflugvelli nokkru fyrir kaup stefnda á árinu 1992, og að þá hefði henni verið fyrir komið á núverandi stað, á símastaurum og steiptum tunnum. Var það ætlan vitnisins að af þeim sökum væri mjög þægilegt að flytja húsið úr stað að nýju. Í því viðfangi vísaði vitnið jafnframt til þess að alltaf hefði legið ljóst fyrir að húsið væri með bráðabirgðastöðuleyfi, og staðfesti að því leyti efni rakinnar yfirlýsingar frá 17. desember 2006, sbr. dskj. nr. 20. Vitnið kvaðst ekki hafa átt samskipti við stefnda vegna húsaviðskiptanna í ársbyrjun 1992, en ætlaði að sá litli hópur er tengst hefði flugi á Akureyri síðustu áratugi síðustu aldar hefði verið fullkunnugt um lóðarréttindi nefnds húss.

Stefndi skýrði frá því í aðilaskýrslu sinni, að við margnefnd viðskipti við Svifflugfélag Akureyrar í ársbyrjun 1992, hefði honum verið fullkunnugt um að ekki væri unnt að þinglýsa eignarréttindum að vörugeymslunni sökum þess að húsið hafði ekki haft þinglýstan lóðarsamning á Akureyrarflugvelli, en hið sama hefði reyndar gilt um hið nýja flugskýli sem hann hefði selt félaginu hlut sinn í.

Eins og hér að framan hefur verið rakið er enginn ágreiningur með aðilum um að lóðarpartur sá á Akureyrarflugvelli, sem umrædd vörugeymsla stefnda er á, sé skráð eign stefnanda, líkt og allt flugvallarsvæðið. Er þetta í samræmi við áðurlýst þinglýst afsal vegna lóðarinnar, en einnig gögn er stafa frá Fasteignamati ríkisins. Hefur stefnandi, líkt og stefndi, lögvarða hagsmuni af því að fá dómsúrlausn um kröfur sínar

Við úrlausn málsins verður að áliti dómsins að taka mið af vitnisburðum fyrrum fyrrvarsmanna Svifflugfélags Akureyrar, sem er trúverðugur og hefur að auki stoð í áðurröktum bréfum frá árunum 1981 og 1991 millum hlutaðeigandi aðila. Rennir þetta að áliti dómsins stoðum undir þá málsástæðu stefnanda, að nefnd vörugeymsla eða skúr hafi aðeins haft stöðuleyfi og að stjórnendum Svifflugfélagsins hafi verið það vel kunnugt.

Samkvæmt framansögðu hefur eigendum nefndrar vörugeymslu alla tíð skort formleg lóðarréttindi fyrir eignina. Liggur skýrt fyrir að fyrirrennara stefnda og fyrrvarsmonnum Svifflugfélagsins var þessi staða ljós og virtu þeir eignarrétt stefnanda.

Að ofangreindu virtu, málatilbúnaði aðila og gögnum, ásamt ákvæðum 2. gr. og 7. gr. hefðarlaganna nr. 46, 1905, þykir verða að hafna því að stefndi hafi unnið til hefðar í máli þessu. Er það og niðurstaða dómsins að eftir öllum atvikum séu engin skilyrði til hefðar lóðar þeirrar eða lóðarparts sem stefndi heldur fram eða afnotum hennar, sbr. ákvæði 3. mgr. 2. gr. hefðarlaganna. Verður málsástæðum og kröfum stefnda í málinu því hafnað, en dómkröfur stefnanda teknar til greina.

Með vísan til framangreindra lykta þykir rétt að stefndi greiði stefnanda 390.059 krónur í málskostnað og er þá virðisaukaskattur meðtalinn.

Fyrir dómsuppkvaðninguna var gætt ákvæða 115. gr. laga nr. 91, 1991, sbr. framlagðar yfirlýsingar lögmannna aðila.

Dóm þennan kveður upp Ólafur Ólafsson héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð :

Viðurkennd er krafa stefnanda um að stefnda beri að fjarlægja vörugeymslu, með fastanúmerið 214-5789, af lóð stefnanda á Akureyrarflugvelli með landnúmer 147548. Ber stefnanda að fá umráð lóðarinnar úr hendi stefnda.

Stefndi greiði stefnanda málskostnað, 390.059 krónur.