

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 10. nóvember í máli nr. E-1297/2005:

**Arndís Gísladóttir**

**Hildur Gísladóttir**

**Ólafur Ágúst Gíslason**

**Kristín Haraldsdóttir**

*(Ástráður Haraldsson hrl.)*

**gegn**

**íslenska ríkinu**

*(Sigurður Gísli Gíslason hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 21. september sl., er höfðað 15. febrúar 2005 af Arndísi Gísladóttur, Lindarseli 3, Reykjavík, Ólafi Ágústi Gíslasyni, Leirutanga 22, Mosfellsbæ, Hildi Gísladóttur, Miðtúni 90, Reykjavík, og Kristínu Haraldsdóttur Bergstaðastræti 44, Reykjavík, gegn íslenska ríkinu.

### Dómkröfur

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkenndur verði afnotaréttur stefnanda að lóð úr landi jarðarinnar Heiðarbæjar í Þingvallasveit. Lóðin er um 13,2 ha. og liggur milli Móakotsár að norðan og Torfadalslækjar að sunnan.

Lóðin er þannig hnitmerkt: frá punkti nr. **G01** (A-hnit 392583.16 - N-hnit 414632.09) að punkti nr. **G02** (A-hnit 392541.91 - N-hnit 414163.44) og frá þeim punkti að punkti nr. **G03** (A-hnit 392677.45 - N-hnit 414122.40) og frá þeim punkti að punkti nr. **G04** (A-hnit 392768.28 - N-hnit 414259.15) og frá þeim punkti að punkti nr. **G05** (A-hnit 392847.33 - N-hnit 414232.61) og frá þeim punkti að punkti nr. **G06** (A-hnit 392901.68 - N-hnit 414352.80) og frá þeim punkti að punkti nr. **G07** (A-hnit 392939.53 - N-hnit 414424.31) og frá þeim punkti að punkti nr. **G08** (A-hnit 392938.90 - N-hnit 414460.99) og frá þeim punkti að punkti nr. **G09** (A-hnit 392904.18 - N-hnit 414537.40) og frá þeim punkti að punkti nr. **G10** (A-hnit 392781.48 - N-hnit 414621.47) og frá þeim punkti að punkti nr. **G11** (A-hnit 392744.15 - N-hnit 414592.69) og frá þeim punkti að punkti nr. **G12** (A-hnit

392723.95 - N-hnit 414513.41) og frá þeim punkti að punkti nr. **G13** (A-hnit 392665.70 - N-hnit 414547.61) og frá þeim punkti að punkti nr. **G14** (A-hnit 392599.77 - N-hnit 414626.92) og frá þeim punkti aftur að punkti nr. **G01** (A-hnit 392583.16 - N-hnit 414632.09).

Einnig er krafist málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi lögmanns stefnanda auk virðisaukaskatts. on, hrl.

Dómkröfur stefnda eru þær að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati dómsins.

## Málavextir

Málavextir eru þeir að árið 1942 byggðu Haraldur Árnason, kaupmaður í Reykjavík, og eiginkona hans, Arndís Bartels sumarbústað í landi Heiðarbæjar í Þingvallasveit. Jörðin er kirkjujörð og talin meðal eigna íslenska ríkisins. Stefnendur halda því fram að Haraldur og Arndís hafi gert samning við þáverandi ábúendur jarðarinnar, Jóhannes og Einar Sveinbjörnssyni, um leigu á lóð úr landi jarðarinnar undir sumarbústaðinn. Hafi leiga samkvæmt samningnum verið greidd til ábúenda jarðarinnar. Skriflegur samningur liggur ekki fyrir um slíkt samkomulag.

Stefnendur halda því jafnframt fram að samkvæmt samningi þeirra á milli hafi Einar girt lóðina af með gaddavírsgirðingu og hafi stærð lóðarinnar, innan þeirrar girðingar, verið sem næst 14 hekturum. Girðingar þessar hafi enn verið uppistandandi árið 1998 er þáverandi ábúandi jarðarinnar hafi látið fjarlægja þær án nokkurs samráðs við leigutaka. Stæði girðingarinnar sé þó enn auðrekjanlegt.

Hafin var bygging sumarbústaðar árið 1942, og stóð hann fullbúinn vorið 1943. Næstu ár á eftir nýttu þau hjón bústaðinn ásamt börnum sínum, Árna, Jóhönnu, Kristínu, Erlu og Birni. Hjónin féllu frá árin 1949 og 1950, og féll þá bústaðurinn í arf til barna þeirra fimm, sem nýttu hann í sameiningu fram á sjöunda áratuginn, er Erla og Kristín keyptu hlut systkina sinna. Áttu þær systur bústaðinn í óskiptri sameign síðan þar til Erla lést og börn hennar, þau Hildur, Arndís og Ólafur Ágúst, tóku við eignarráðum eftir hana.

