

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra föstudaginn 10. febrúar 2017 í máli

nr. E-34/2015:

Veitustofnun Skútustaðahrepps

(Katrín Rúnarsdóttir hdl.)

gegn

Vogabúi ehf.

Önnu Skarphéðinsdóttur

Leifi Hallgrímssyni

Ólöfu Þórelfi Hallgrímsdóttur

Jóhanni Friðriki Kristjánssyni

Hermann Kristjánssyni

Elínu S. Kristjánsdóttur

Þórhalli Kristjánssyni

Hjördísi Sigríði Albertsdóttur

Þórdísi Guðfinnu Jónsdóttur

Gunnari Rúnari Péturssyni

Jónasi Pétri Péturssyni

Jóni Árna Sigfússyni

Gísli Rafni Jónssyni

Jakobi Stefánssyni

Völlu sf.

Sólveigu Erlu Hinriksdóttur

Jóni Inga Hinrikssyni og

Vogum 4 ehf.

(Jónas Friðrik Jónsson hdl.)

Mál þetta var dómtekið 20. september sl., en endurupptekið og dómtekið á ný 16. desember. Það var höfðað 10. febrúar 2015.

Stefnandi er Veitustofnun Skútustaðahrepps, Hlíðavegi 6, Skútustaðahreppi. Stefndu eru Vogabúi ehf., Vogum I, Skútustaðahreppi, Anna Skarphéðinsdóttir, sama stað, Leifur Hallgrímsson, Hraunborg, sömu sveit, Ólöf Þórelfur Hallgrímsdóttir, Hraunbergi, sömu sveit, Jóhann Friðrik Kristjánsson, Sogavegi 129, Reykjavík, Hermann Kristjánsson, Birkihrauni 12, Skútustaðahreppi, Elín S. Kristjánsdóttir, Stekkjarholti 14, Húsavík í Norðurþingi, Þórhallur Kristjánsson, Björk, Skútu staðahreppi, Hjördís Sigríður Albertsdóttir, Hólmum, sömu sveit, Þórdís Guðfinna Jónsdóttir, Vogum II, sömu sveit, Gunnar Rúnar Pétursson, sama stað, Jónas Pétur Pétursson, Skútahrauni 16, sömu sveit, Jón Árne Sigfússon, Víkurnesi, sömu sveit, Gísli Rafn Jónsson, Arnarnesi, sömu sveit, Jakob Stefánsson, Skútahrauni 18, sömu sveit, Valla sf., Laugarbrekku 24, Húsavík, Sólveig Erla Hinriksdóttir, Stekkholti, Skútustaðahreppi, Jón Ingi Hinriksson, Bergholti, sömu sveit og Vogar 4 ehf.,

Dalsgerði 5f, Akureyri.

Stefnandi gerir þær kröfur í málinu að viðurkennt verði með dómi að samn ingur milli stefnanda og stefndu frá 1. júlí 1971 sé gildur, sem og að viðurkenndur verði eignarréttur stefnanda að asbestpípu sem liggur frá skiptistöð í landi Reykjahlíðar að landi Voga, úr hnitpunkti 1 (N 65 38.489 V 16 54.681) að hnitpunkti 2 (N 65 38.403 V 16 54.619) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 3 (N 65 38.356 V 16 54.589) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 4 (N 65 38.234 V 16 54.641) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 5 (N 65 38.171 V 16 54.654) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 6 (N 65 38.137 V 16 54.642) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 7 (N 65 38.090 V 16 54.661) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 8 (N 65 38.066 V 16 54.658) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 9 (N 65 37.865 V 16 54.836) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 10 (N 65 37.699 V 16 55.042) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 11 (N 65 37.679 V 16 55.077) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 12 (N 65 37.565 V 16 55.154) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 13 (N 65 37.531 V 16 55.203) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 14 (N 65 37.514 V 16 55.217) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 15 (N 65 37.502 V 16 55.242) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 16 (N 65 37.447 V 16 55.276) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 17 (N 65 37.424 V 16 55.281) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 18 (N 65 37.383 V 16 55.346) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 19 (N 65 37.340 V 16 55.348) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 20 (N 65 37.313 V 16 55.305) úr þeim hnitpunkti að hnitpunkti 21 (N 65 37.313 V 16 55.305).

Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði gert að greiða málskostnað að skaðlausu.

Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar.

Málinu var vísað frá dómi að hluta með úrskurði 7. apríl sl. Sá úrskurður var felldur úr gildi með dómi Hæstaréttar 12. maí sl.

