

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur miðvikudaginn 22. nóvember 2006 í máli nr. A-271/2006:

Íslenska ríkið

(Hlynur Halldórsson hdl.)

gegn

Benedikt Ólafssyni

(Ástráður Haraldsson hrl.)

Með bréfi móttæknu í Héraðsdómi Reykjavíkur 13. september sl. krafðist sóknaraðili, íslenska ríkið, kt. 540269-6459, Sölvhólsögðu 7, Reykjavík, dómsúrskurðar um að varnaraðili, Benedikt Ólafsson, kt. 300448-2169, Laugalæk 62, Reykjavík, verði með beinni aðfarargerð borinn út af lóð sóknaraðila, landnr. 147548, á Akureyrarflugvelli ásamt öllu því sem honum tilheyrir og sóknaraðila fengin umráð lóðarinnar. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila og að fjárnám verði heimilað fyrir honum og kostnaði af væntanlegri gerð.

Varnaraðili gerir þær dómkröfur að kröfum sóknaraðila verði hafnað, að synjað verði um hina umbeðnu gerð, og að varnaraðila verði úrskurðaður málskostnaður úr hendi sóknaraðila.

I

Í aðfararbeiðni kemur fram að sóknaraðili sé skráður eigandi framangreindrar lóðar en Flugmálastjórn Íslands hafi umsýslu með henni fyrir hönd sóknaraðila eins og fram komi í Landskrá fasteigna hjá Fasteignamatí ríkisins og afsali Akureyrarbæjar til Flugráðs f.h. sóknaraðila, dags. 18. janúar 1952. Um árabíl hafi flugskýli, sem oftast hafi verið nefnt flugskýli Svifflugfélagsins, staðið á lóðinni án þess að lóðarleigusamningur hafi verið gerður. Varnaraðili sé eigandi flugskýlisins en það sé auðkennt í FMR 214-5789 08 0101, skráð 46,4 fermetrar og nefnt vörugeymsla.

Með bréfi dagsettu 28. nóvember 2005 hafi varnaraðila verið sagt upp lóðar réttindum og þess farið á leit að hann flytti flugskýli sitt af lóð sóknaraðila eigi síðar en 1. maí 2006. Með bréfi birtu 20. júní 2006 hafi gerðarþoli verið áminntur um efni uppsagnarbréfsins og skorað á hann að rýma lóðina þegar í stað. Ella myndi sóknaraðili, lögmaður eigandi lóðarinnar, leita atbeina dómstóla til að fá lögmað umráð og afnot yfir eign sinni.

Varnaraðili hafi ekki orðið við beiðni sóknaraðila um að fjarlægja flugskýlið og öll ummerki þess af lóðinni og sé sóknaraðila því nauðsynlegt að krefjast útburðar á grundvelli 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

II

Varnaraðili kveður fasteign þá sem mál þetta snýst um vera timburhús reist árið 1958. Húsið hafi upphaflega verið reist til að hýsa flugafgreiðslu en síðar verið breytt í flugskýli fyrir Svifflugfélag Akureyrar. Varnaraðili hafi eignast húsið 1992 en þá hafi hann selt Svifflugfélagi Akureyrar hlut sinn í öðru flugskýli á Akureyrarflugvelli og fengið hið umdeilda hús afsalað sér sem hluta kaupverðs. Varnaraðili hafi fyrst og fremst nýtt húsið sem geymsluhúsnæði. Hann hafi engin samskipti átt við sóknaraðila vegna þess og aldrei verið krafinn um leigugjald vegna lóðarinnar. Enda hafi honum þegar hann eignaðist húsið engin grein verið gerð fyrir því að húsið stæði ekki á lóð sem það mætti nýta um ótakmarkaða framtíð. Þvert á móti hafi varnaraðili ekki aðeins eignast húsið sjálft á sínum tíma heldur hafi honum einnig verið seldur réttur til viðbyggingar við húsið sem þá hafði verið undirbúin með gerð undirstaða við hlið þess. Þann rétt hafi varnaraðili hins vegar ekki nýtt sér ennþá þar sem hann hefur ekki haft þörf fyrir það. Varnaraðili hafi fyrst frétt af athugasemdum sóknaraðila um heimild hans til að láta hús sitt standa á hinni umdeildu lóð með bréfi dags. 28. nóvember 2005. Varnaraðili hafi haft samband við bréfitara símleiðis og mótmælt heimild sóknaraðila til þeirra ráðstafana sem bréfið ráðgeri en ekkert aðhafst frekar á því stigi þar sem hann hafi setið við dánarbed eiginkonu sinnar.