Stefnendur halda því fram að árið 1961 hafi leigusamningurinn verið endurnýjaður að frumkvæði landbúnaðarráðuneytisins. Sé þar tilgreint að landbúnaðarráðuneytið leigi hrl. Jóni Bjarnasyni (en Jón sé tengdasonur þeirra hjóna Haraldar og Arndísar, og hafi verið umsýslumaður fyrir hönd systranna Erlu og Kristínar við gerð samningsins) lóð úr landi Heiðarbæjar undir sumarbústað og sé stærð lóðarinnar sem næst 14 hekturum. Hafi þessi samningur verið gerður í þremur eintökum, einu fyrir ráðuneytið, einu fyrir ábúanda og einu fyrir leigutaka.

Þessi samningur liggur ekki fyrir undirritaður af landbúnaðarráðuneytinu en stefnendur hafa lagt fram ljósrit lóðarleigusamnings sem Jón Bjarnason hrl. hefur

undirritað en hefur ekki verið undirritaður af hálfu landbúnaðarráðuneytisins eins og áður segir. Á þessu skjali segir m.a. að lega lóðarinnar og takmörk hennar séu sýnd á loftmynd er fylgi samningnum. Stærð lóðarinnar sé sem næst 14 ha. Lóðin er leigð til 50 ára frá fardögum 1961 að telja en lóðin fellur að þeim tíma liðnum aftur til ríkisins. Leigutaki skal greiða leigu í peningum ár hvert 1.050.00 krónur og greiðist leigan til Jarðeignadeildar ríkisins. Gjaldtagi á leigu skal vera 1. júlí ár hvert.

Stefnendur halda því fram að þessi samningur hafi verið framkvæmdur athugasemdaleust. Leiga samkvæmt samningnum hafi verið greidd skilvíslega í 21 ár, þar til landbúnaðarráðuneytið sendi Jóni Bjarnasyni í ársbyrjun 1982 eintak af samningnum, og fór þess á leit að samþykkt yrði að lóðarleigugreiðslan yrði framvegis 1% af fasteignamati lóðarinnar. Þær systur hafi samþykkt þessa tillögu ráðuneytisins, og hafi Jón undirritað samþykkisyfirlýsinguna fyrir þeirra hönd og endursent við svo búið samninginn til ráðuneytisins. Ber umrætt ljósrit af leigulóðarsamningi með sér undirritun Jóns Bjarnasonar undir yfirlýsingu, dags. 11. febrúar 1982, um samþykki þess að lóðarleiga reiknist framvegis 1% af fasteignamati lóðar.

Á árinu 1992 sendi landbúnaðarráðuneytið Fasteignamati ríkisins á Selfossi, með óformlegri orðsendingu, upplýsingar um lóðarleigusamninga úr landi Heiðarbæjar í Þingvallahreppi. Í orðsendingunni er ekki getið um þá lóð sem um er deilt í máli þessu. Með orðsendingunni mun ráðuneytið hafa sent ljósrit af forsiðu lóðarleigusamnings frá 1961 sem áður er getið. Þar hefur verið slegið hring utan um stærð lóðarinnar og handfært inn á að stærð lóðarinnar eigi að vera 1,4 ha. og eru settir stafirnir G. Ö. við breytinguna en talið er að þeir vísi til Guðmundu Ögmundsdóttur, þáverandi starfsmanns ráðuneytisins, sem sendi orðsendinguna. Stefnendur benda á að tvær aðrar athugasemdir hafi, án samráðs við samningsaðila, verið skráðar á samninginn. Annars vegar sé skrifað á samninginn: Lóð Haraldar Árnasonar kaupmanns, tengdasonur hans. Hins vegar sé strikað yfir eldra heimilisfang Jóns Bjarnasonar að Hrefnugötu 5, og skrifað Bergstaðastræti 44.

Stefndi bendir á í þessu sambandi að þessi orðsending og ljósrit af samningi hafi ekki verið send til nokkurs af stefnendum eða neins þess sem telur til réttar yfir lóðinni sem leigutaki. Hún skapi engan rétt fyrir stefnendur, enda ekki beint að þeim. Um sé að ræða upplýsingagjöf milli opinberra stofnana. Athygli veki þó að stærð þeirra lóða sem getið sé um í orðsendingunni sé víðsfjarri því að vera 14 ha. heldur sé sú stærsta tilgreind 1,3 ha. en aðrar minni.

Þann 16. júní 1994 ritaði landbúnaðarráðuneytið Jóni Bjarnasyni bréf, þar sem tilkynnt var að ráðuneytið hefði sent Ríkisbókhaldi beiðni um niðurfellingu á skuld vegna álagningar lóðarleigugjalds eftir sumarbústaðarlóð úr landi Heiðarbæjar, fardagaárin 1985/86 til 1993/94. Væri það gert þar sem að áliti ráðuneytisins fengi álagningin ekki staðist þar sem ekki væri í gildi leigusamningur um lóðina og sumarbústaður sá sem á lóðinni stæði, talinn eign Erlu Haraldsdóttur samkvæmt skrá Fasteignamats Ríkisins, því lóðarréttindalaus.