I

Með samningi undirrituðum annars vegar í Vogum 25. mars 1971 og hins vegar í Reykjavík 4. maí 1971, afhentu eigendur Voga í Skútustaðahreppi ríkissjóði jarðhitaréttindi í landi Voga á afmörkuðu jarðhitasvæði ásamt jarðhita sem þar væri að finna og aðstöðu til mannvirkjagerðar til nýtingar hans. Í endurgjald skyldu þeir fá (g)kr. 1.900.000,- til að koma upp aðrennslisæð hitaveitu frá vegamótum Þjóðveggar og Hlíðarveggar við Reykjahlíð að Vogum III ásamt viðeigandi búnaði við upphaf hennar til að mæla rennsli í henni og ókeypis allt að 4,5 sekúndulíttra af heitu vatni frá varmaveitu í Bjarnarflagi, sem skyldi afhendast með vatni er ríkissjóður hefði með samningi við eigendur Reykjahlíðar í Skútustaðahreppi skuldbundið sig til að afhenda þeim.

Þann 28. febrúar 1971 ákvað hreppsnefnd Skútustaðahrepps að verða við ósk væntanlegra hitaveitunotenda um að gerast eignar- og rekstraraðili væntanlegrar hitaveitu, ef viðunandi samningar næðust við landeigendur um hitaveituréttindi. Þann 1. júlí sama ár voru undirritaðir tveir samningar, annar milli landeigenda í Reykjahlíð og Hitaveitu Reykjahlíðar og hinn milli eigenda Voga og Hitaveitu Reykjahlíðar.

Síðastnefndi samningurinn er sá sem um er deilt í þessu máli og hljóðar svo:

„Samningur

Við undirritaðir, oddvitinn í Skútustaðahreppi, f.h. Hitaveitu Reykjahlíðar, í samningi þessum nefndur leigutaki, og eigendur jarðarinnar Voga í Skútustaðahreppi, í samningi þessum nefndir leigusali, gerum með okkur eftirfarandi samning:

1. Leigusali skal á eigin kostnað leggja asbestpípu frá skiptistöð í Reykjahlíð (á mörkum Þjóðveggar og Hlíðarveggar) að Vogum, í samræmi við uppdrætti Fjarhitunar h.f., með öllum nauðsynlegum búnaði, þar á meðal brunnnum við báða enda.

Leigusalinn skal bera allan kostnað af pípulögninni, bæði efni og vinnu.

2. Pípulögnum, sem um getur í 1. gr. skal að fullu lokið fyrir 1. október 1971.
3. Þegar leigusali hefur lokið við að leggja asbestpípuna og hún prófuð, skal hann afhenda hana leigutaka, sem ber allan kostnað af rekstri hennar, viðhaldi og endurnýjun.
4. Leigusali leggur endurgjaldslaust til land undir pípuna, og ber hann ábyrgð á öllum landspjöllum, svo og öðru tjóni, sem verða kann við lagningu leiðslunnar, og meðan hún er í hans umsjá.

Eftir að leigutaki hefur tekið við leiðslunni er honum heimil nauðsynleg umferð inn í land leigusala til viðhalds leiðslunni og öðrum mannvirkjum hitaveitunnar. Þess skal gætt að valda sem minnstum spjöllum, og greiða skal fullar bætur fyrir spjöll þau, sem verða kunna á landi eða mannvirkjum skv. samkomulagi eða mati, ef samkomulag næst ekki.

Um mat skv. samningi þessum skulu gilda reglur um framkvæmd eignarnáms nr. 61/1917.

5. Leigusali skal leggja leigutaka til allt að 4,5 lítra á sekúndu af heitu vatni fyrir hitaveituna.
6. Leigusali er ekki bótaskyldur, þótt hitaveitan verði fyrir tjóni vegna ófullnægjandi varmaflutnings, breytinga á borholum og öðrum óviðráðanlegum orsökum.
7. Leigutaki skal greiða leigusala ákveðna árgreiðslu fyrir heita vatnið. Árgreiðsluna skal miða við mestu vatnssölu hitaveitunnar frá þessari leiðslu á almanaksárinu. Meðan vatnssala hitaveitunnar er 2,5 sekúndulítri eða minni, skal árgreiðslan vera sem hér segir:

Árin 1971-73	engin greiðsla.
“ 1974-76	kr. 20.000,00 pr. ár
“ 1977-79	“ 30.000,00 “ “
“ 1980-82	“ 40.000,00 “ “
“ 1983-91	“ 50.000,00 “ “
“ 1992 og síðar	kr. 40.000,00 pr. ár.