Þegar sóknaraðili hafi fyrst haft samband við varnaraðila vegna málsins með bréfinu dags. 28. nóvember 2005 hafi hús varnaraðila verið búið að standa á hinni umdeildu lóð í full 47 ár eða meir en tvöfaldan hefðartíma. Varnaraðili hafi aldrei skuldbundið sig til að virða eignarrétt annarra að lóðinni og heldur ekki þeir sem hann leiði rétt sinn frá. Varnaraðili hafi aldrei haft neina ástæðu til að ætla að umráð hans yfir lóðinni væru takmörkuð eða að sóknaraðili gæti að geðþótta vísað honum burt af henni og ónýtt þannig bóttalaust verðmæti sem varnaraðili hafi eignast með lögmaetum hætti og fyrir talsvert fé. En ekki verði séð að unnt sé að verða við beiðni sóknaraðila öðruvísi en með því að sýslumaður rífi húsið og eyðileggi þar með eign varnaraðila.

Varnaraðili byggir á að hann hafi með athugasemdalausri nýtingu hinnar um deildu lóðar sem hann og fyrirrennarar hans hafa haft í hefðarhaldi í 48 ár unnið hefð á lóðinni. Varnaraðili sé lögmaetur eigandi flugskýlis sem staðið hafi athugasemdalaust í næstum hálfu öld á Akureyrarflugvelli. Varnaraðili hafi greitt fasteignagjöld af eigninni og nýtt sér hana í fullum rétti. Varnaraðili hafi engum lofað að hann sæti takmörkunum á heimildum sínum til nýtingar hússins eða þess hversu lengi það megi standa. Aldrei hafi verið gerður neinn samningur svo kunnugt sé um afnot lóðarinnar sem húsið stendur á eða takmarkanir á heimildum eiganda þess til að láta það standa verið umsamdar. Sá sem telji að hann geti með einfaldri tilkynningu gert fasteignareiganda að rífa hús sitt verði að byggja heimildir sínar til þess á einhverju öðru en eigin fullyrðingum um rétt til þess. Húsið sé reist á hinu umdeilda landi sex árum eftir að sóknaraðila var afsalað landinu. Húsið hafi ekki verið reist eða staðið með neinni leynd. Fráleitt sé að halda því fram að húsið hafi verið reist í óþökk sóknaraðila eða óleyfi og ekkert liggi fyrir

um að umráð varnaraðila yfir landinu hafi verið tímabundin eða á annan hátt takmörkuð.

Varnaraðili byggir á hefðarlögum nr. 46/1905.

III

Í máli þess krefst sóknaraðili þess að varnaraðili verði með beinni aðfarargerð borinn út af lóð sóknaraðila á Akureyrarflugvelli. Fyrir liggur að varnaraðili á hús á umræddri lóð. Byggir varnaraðili á að hefð hafi unnist á lóðinni þar sem hann og forverar hans haft athugasemdalaus umráð hennar í 47 ár eða meir en tvöfaldan hefðartíma.

Fyrir liggur að umrætt hús var reist árið 1958 eða sex árum eftir að gerðarbeiðandi eignaðist umrædda lóð. Ekkert liggur fyrir um að sóknaraðili hafi gert athuga semdir við að húsið stæði á lóðinni fyrr en með bréfinu til sóknaraðila þann 28. nóvember 2005. Sóknaraðili hefur ekki leitt að því líkur að fyrri eigandi hússins eða varnaraðili hafi skuldbundið sig til að virða eignarrétt sóknaraðila að lóðinni eða að þeir hafi mátt vænta þess að umráð þeirra yfir lóðinni væru aðeins tímabundin. Af þessum sökum stendur 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð ekki því í vegi að hefð geti hafa unnist. Þótt formlega eignarheimild hafi skort og eigendum hússins mátt vera það ljóst, getur 2. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 heldur ekki staðið hefð í vegi. Þar sem varnaraðili og þeir sem hann leiðir rétt sinn frá, hafa haft umráð lóðarinnar í fullan hefðartíma samkvæmt 1. mgr. 2. gr. nefndra laga verður að líta svo á að þeir hafi unnið hefð á henni. Verður því ekki hjá því komist að hafna kröfu sóknaraðila.

Með hliðsjón af niðurstöðu máls þykir rétt að sóknaraðili greiða varnaraðila 150.000 krónur í málskostnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu sóknaraðila, íslenska ríkisins, um að varnaraðili, Benedikt Ólafsson, verði með beinni aðfarargerð borinn út af lóð sóknaraðila á Akureyrarflugvelli ásamt öllu því sem honum tilheyrir.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 150.000 krónur í málskostnað.

Þorgerður Erlendsdóttir