Stefnendur kveða þetta bréf hafa verið það fyrsta sem þau heyrðu um að svo virtist sem safnast hafi saman nokkurra ára lóðarleigugjöld. Kveða þau Jón Bjarnason þá þegar hafa farið á fund bréfitara, Jóns Höskuldssonar, og boðið fram greiðslu á skuldinni, en þeirri beiðni hafi verið hafnað á þeirri forsendu að ekki

væri í gildi neinn lóðarleigusamningur um lóðina. Jón Bjarnason hafi hins vegar lýst því yfir að gerður hefði verið samningur við Harald Árnason og hann síðan endurnýjaður. Hafi fundi þeirra lokið svo að Jón kvaðst mundu leita að samningum þessum. Leitin hafi sóst seint og hafi ekki borið annan árangur varðandi fyrri samninginn en að Unnur Frímansdóttir, ekkja Einars Sveinbjörnssonar, hafi tjáð honum að hún minntist þess að Haraldur Árnason hefði gert samning við Einar skömmu fyrir lýðveldishátíðina, en þrátt fyrir leit hafi hún ekki fundið samninginn í sínum fótum. Seinni samningurinn, frá 1961, hafi að lokum fundist í vörslu landbúnaðarráðuneytisins og hafi Jón fengið í hendur afrit ráðuneytisins af þeim samningi, sem sé sá sem fjallað sé um að framan og hafi verið sendur til Jóns árið 1982 til samþykktar um breytingu á leigugjaldi. Er sá samningur barst í hendur Jóns hafi hann farið á fund þáverandi landbúnaðarráðherra, Guðmundar Bjarnasonar, og rakið fyrir honum sögu málsins og beðið hann um að gengið yrði frá málinu við fyrstu hentugleika, þannig að hann gæti greitt þá fjárhæð sem hann skuldaði. Hafi hann einnig gengið á fund Guðna Ágústssonar er hann tók við embætti landbúnaðarráðherra en úrlausn málsins hafi ekki fengist.

Í bréfi landbúnaðarráðuneytisins til Jóns Bjarnasonar, dags. 19. júlí 2000, sem ráðuneytið nefnir svar við beiðni hans um gerð lóðarleigusamnings undir bústað í landi Heiðarbæjar, eru færð fram sömu rök ráðuneytisins og áður um að ekki sé í gildi lóðarleigusamningur og að db. Erlu Haraldsdóttur sé skráður eigandi sumarbústaðarins samkvæmt skrám Fasteignamats ríkisins. Stefnendur benda á í þessu sambandi að þau hafi aldrei farið fram á að gerður yrði samningur um sumarbústaðarlóð, heldur aðeins farið fram á að ráðuneytið viðurkenni tilvist samninganna frá 1942 og 1961, sbr. framlögð bréf Jóns Bjarnasonar til ráðuneytisins.

Í stefnu kemur fram að eftir að núverandi lögmaður stefnenda hafi komið að málum árið 2002 hafi verið haldnir allmargir fundir með starfsmönnum ráðuneytisins til að freista þess að leysa málið án atbeina dómstóla en þær viðræður hafi ekki leitt til árangurs sem að mati stefnenda sé ásættanlegur og sé þeim því nauðugur sá kostur að stofna til málareksturs þessa.

### **Málsástæður stefnenda og lagarök**

Krafa stefnenda er á því byggð að í gildi sé leigusamningur á milli stefnenda og stefnda um lóð úr landi jarðarinnar Heiðarbæjar í Þingvallasveit. Á lóðinni hafi í rúm 60 ár staðið um það bil 120 m<sup>2</sup> sumarhús sem sé í fullum eignarumráðum stefnenda og sem þau hafi nýtt í samræmi við tilganginn með byggingu þess allan þennan tíma. Húsið hafi í upphafi verið afar vandað að allri gerð og hafi verið haldið við og nýtt af stefnendum.

Stefnendur telja að stefndi hafi í framkvæmd viðurkennt tilvist og efni leigusamnings aðila allt til þessa dags. Skriflegra gagna um upphaflegan leigusamning aðila njóti ekki við í málinu. Þannig sé óljóst á hvaða heimildum ábúendur Heiðarbæjar hafi byggt er þeir í öndverðu hafi afmarkað og leigt Haraldí Árnasyni og Arndísi Bartels hina umþrættu lóð. Staðreynd sé hins vegar að það hafi þeir gert og að á lóðinni var reist myndarlegt hús innan girðingar sem markaði umfang lóðarinnar og sem nútíma mælingatækni sýni að sé nær 14,3 ha. Með ráðstöfunum sínum síðar hafi stefndi fallist á þennan gerning og viðurkennt réttmæti hans. Þannig sé bersýnilegt að samningurinn frá 1961 sé gerður á

samningsform stefnda. Það hafi verið stefndi sem sent hafi afrit þess samnings til samþykktar um breytt leigugjald 1982 og stefndi hafi um árabíl innheimt lóðarleigu vegna lóðarinnar.