Þegar sala hitaveitunnar er orðin meiri en 2,5 lítrar á sekúndu, samkvæmt bókum hennar, skal árgreiðslan hækka um kr. 12.000,00 fyrir hvern byrjaðan líter þannig, að þegar allt vatnið, 4,5 lítrar á sekúndu, er nýtt, greiðast kr.

64.000,00 á ári.

8. Allar ársgreiðslur eru verðtryggðar, þannig að þær hækka í sama hlutfalli og vísitala byggingarkostnaðar. Miða skal við vísitölu byggingarkostnaðar, sem gefin verður út 1. okt. 1971 sem grunn, en síðan skal miða við meðalvísitölu hvers árs.
9. Leigutaka er óheimilt að selja vatn til iðnaðar á lægra verði en Jarðvarmaveitur ríkisins, nema með samþykki leigusala og Jarðvarmaveitna ríkisins.
10. Ársgjaldið skal greiða eigi síðar en 1. nóvember ár hvert.
11. Leigusala er heimilt að nota til eigin þarfa afgangsvatn til heypurrkunar og ræktunar endurgjaldslaust, enda sé það vatn ekki talið með, þegar greiðsla til leigusala er ákveðin.
12. Verði ágreiningur í samskiptum leigusala og leigutaka vegna túlkunar á samningi þessum, skal hann útkljáður á þann hátt, að hvor aðili um sig getur skotið honum til úrskurðar 3ja manna gerðardóms, og er úrskurður hans endanlega bindandi fyrir báða aðila.
Hvor aðili skal útnefna einn mann í gerðardóminn, en sýslumaður Þingeyinga útnefna oddamann. Skulu allir gerðardómsmenn fullnægja skilyrðum eml. nr. 85/1936.
13. Leigusali svarar til vanheimildar og réttar til framangreindrar vatnssölu.
14. Samningi þessum skal þinglýsa á kostnað leigutaka. [...]"

Stefnandi mun nú vera „leigutaki“ í skilningi þessa samnings og stefndu „leigusali.“ Verður hér á eftir vísað til stefnanda og stefndu sem samningsaðila, þótt þau hafi komið í stað þeirra sem sömdu í öndverðu.

Stefnandi tekur fram að 14. nóvember 1985 hafi verið sett ný reglugerð, nr. 432/1985, fyrir Hitaveitu Reykjahlíðar. Þar hafi verið kveðið á um eignarrétt hennar að lagnakerfi sínu. Árið 1985 hafi verið ráðist í stækkun á Hitaveitu Reykjahlíðar. Samhliða henni hafi verið ráðist í stofnun vatnsveitu og farið að reisa varmaskiptistöð hitaveitunnar. Í kjölfar þessara framkvæmda hafi Hitaveita Reykjahlíðar selt umrædda asbestpípu til Vatnsveitu Reykjahlíðar og lagt plastpípu til flutnings á heitu vatni. Engin mótmæli hafi borist frá stefndu fyrr en erindi hafi borist sveitarstjórn, dagsett 5. febrúar 1990. Þar hafi stefndu óskað þess að formlegar viðræður yrðu teknar upp, með endurskoðun samningsins frá 1971 að markmiði. Gögn liggja frammi sem sýna að aðilar ræddu þetta erindi án niðurstöðu.

Þann 20. júlí 1992 sögðu stefndu samningnum upp. Hafnaði stefnandi upp sögninni. Var málinu vísað til gerðardóms 10. nóvember 1993.

Eftir sáttatilraunir kvað gerðardómur upp úrskurð um það 4. nóvember 1996 að ágreiningsefnið væri ekki innan lögsögu hans. Vísaði hann til þess að ágreiningur aðila snerist um eignarrétt að asbestpípunni og ætti heima hjá dómstólum.

Stefndu höfðuðu mál fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra og kröfðust viðurkenningar á uppsögn samningsins frá 1. júlí 1971. Með úrskurði dómsins 9. maí 1997 var málinu vísað frá dómi með skírskotun til þess að það varðaði

samskipti aðila og ætti þar með undir gerðardóm, sbr. 12. gr. samningsins frá 1. júlí 1971. Úrskurðinum var ekki skotið til æðri réttar.

Vatnsveita Reykjahlíðar, sem Hitaveita Reykjahlíðar seldi pípuna, var síðar sameinuð seljandanum og varð stefnandi til við sameininguna.