Með bréfi stefnda til Jóns Bjarnasonar hrl. frá 16. júní 1994, hafi stefndi valið að synja fyrir tilvist samningsins en ekki að viðurkenna tilvist hans eða bera fyrir sig vanefndir. Þessi málatilbúnaður stefnda standist bersýnilega ekki. Samningur aðila hafi athugasemdalaust verið framkvæmdur um áratuga skeið. Sú frásögn ráðuneytisins að hann hafi aldrei verið til sé því augljóslega röng. Þá sýni bréfasendingar stefnda til Fasteignamats ríkisins 1992 að stefndi hafi talið samning aðila meðal þeirra samninga um lóðarleigu sem í gildi væru á vegum ráðuneytisins.

Þá hafi ráðuneytið frá 1994, og þrátt fyrir að synja fyrir tilvist samningsins, í raun viðurkennt rétt stefnenda með því að engar ráðstafanir hafi verið gerðar til að hindra afnot þeirra af lóðinni. Stefnendur hafi ítrekað freistað þess að ná samkomulagi við ráðuneytið sem aðilar gætu við unað en ekki fengið fullnægjandi boð sem þau gætu sætt sig við.

Fasteignagjöld vegna húseignarinnar hafi skilvíslega verið greidd allan tímann og eignin talin fram til skatts meðal eigna stefnenda frá öndverðu. Þá liggi fyrir í málinu gögn sem sýni að stefndi hafi innheimt lóðarleigu vegna lóðarinnar um árabíl.

Stefnendur byggja á því að telja verði, í ljósi þeirrar aðstöðu sem hér sé uppi, að löglíkur séu til þess að húsi stefnenda, sem athugasemdalaust hafi staðið í landi jarðarinnar Heiðarbæjar í 60 ár, hafi fylgt lóðarréttindi.

Stefnendur telja einnig að jafnvel þótt ekki yrði talið að í gildi sé leigusamningur milli aðila hafi þau unnið afnotarétt að hinni umþrættu lóð fyrir hefð. Umrád og nýting lóðarinnar hafi verið í þeirra höndum og þeirra sem þau leiði rétt sinn frá óslitið í meira en sextíu ár. Stefnendur eigi hús sem varanlega hafi verið skeytt við hina umþrættu lóð allan þennan tíma og þau hafa nytjað lóðina og farið með hana á allan hátt sem sitt umráðasvæði á leigutímanum. Vísist um þetta til 7. gr. hefðarlaga nr. 46 frá 1905.

Vísað er til hefðarlaga nr. 46/1905. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði með síðari breytingum. Vísað er til þess að stefnendur eru ekki virðisaukaskattskyldir og beri því nauðsyn til að fá dæmt álag á málskostnað er nemi fjárhæð virðisaukaskatts. Vísist um þetta til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

## **Málsástæður stefnda og lagarök**

Af hálfu stefnda er á því byggt að stefnendur hafi ekki lýst því hvaða heimildir ábúendur hafi upphaflega haft til að leigja Haraldi Árnasyni og konu hans lóð úr jörðinni, en byggt sé á því að um sé að ræða jörð í eigu ríkisins. Sé sá „samningur“ að auki fullkomlega óupplýstur um allt efni sitt og liggi ekkert fyrir um hann, hvorki efni hans, tímamörk eða nokkuð annað. Sé ófært að byggja á honum.

Þá er af hálfu stefnda á það bent að stefnendur geri kröfu um að viðurkenndur verði afnotaréttur af umræddri lóð en engin takmörkun sé gerð um að afnotarétturinn verði afmarkaður í tíma eða gerð efnisleg takmörkun á afnotaréttinum, eins og þó sé í téðum „samningi“.

Stefnendur byggi á því að í gildi sé „samningur“, sá sem lýst sé á dskj. nr. 3 (sic. en telja verður að stefndi eigi við dskj. nr. 4). Stefnukrafan gangi hins vegar mun lengra. Þess sé ekki krafist í stefnu að viðurkenndur verði afnotaréttur samkvæmt samningi frá 1942 eða frá 1961, heldur sé gerð mun víðtækari krafa. Krafa í stefnu eigi sér enga stoð, ef gengið sé út frá því að byggt sé á umræddum samningi. Ekki séu í stefnu boðnar fram leigugreiðslur eða gerður um það áskilnaður að viðurkenndur verði afnotaréttur gegn því að leigugreiðslur verði inntar af hendi. Sé gert ráð fyrir að afnotarétturinn komi til stefnenda án þess að þeim beri að greiða fyrir hann. Ekki sé gerð krafa um að viðurkennt verði að leigusamningur sé í gildi. Þannig sé ljóst að krafa stefnenda beinist að því að þeim verði viðurkenndur og játaður mun ríkari og meiri réttur en umræddur samningur myndi færa þeim. Þessu til viðbótar sé svo að nefna að „samningurinn“ geri ráð fyrir að lóðin sé leigð til ársins 2011, en stefnukröfur geri enga slíka takmörkun.