Eftir framangreinda frávísun málsins sem stefndu höfðu til viðurkenningar á uppsögn sinni munu aðilar hafa rætt eitthvað saman, án þess að ná samkomulagi. Hefur stefnandi nýtt heita vatnið og pípuna, en ekki greitt árgjaldið. Stefndu hafa ekki greitt fyrir notkun sína á heitu vatni. Stefnandi mun hafa reiknað út árgjaldið og mismun þess og fjárhæða reikninga sem hann hefur gert stefndu fyrir notkun heits vatns, en ekki lýst yfir skuldajöfnuði.

II

Stefnandi kveðst höfða mál þetta gegn landeigendum í Vogum, sem hafi tekið við réttindum og skyldum þeirra landeigenda sem hafi gert samninginn. Sé óhjákvæmilegt að þeir eigi allir aðild til varnar. Stefndu Anna, Leifur og Ólöf Þórelfur séu eigendur Voga I samkvæmt afsali, en Vogabú ehf. samkvæmt kaupsamningi. Sé óhjákvæmilegt að stefna þeim öllum til varnar í málinu.

Stefnandi hafi tekið við öllum réttinum og skyldum Hitaveitu Reykjahlíðar árið 2007. Sveitarstjórn Skútustaðahrepps fari með stjórn stefnanda samkvæmt reglugerð nr. 432/1985. Fyrirsvarsmaður stefnanda sé Jón Óskar Pétursson sveitar stjóri.

Stefnandi kveðst vísa til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um að hann geti leitað viðurkenningardóms um kröfur sínar, að því tilskildu að hann hafi lögvarða hagsmuni af því að skorið sé úr um efni réttinda hans eða réttarsambands. Málsaðilar hafi um langt skeið deilt um gildi samnings síns frá 1. júlí 1971. Stefnandi hafi því beina og verulega fjárhagslega hagsmuni af því að fá viðurkenningardóm um gildi samningsins sem og um eignarhald á þeim veitumannvirkjum sem kveðið sé á um í honum. Til stuðnings kröfu sinni um að gildi samningsins verði viðurkennt kveðst stefnandi vísa til meginreglu fjármuna-, kröfu- og samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Í þeirri reglu felist að aðilum sé almennt heimilt að velja sér gagnaðila við samningsgerð, frelsi um efni löggerninga og frjálsræði til að ákvarða hvort samningur skuli gerður eða hvort látið skuli hjá líða að gera samning eða annan löggerning. Reglan eigi einnig rót sína í meginreglunni um að samninga skuli efna. Af reglunni leiði að aðili samnings geti almennt ekki komið sér hjá því að efna samningsskyldur sínar. Beri að skýra allar undantekningar frá þessari reglu þröngt. Stefnandi kveðst einnig byggja á því að hann hafi efnt samninginn að öllu leyti allt frá upphafi og hafi hinu gagnstæða aldrei verið haldið fram af hálfu stefndu. Þá kveðst stefnandi byggja á því að ekkert uppsagnarákvæði sé að finna í samningnum. Hann hafi verið ótímabundinn og óuppsegjanlegur af hálfu beggja aðila. Uppsögnin með bréfi 20. júlí 1992 sé því markleysa og samningurinn eðli málsins samkvæmt enn í gildi. Þá byggir stefnandi jafnframt á því að stefndu hafi ekki hreyft mótmælum við samninginn fyrr en árið 1990, tæplega 20 árum eftir að hann hafi verið gerður. Kveðst stefnandi telja að þetta tómlæti af hendi stefndu staðfesti enn frekar gildi

samningsins. Um kröfu sína um að viðurkennt verði með dómi eignarhald stefnanda á asbestpípunni kveðst hann vísa til orðalags samningsins í 3. og 4. gr., um afhendingu og heimila landnotkun. Með þessu hafi stefnandi fengið til eignar, þar með talinn réttinn til frjálsra umráða og ráðstöfunar, bæði pípunna og land undir hana þegar afhending hafi farið fram. Samkvæmt skýru orðalagi ákvæðisins hafi stefnandi þannig orðið eigandi pípunnar og lands undir hana, frá því að stefndu afhentu pípunna.

Með hliðsjón af þessu og meginreglu kröfu- og samningaréttar um skuld bindingargildi samninga megi vera ljóst að eignarréttur pípunnar sé hjá stefnanda. Þá styðji það kröfur og málsástæður hans að í samningnum hafi hvorki verið kveðið á um skil þess sem stefndu hafi afhent eða gjald fyrir afnot. Hlutaðeigandi eignir hafi verið afhentar kvaðalausar til frjálsra umráða og ráðstöfunar stefnanda. Þá hafi stefnandi greitt allan kostnað af rekstri asbestpípunnar, viðhaldi hennar og endurnýjun, sbr. 3. gr. Í áðurgreindri 4. gr. hafi þess verið getið að pípan væri í umsjá stefndu á meðan lagning hennar færi fram og bæru þeir ábyrgð á tjóni sem kynni að verða á henni á því tímabili. Af þessu megi ráða að stefndu hafi einvörðungu tekið að sér að leggja pípunna og á meðan á byggingu hennar hafi staðið hafi hún aðeins verið í þeirra umsjá, en ekki þeirra eign.

Þá styðji tilurð samningsins kröfu stefnanda. Hreppsnefnd hafi borist beiðni frá stefndu um að hreppurinn gerðist eignar- og rekstraraðili væntanlegrar hitaveitu. Þetta hafi verið snemma árs 1971. Þágildandi orkulög nr. 58/1967 hafi kveðið á um það í 31. gr. að jarðeigendur sem ættu land þar sem leiðslur hitaveitu sveitarfélags yrðu lagðar, svo og lóðareigendur og lóðarleigjendur í hlutaðeigandi umdæmi, væru skyldir til að láta af hendi land, landsafnot og mannvirki sem þyrfti til að veita mætti vatni um veitusvæðið. Þeim væri einnig skylt að þola grjóttak, malartekju og aðra jarðefnatöku, svo og eignarkvaðir, óhagræði og takmörkun á afnotarétti sem bygging og rekstur hitaveitunnar kynnu að hafa í för með sér. Fullar bætur skyldu koma fyrir eftir mati, ef samkomulag næðist ekki. Með samningi sínum hafi aðilar verið að laga sig að því fyrirkomulagi sem þetta ákvæði hafi gert ráð fyrir og samið um þá aðstöðu sem þar greini. Það leiði af eðli máls að í samræmi við beiðni landeigenda um að hreppurinn yrði eignar- og rekstraraðili hitaveitu, myndi hreppurinn jafnframt verða eigandi að þeim mannvirkjum sem hitaveitu fylgdu, sem og eigandi að landi undir mannvirkin sem skýr ákvæði samningsins 1971 hafi kveðið á um og síðan reglugerð um hitaveitu Reykjahlíðar nr. 432/1985. Hafi stefndu þannig látið af hendi asbestpípunna og land undir hana, allt í samræmi við þetta lagaákvæði. Þá vísar stefnandi til reglugerðarinnar, einkum 57. gr. þar sem er kveðið á um eignarrétt stefnanda að öllum lögnum veitukerfisins og aðveitu- og stofnæðum. Fari svo að dómurinn telji samning aðila og þágildandi 31. gr. laga nr. 58/1967 ekki hafa kveðið á um eignarrétt stefnanda að pípunni og landi undir hana, þá hafi eignarrétturinn tvímælalaust færst til stefnanda með setningu reglugerðarinnar.

Stefndu Anna, Leifur og Ólöf Þórelfur kveðast byggja á því að kröfum stefnanda á hendur þeim sé beint að röngum aðila. Kveðast þau vísa til þess að Vogabú ehf. eigi Voga I samkvæmt þinglýstum kaupsamningi. Af meginreglum eignaréttar og þinglýsingarlögum leiði að Vogabú I fari með hefðbundin eignarráð jarðarhlutans. Séu þau því ekki með réttu aðilar til að þola þá viðurkenningu sem dómkrafa stefnanda byggir á. Af þessum sökum geti þau ekki svarað til efnisréttar í málinu og því beri að sýkna þau af kröfum stefnanda með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndu byggja kröfu um sýknu af kröfu um viðurkenningu á gildi samnings á þeirri meginreglu kröfuréttar að samningum megi segja upp með hæfilegum fyrirvara, svo framarlega sem slíkt fari ekki gegn lögmætum og skýrum ákvæðum þeirra sjálfra. Kveðast þau mótmæla sérstaklega fullyrðingu stefnanda um að samningurinn hafi verið óuppsegjanlegur. Nægur fyrirvari hafi verið á uppsögn samningsins. Þannig hafi stefnandi verið upplýstur af stefndu í byrjun febrúar 1990 um óánægju með framkvæmd á samningnum og hafi síðan átt sér stað viðræður á milli aðila í janúar 1991 um átján mánuðum fyrir uppsögn. Hafi verið farið fram á endurskoðun og það hafi verið samþykkt. Í framhaldinu hafi stefndu beint erindum ítrekað til stefnanda um nauðsyn endurskoðunar samningsins, enda hafi stefndu talið forsendur hans brostnar. Lokaviðvörðun hafi verið gefin 23. júní 1992 eins og stefnanda hafi verið ljóst og samningnum hafi endanlega verið sagt upp þann 20. júlí 1992. Uppsögn samnings sé ákvöð sem sé bindandi um leið og hún komi til móttakanda og þurfi ekki að samþykkja uppsögnina sérstaklega. Það sé óumdeilt að stefndu hafi sagt samningnum upp 20. júlí 1992 og hafi sá ákvaðargerningur sem í uppsögninni hafi falist verið bindandi fyrir stefnanda frá móttöku. Síðbúin mótmæli stefnanda 24. febrúar 1994 hafi engu breytt um gildi uppsagnarinnar. Þá byggja stefndu á því að stefnandi hafi með háttsemi sinni viðurkennt gildi uppsagnarinnar því hann hafi ekki innt af hendi höfuðskyldu sína til greiðslu leiguverðs fyrir heitt vatn í samræmi við samninginn.