Sé krafist sýknu þegar af þeirri ástæðu að krafist er mun ríkari réttar en „samningur“ frá 1942, eða „samningur“ frá 1961 eða þess vegna frá 1982, hefði fært leigutaka. Ekkert styðji það að stefnendur gætu átt meiri rétt en leiða mætti af „samningum“ sem þeir kveða hafa verið gerða.

Hafi verið í gildi samningur frá 1961, eða þess vegna frá 1982, þá hafi stefnendur eða leigutakar fyrir löngum tíma fyrirgert öllum rétti sínum vegna greiðslufalls. Sé því mótmælt af hálfu stefnda að greitt hafi verið leigugjald og samkvæmt „samningi“ frá 1961 hafi leigutaki þannig fyrirgert öllum lóðarleigurétti sínum og jörðin fallið aftur til ríkisins. Séu mörg ár liðin síðan stefndi hafi áréttað þetta, sbr. bréf landbúnaðarráðherra, dags. 16. júní 1994, en því bréfi hafi verið beint til þess manns sem fram hafi komið fyrir hönd „leigutaka“ og hafi raunar verið tilgreindur sem leigutaki á „samningnum“.

Því sé alfarið mótmælt af hálfu stefnda að hann hafi í framkvæmd viðurkennt tilvist og efni leigusamnings. Stefndi hafi ekkert haft að segja um byggingu þess húss sem á umræddri lóð standi og hafi þess vegna allt eins mátt gera ráð fyrir að það væri á vegum ábúenda Heiðarbæjar.

Stefndi hafi ekki samþykkt neinn samning um lóðina, hvorki með orðum né athöfnum. Að „samningurinn“ frá 1961 hafi verið á eyðublaði frá ráðuneytinu segi ekkert til um það, en vel kunni að vera að um uppkast hafi verið að ræða.

Stefndi hafi ekki innheimt leigugjald fyrir lóðina. Fyrir mistök hafi verið sendir út giróseðlar vegna lóðarinnar, en stefnendum sé eða megi vera ljóst að um mistök hafi verið að ræða, enda sú afstaða stefnda löngu komin fram að enginn samningur væri fyrir hendi. Greiðsluseðlar sem áður voru sendir út hafi verið afturkallaðir og „skuld“ samkvæmt þeim felld niður.

Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að nokkurn tíma hafi verið greitt leigugjald fyrir téða lóð og sé öllum fullyrðingum stefnenda um það mótmælt sem

ósönnuðum.

Um langt árabíll hafi sá háttur verið hafður á í ráðuneytinu að greiðsla leigugjalds fyrir lóðir í landi Heiðarbæjar var færð á samninginn sjálfan, þannig að samningarnir voru áritaðir um greiðslu líkt og skuldabréf. „Samningurinn“ frá 1961 beri engar slíkar áritanir. Hann sé að öðru leyti afar frábrugðinn hinum en það varði stærð lóðanna. Hinar lóðirnar séu allar mun minni, eða flestar minni en einn ha., en engin nái 2 ha. að stærð.

Sendingar á gögnum milli landbúnaðarráðuneytisins og Fasteignamats ríkisins um téða lóð breyti engu. Þær sendingar séu ekki gagnvart stefndum og skapi þeim engan rétt. Aðeins sé um að ræða sendingu gagna milli ríkisstofnana í upplýsingaskyni. Þá verði að hafa í huga að sú orðsending varði ekki umrædda lóð sérstaklega og sé hennar raunar alls ekki getið í orðsendingunni.

Að fasteignagjöld vegna húseignarinnar hafi verið greidd skipti engu máli, en hér sé aðeins fjallað um lóðina og leigu vegna hennar. Húsið sjálf sé utan deilunnar og í sjálfu sér ekki bornar brigður á eignarrétt að því. Sama gegni um erfðafjárskýrslu og skattframtöl. Hvað stefnendur hafi talið og haldið breyti engu og síst um húsið sjálf sem á lóðinni standi, en það sé ekki ágreiningsefnið.

Það að stefndi hafi ekki gert að því beinan reka að ryðja burt húsinu og lagt á um það að húsið skyldi fjarlæggt verði ekki lagt honum til lasts. Aðeins sé um það að ræða að gæta mðalhófs í stjórnýslu og fara með gát gagnvart verðmætum borgaranna. Hefur margsinnis komið fram sá skilningur ráðuneytisins að ekki sé fyrir hendi leigusamningur og langlundargeð ráðuneytisins gagnvart stefndum skapi þeim hvorki leigu-, afnota- né eignarrétt. Sé þess jafnframt að gæta að margsinnis hafi verið fundað um þetta svo að ná megi lausn sem stefnendur og aðrir megi við una en það ekki tekist, þrátt fyrir vilja ráðuneytisins til að ljúka málinu á þann hátt sem tíðkist á þessum slóðum.

Ekki virðast efni til að draga í efa að upp úr 1942 hafi verið girt land sem sé tæpir 14 ha., eða nákvæmlega 136370 m<sup>2</sup>, en það sé samkvæmt korti unnu af Verkfræðistofu Suðurlands og séu hnitin tekin nákvæmlega upp eftir gamla girðingarstæðinu á hinu umþrætta landi. Það kort sé ekki í samræmi við það kort sem stefnendur hafi lagt fram. Þetta land sé hins vegar ekki girt í einu lagi heldur í minni einingum eins og sjáist. Verulegur hluti þess lands sé hestagirðing sem í árána rás hafi verið nýtt af ábúendum Heiðarbæjar til beitar. Stefnendur hafi ekki nýtt þetta land. Hinn stóri hlutinn á kortinu sé nánast alfarið óræktaður og ekkert verið fyrir hann gert. Á kortinu sé svo sýnd stærð lóðar sem væri 1,4 ha. Sennilegt sé að Haraldur Arnason og kona hans hafi reist girðinguna fyrir ábúendur Heiðarbæjar, en það hafi verið skilyrði fyrir vilyrði um leigulóð.

Einu not stefnenda og forvera þeirra sé trjáplöntun í skógræktarreit, bygging kofa undir aflagða díselrafstöð, bygging bátaskýlis sem nú sé horfið, og bústaðurinn sjálfur. Að öðru leyti hafi ekki verið um að ræða nýtingu eða ræktun landsins. Helstu nytjar alls þessa umþrætta lands séu frá ábúendum Heiðarbæjar.

Hafi verið til leigusamningur í gildi, þá er því mótmælt af hálfu stefnda að lóðinni sé rétt lýst í stefnu, en stefndi vísi til þess hnitakorts sem hann hafi lagt fram. Sé ljóst að hestagirðingin hafi aldrei verið hluti leigulóðar. Þá sé því

mótmælt að umrædd lóð hafi verið svo stór og sé 1,4 ha. mun raunhæfari stærð, en þá sé höfð hliðsjón af öðrum samningum á sama svæði. Sé ljóst að í ráðuneytinu hafi verið litið svo á að talan 14 ha. væri prentvilla. Sé ljóst að um langt árabíl hafi spildan verið talin 1,4 ha. og stefnendur ekki gert við það athugasemdir.

Takist stefnendum að sýna fram á að þeir hefðu greitt gjald af lóðinni þá verði að benda á að lóðarleigan skyldi samkvæmt „samningnum“ reiknast sem 1% af fasteignamati og fasteignamatið hafi um langt árabíl gengið út frá því að lóðin væri 1,4 ha., en gjald samkvæmt því væri einungis lítið brot af gjaldi fyrir lóð sem væri 14 ha. Hafi ráðuneytið einhvern tíma ætlað sér að leigja stefnendum og forverum þeirra téða lóð þá sé bert að vilji ráðuneytisins hafi aldrei staðið til að leigja meira en 1,4 ha. og þetta megi stefnendum vera ljóst.

Ekki geti stefnendur breytt kröfum sínum frá þeim hnitum sem þeir hafi lagt upp með í stefnukröfum sínum. Ef ætti að minnka kröfur um landið þá yrði að nefna til sögunnar ný hnit. Ekki sé aðeins um að ræða tiltekna stærð lands heldur verði jafnframt að afmarka legu þess.

Veki athygli í stefnu að ekki skuli vísað til meginreglna samningaréttar um að samninga skuli halda fyrst byggt sé á því að gildir samningar séu um lóðarleiguna. Sé í málatilbúnaði einungis vísað til laga um hefð nr. 46/1905 en engum öðrum lagagrunni skotið undir kröfur stefnenda. Verði þeim grundvelli málsins ekki breytt.

Tilvísun til hefðarlaga eigi hér ekki við og sé haldlaus. Í 2. gr. hefðarlaga segi berlega að skilyrði fyrir hefð á fasteign sé 20 ára óslitið eignarhald. Ekki sé því þó haldið fram að eignarréttur hafi nokkurn tímann skapast yfir lóðinni. Í 2. gr. laganna segi ennfremur að hafi hefðandi fengið hlutinn til láns eða leigu þá geti slík umráð ekki heimilað hefð. Stefnendur byggja á leigusamningi sem þeir kveða vera fyrir hendi.

Í 7. gr. hefðarlaga segi að notkun með samsvarandi skilyrðum og gilda um eignarhefð skapi afnotarétt. Notkun á umræddri lóð skapi þannig ekki afnotarétt enda haldi stefnendur því fram að notkunin byggist á leigusamningi og girði það fyrir að hefð megi vinna.