Stefndu kveðast einnig vísa til þess að samningurinn hafi verið leigusamningur. Stefndu hafi átt eignarrétt á bæði 4,5 lítrum á sekúndu af heitu vatni og aðrennslisæð til að flytja það frá Reykjahlíð til Voga. Þá hafi þeim verið sérstaklega tryggður réttur til endurgjaldslaus flutnings á þessu heita vatni frá Bjarnarflagi og allt til Voga samkvæmt samningi íslenska ríkisins við landeigendur í Reykjahlíð frá 18. mars 1971. Með hliðsjón af þessu og meginreglu íslensks réttar um nýtingu eigenda á eignarrétti sínum, sbr. einnig 10. gr. laga nr. 57, 1998, hafi stefndu verið bæði heimilt að lögum og samkvæmt samningnum að ráðstafa jarðhitavatni sínu til eigin nota. Þá kveðast stefndu benda á að þó stefnandi hafi litið svo á að stefndu væru að nýta sér eigin jarðhita samkvæmt samningi sínum við íslenska ríkið, ákvæði 10. gr. laga nr. 57, 1998 og tilkynningu frá 31. desember 1991, þá hafi stefnanda borið skylda til að greiða fyrir a.m.k. 2,5 lítra á sekúndu af heitu vatni ef hann hafi talið samning aðila verið í gildi að einhverju leyti.

Í nýlegum ársreikningum stefnanda sé sérstaklega tiltekið í skýringum að samningi aðila hafi verið sagt upp árið 1992 og ekki hafi tekist samningar um

áframhaldandi leigu. Hafi stefnandi þannig staðhæft í opinberum skjölum sem m.a. sé beint til lánardrottna og viðsemjenda hans, að um uppsögn hafi verið að ræða og frá þeim tíma sé enginn samningur á milli aðila um leigu á heitu vatni.

Stefndu segjast telja að þeim hafi verið rétt að segja samningi aðila upp bæði vegna breyttra aðstæðna frá samningsgerð, ósanngjarns leiguverðs og vegna brostinna forsendna. Þannig hafi orðið veruleg og óhagkvæm stækkun á svæði Hitaveitunnar sem hafi leitt til hærri hitaveitugjalda og brotthvarfs afgangsvatns samkvæmt 11. gr. samningsins. Afleiðing þessa sé m.a. að gróðurhúsum í Vogum hafi fækkað úr fimm í tvö. Þessu til viðbótar hafi verið og sé verulegur munur á markaðsverði á heitu vatni og leiguverði til stefndu samkvæmt samningnum eins og m.a. hafi verið viðurkennt af veitunefnd stefnanda á fundi þann 7. nóvember 1992.

Stefndu kveðast byggja á því að hófleg hitaveitugjöld, raunverð á leiguverði heita vatnsins og notkun á afgangsvatni til heypurrkunar og ræktunar hafi verið ákvörðunarástæða fyrir samningi þeirra við stefnanda árið 1971. Megi af gögnum málsins sjá að það hafi þótt sanngirnismál að hækka verð, tryggja stefndu forgangs vatn til tiltekinna eigin þarfa og jafnvel auka nýtingarmagn í 5 lítra á sekúndu. Vísa stefndu hér einkum til miðlunartillögu gerðardóms. Þessu til viðbótar segjast stefndu telja að framangreindar ástæður um brostnar forsendur og munur á söluverðmæti heits vatns miðað við uppreiknað leiguverð samkvæmt samningi aðila, auk vanefnda stefnanda á ákvæðum samningsins til 25 ára, leiði til þess að umræddur samningur geti ekki verið skuldbindandi og ósanngjarnt sé af stefnanda að bera hann fyrir sig, sbr. 36. gr. samningalaga nr. 7, 1936.

Stefndu segjast telja sig eiga asbestpípuna. Hún liggi til Voga frá brunni í Reykjahlíð en til Reykjahlíðar liggi pípa sem flytji heitt vatn frá Bjarnarflagi samkvæmt samningum landeigenda Voga og Reykjahlíðar við íslenska ríkið 1971. Hafi verið sérstök kvöð í síðarnefnda samningnum um endurgjaldslausan flutning á allt að 5 sekúndulítrum af heitu vatni frá Bjarnarflagi allt til Voga til afnota fyrir stefndu sem kveðast byggja á því að þau hafi séð um og kostað gerð umræddrar pípu, bæði með vinnu og fjármagni. Þessu til viðbótar hafi pípulögnin verið hluti af endurgjaldi sem íslenska ríkið hafi greitt fyrir jarðhitaréttindi stefndu samkvæmt samningi aðila frá 1971. Hafi ríkið átt að greiða ákveðna peningaupphæð sem stefndu myndu umbreyta með eigin vinnu og viðbótarfjármagni í þau verðmæti sem felist í pípulögninni. Þannig sé ljóst að frumstofnun eignarréttar yfir henni sé hjá stefndu. Sú hlunnindaleiga sem hafi falist í leigusamningi aðila þessa máls hafi ekki falið í sér afsal á eignarrétti að pípulögninni. Hafi gerðardómsmenn komist að sömu niðurstöðu í sinni miðlunartillögu, enda væri önnur niðurstaða ósanngjörn í garð stefndu. Samningur aðila sé afnotasamningur um tiltekin réttindi eins og megi sjá af orðfæri samningsins þar sem stefnandi sé nefndur leigutaki og stefndu leigusali. Samið hafi verið um að stefndi fengi á leigu annars vegar 4,5 sekúndulítra af heitu vatni gegn árlegri peningagreiðslu og hins vegar afnotarétt til asbestpípulagnar sem stefndu hafi byggt gegn greiðslu í formi rekstrar, viðhalds og endurnýjunar lagnarinnar. Benda stefndu á að ef um afsal hefði verið að ræða hefði verið óþarfi að mæla fyrir um það í samningnum hvernig skyldi farið með kostnað

af rekstri, viðhaldi eða endurnýjun. Hefði samningurinn falið í sér afsal hefði verið mælt fyrir um greiðslu endurgjalds af hálfu stefnanda fyrir þau fjárhagslegu verðmæti. Séu engin slík ákvæði í samningnum. Sérstök ákvæði hans um að land sé endurgjaldslaust lagt undir pípulögnina og heimil sé nauðsynleg umferð til viðhalds henni séu til staðfestingar á því að um afnotasamning sé að ræða. Hafi verið óþarfi að mæla sérstaklega fyrir um skil leigutaka á hinu leigða við lok samnings enda leiði slíkt af almennum reglum. Þá mótmæla stefndu því að einhliða bókun stefnanda í fundargerð mæli fyrir um eignarheimild, auk þess sem ekki verði ályktað af fundargerðinni að þar hafi átt sér stað bindandi afsal. Það verði ekki heldur ályktað af ákvæði 31. gr. þágildandi orkulaga nr. 58, 1967, enda samræmist það hvorki tilvitnuðu lagaákvæði né málsatvikum. Þá hafi setning reglugerðar nr. 432, 1985 ekki leitt til þess að stefnandi eignaðist pípulögnina.

Hitaveita Reykjahlíðar hafi ekki getað ráðstafað meiri rétti til pípulagnarinnar en hún hafi átt og þá hafi hita- og vatnsveitunefnd stefnanda lagt til að stefnandi keypti pípuna af stefndu. Ekki hafi orðið af því en það sýni að árið 1984 hafi það verið álit þessarar nefndar að stefndu ættu pípuna.

Stefndu vísa til stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33, 1944, almennra meginreglna eignaréttar, samningaréttar og kröfuréttar, laga nr. 7, 1936, laga nr. 57, 1998, laga nr. 39, 1978, laga nr. 53, 1989, laga nr. 91, 1991 og loks laga nr. 50, 1988.

IV

Vitnin Gísli Sigurðsson og Sigurður Rúnar Ragnarsson gáfu skýrslur fyrir dómi.