Kjarni málsins sé þannig að krafist sé viðurkenningar á afnotarétti, sem sé byggður á tilvist samnings sem ósannað sé að hafi verið til, um lóð sem ósannað sé hversu stór er. Krafist sé rýmri réttar en „samningurinn“ hefði veitt. Hafi verið fyrir hendi samningur þá hafi leigutaki fyrirgert öllum rétti samkvæmt honum vegna eigin vanefnda, en stefnendur hafi ekki sýnt fram á að nokkurn tíma hafi verið greidd leiga fyrir lóðina. Vísað sé til hefðarlaga en slík afnot sem hér um ræði geti ekki skapað hefð. Ekki sé byggt á reglum samningaréttar eða öðrum lagasjónarmiðum en hefð.

Að öðru leyti sé málatilbúnaði, málsástæðum og lagarökum stefnenda mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

## Niðurstaða

Haraldur Árnason, kaupmaður í Reykjavík, og eiginkona hans reistu sér sumarbústað í landi Heiðarbæjar í Þingvallasveit á árinu 1942. Samkvæmt framburði Sveinbjörns Einarssonar, annars af núverandi ábúendum jarðarinnar og sonar fyrri ábúanda, fyrir dómi, var reist girðing umhverfis bústaðinn. Taldi Sveinbjörn föður sinn og bróður hafa reist girðinguna en Haraldur hafi kostað hana. Hafi girðingin verið tvískipt og innan girðingar hafi verið beitarhólf sem hafi verið afgirt og hafi ekki verið nýtt af eigendum sumarbústaðarins.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns segir að mjög greinilegt sé að girt hafi verið umhverfis landið kringum sumarbústaðinn en einnig greinilegt að landinu hafi verið skipt með girðingu milli punkta. Fylgdi matsmaður ummerkjum eftir girðingar, gerði uppdrátt og hnitsetti landið innan girðingar í samræmi við matsbeiðni. Niðurstaða matsmannsins er að lóðin sé 7,1 ha. án beitarhólfsins en 13,2 ha miðað við ystu mörk.

Stefnendur gera kröfu til þess í málinu að viðurkenndur verði afnotaréttur þeirra að 13,2 ha. lóð í kringum sumarbústaðinn í samræmi við hnitmerkingar hins dómkvadda matsmanns.

Kröfur sínar reisa stefnendur á því að í gildi sé leigusamningur á milli stefnenda og stefnda um þessa lóð og er málið höfðað til viðurkenningar á afnotarétti af henni.

Telja verður að umræddur sumarbústaður hafi verið reistur í fullri sátt við ábúendur jarðarinnar á sínum tíma. Enginn skriflegur lóðarleigusamningur liggur fyrir frá þeim tíma sem sumarbústaðurinn var reistur, hvorki við ábúendur jarðarinnar né við íslenska ríkið. Liggur því ekkert fyrir um afnotarétt eigenda sumarbústaðarins af lóð á þessum tíma.

Samkvæmt framburði Atla Más Ingólfssonar, deildarstjóra í landbúnaðarráðuneytinu, var ekki óalgengt hér áður fyrr að landeigendur heimiluðu aðilum að vera með lóð undir sumarbústað á landi sínu. Samningar sem ábúendur ríkisjarða gerðu í þessa veru, án samþykkis ríkisins, hafi verið virtir af ríkisins hálfu á þann hátt að ríkið hafi gert nýja leigulóðarsamninga við þessa aðila. Samkomulag hefur ekki náðst milli aðila þessa máls um gerð slíks samnings.

Stefnendur byggja á því að stefndi hafi með ráðstöfunum sínum fallist á að samningur væri til staðar. Þannig hafi stefndi sent stefnendum árið 1982 afrit leigulóðarsamnings til samþykktar um breytt leigugjald. Þá hafi stefndi jafnframt um áráðinn innheimt lóðarleigu vegna lóðarinnar.

Fyrir liggur í málinu ljósrit af drögum að lóðarleigusamningi, sem ber ártalið 1961. Atli Már Ingólfsson, deildarstjóri í landbúnaðarráðuneytinu, bar fyrir dómi að hann teldi að skjalið hefði verið útbúið í ráðuneytinu. Í upphafi skjalsins segir: „Landbúnaðarráðherra gjörir kunnugt: Að ég leigi hér með hrl. Jóni Bjarnasyni til heimilis Hrefnugötu 5, Reykjavík lóð úr landi kirkjujarðarinnar Heiðarbæ í Þingvallasveit til byggingar sumarbústaðar.“ Þar kemur einnig fram að lega lóðarinnar og takmörk séu sýnd á loftmynd er fylgi samningnum. Stærð lóðarinnar

sé sem næst 14 ha. Þá segir að lóðin sé leigð til 50 ára frá fardögum 1961 að telja en lóðin falli að þeim tíma liðnum aftur til ríkisins.

Skjalið virðist hafa verið útbúið 1961 en var ekki undirritað þá, hvorki af hálfu ráðuneytisins né eigenda sumarbústaðarins.