Fallist er á það með stefnanda að nauðsynlegt hafi verið að stefna öllum þinglýstum eigendum. Teljast stefndu Anna, Leifur og Ólöf Þórelfur vera þinglýstir eigendur meðan þau hafa ekki afsalað eignarrétti sínum. Verður ekki fallist á kröfur þeirra að því leyti sem þær eru byggðar á aðildarskortu.

Í samningi aðila eru þeir kallaðir leigutaki og leigusali. Orðalag um afhendingu og landnotkun samrýmist því að um leigusamning hafi verið að ræða. Verður að skilja hann svo að með honum hafi asbestpípan verið seld á leigu og leigugjaldið hafi í raun verið innifalið í afgangi fyrir vatnsréttindi, sem samningurinn tekur einnig til. Gat stefnandi því ekki eignast pípuna með reglugerð eða á annan hátt án atbeina stefndu. Verður samkvæmt þessu ekki fallist á kröfu stefnanda um viðurkenningu á að hann eigi pípuna.

Að pípunni slepptri hljóðar samningurinn um vatnsréttindi. Engin upp sagnarákvæði er að finna í honum og ekki heldur ákvæði um gildistíma.

Hvorugum aðila ætti að hafa dulist við gerð samningsins að vatnsréttindin væru látin af hendi vegna hitaveitu. Eðli málsins samkvæmt er slíkur samningur varanlegur svo lengi sem hitaveitan starfar, sé ekki kveðið sérstaklega á um annað. Breytir engu þótt endurgjaldið hafi verið ákveðið sem árlegt afgangi. Að þessu gættu verður fallist á það með stefnanda að samningurinn sé ekki uppsegjanlegur.

Stefnandi hætti að greiða afgangið eftir uppsögn stefndu. Stefndu hættu einnig að greiða stefnda fyrir notkun á heitu vatni. Stefnandi hefur samt sem áður

haldið áfram að afhenda þeim heitt vatn. Þótt stefnandi hafi vanrækt greiðsluskyldu sína samkvæmt samningnum verður ekki framhjá því horft að samningurinn hefur áfram verið framkvæmdur að því leyti að stefnandi hefur tekið vatnið sem hann hljóðar um. Verður ekki fallist á eins og þetta mál er vaxið að stefnandi hafi fallið frá samningnum með því að hætta greiðslum til stefndu.

Þá verður ekki litið svo á að stefnandi hafi fallið frá samningnum með því að geta þess í ársreikningi sínum að stefndu hefðu sagt honum upp og ekki hefði tekist að semja við þá.

Stefndu telja að samningurinn hafi verið orðinn þeim óhagstæður vegna stækkunar hitaveitunnar og þess að heitt vatn hafi orðið þeim dýrara en þeir hafi ráðgert. Stefndu er unnt að leita endurskoðunar á endurgjaldsákvæði samningsins, sé það orðið bersýnilega ósanngjarnt vegna breyttra aðstæðna. Þá er ráðgert í samningnum að allt vatn samkvæmt honum verði nýtt af stefnanda. Verður ekki fallist á að skilyrði séu til að víkja samningnum til hliðar með vísun til 1. mgr. 36. gr. samningalaga.

Samkvæmt þessu verður fallist á kröfu stefnanda um viðurkenningu á gildi samningsins.

Eftir þessum málsúrslitum þykir rétt að hver aðili greiði sinn kostnað af rekstri málsins.

Erlingur Sigtryggsson héraðsdómari kveður upp dóminn. Gætt var ákvæðis 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

DÓMSORÐ:

Stefndu, Vogabú ehf., Anna Skarphéðinsdóttir, Leifur Hallgrímsson, Ólöf Þórelfur Hallgrímsdóttir, Jóhann Friðrik Kristjánsson, Hermann Kristjánsson, Elín S. Kristjánsdóttir, Þórhallur Kristjánsson, Hjördís Sigríður Albertsdóttir, Þórdís Guðfinna Jónsdóttir, Gunnar Rúnar Pétursson, Jónas Pétur Pétursson, Jón Árni Sigfússon, Gísli Rafn Jónsson, Jakob Stefánsson, Valla sf., Sólveig Erla Hinriksdóttir, Jón Ingi Hinriksson og Vogar 4 ehf., eru sýkn af kröfu stefnanda, Veitustofnunar Skútustaðahrepps um að viðurkenndur verði eignarréttur stefnanda að asbestþípu sem liggur frá skiptistöð í landi Reykjahlíðar að landi Voga.

Viðurkennt er að samningur Hitaveitu Reykjahlíðar og eigenda Voga í Skútustaðahreppi frá 1. júlí 1971 sé gildur.

Málkostnaður fellur niður.