Samkvæmt því sem fram hefur komið voru Jóni Bjarnasyni, sem var umsýslumaður eigenda bústaðarins, send fyrrgreind drög að lóðarleigusamningi til samþykkt á því að lóðarleiga reiknist framvegis 1% af fasteignamati lóðar. Var þetta á árinu 1982. Engin gögn í málinu styðja þó að leiga hafi verið greidd af umræddri lóð fram að þeim tíma. Hinn 11. febrúar 1982 undirritar Jón yfirlýsingu á skjalið um að hann samþykki að lóðarleiga reiknist framvegis 1% af fasteignamati lóðar. Á þessi samningsdrög ritar Jón Bjarnason einnig undir yfirlýsingu um að hann sé samþykkur samningnum og skuldbindi sig til að halda hann í öllum greinum. Ekki voru umrædd samningsdrög undirrituð af ráðuneytinu 1982 eða síðar.

Ekki er ágreiningur um það í málinu að Jón Bjarnason hrl. hafi verið umsýslumaður eigenda sumarbústaðarins og komið fram í máli þessu fyrir hönd þeirra gagnvart ráðuneytinu.

Í skriflegri aðilaskýrslu stefnda kemur fram að gögn ráðuneytisins sýni að frá árinu 1986 til ársins 1993 hafi ekki verið greitt af umdeildu landi þrátt fyrir að þá hafi verið lagt á landið jarðarafgjald í ráðuneytinu, eða í 8 ár. Þessa skuld hafi ráðuneytið felld niður, sbr. bréf ráðuneytisins til Jóns Bjarnasonar hrl., dags. 16. júní 1994. Í bréfi ráðuneytisins kemur fram að álagning þessi fái ekki staðist þar sem ekki sé í gildi leigusamningur um lóðina og sumarbústaðurinn sé því lóðarréttindalaus.

Til stuðnings fullyrðingum sínum um að lóðarleiga hafi verið greidd hafa stefnendur lagt fram ljósrit tveggja greiðsluseðla vegna lóðarleigu með gjalddaga 31. desember 1988 og 31. desember 1991. Hvorugur greiðsluseðlanna ber með sér að hafa verið greiddur.

Í aðilaskýrslu stefnda kemur einnig fram að eftir 1994 hafi stefnendum ekki verið sendir reikningar vegna lóðarleigu. Árin 2003 og 2004 hafi þeim fyrir mistök verið sendir reikningar en sú álagning hafi einnig verið felld niður.

Þegar virt er það sem fram hefur komið í málinu þykir stefnendum ekki hafa tekist að sýna fram á að í gildi sé milli málsaðila leigusamningur um afnot stefnenda af lóð í landi Heiðarbæjar, hvorki munnlegur né skriflegur. Þykir ekki sýnt fram á í málinu að stefndi hafi með ráðstöfunum sínum eða á annan hátt fallist á að slíkur samningur væri í gildi. Enda þótt ráðuneytið hafi lagt á landið jarðarafgjald eða lóðarleigu árin 1985 til 1994, skuld sem síðar var felld niður, þykir sú athöfn ráðuneytisins ekki verða túlkuð á þann veg að í henni felist viðurkenning á því að gildur samningur um afnotarétt stefnenda hafi þá verið kominn á milli aðila, enda hefur ekki verið sýnt fram á að lóðarleiga hafi verið greidd af umræddu landi.

Ekki er fallist á að stefnendur geti byggt neinn rétt á bréfasendingum stefnda við Fasteignamat ríkisins. Enda þótt stefndi hafi ekki gripið til aðgerða við að fá

bústaðinn fjarlægðan eða reynt að hindra afnot stefnenda af lóðinni verður það ekki túlkað sem viðurkenning stefnda á lóðarréttindum stefnenda.

Stefnendur byggja einnig á því að þótt litið verði svo á að leigusamningur sé ekki í gildi milli aðila þá hafi þau unnið afnotarétt að hinni umþrættu lóð fyrir hefð og vísa til 7. gr. hefðarlaga nr. 46/1905.

Þegar virt er það sem fram hefur komið í málinu þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á að þeir hafi nýtt umrætt land að öðru leyti en því að sumarbústaður hefur staðið þar frá 1942. Girðingum hefur ekki verið við haldið og samkvæmt framburði Sveinbjörns Einarssonar fyrir dómi hafa ábúendur í Heiðarbæ nýtt umrætt svæði síðustu áratugina fyrir beit vor og haust.

Samkvæmt framansögðu þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á að þau eigi afnotarétt af lóð úr landi jarðarinnar Heiðarbæjar, hvorki samkvæmt samningi né á grundvelli hefðar. Ber því að sýkna stefnda af kröfum þeirra í málinu.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðila beri kostnað sinn af málinu.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndi, íslenska ríkið, skal vera sýkn af kröfum stefnenda, Arndísar Gísladóttur, Ólafs Ágústs Gíslasonar, Hildar Gísladóttur og Kristínar Haraldsdóttur.

Málskostnaður fellur niður.