

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 3. júlí 2008 í máli nr. E-6979/2007:

**Eyjólfur Melsted**

*(Arnar Þór Stefánsson hdl.)*

**gegn**

**Mani ehf.**

*(Helgi Birgisson hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 5. júní sl., höfðaði Eyjólfur Melsted, Lindbichlstrasse 30, Pettenbach, Austurríki gegn Mani ehf., Hamrahlíð 9, Reykjavík með stefnu birtri hinn 19. október 2007.

Gerir stefnandi þær dómkröfur að viðurkennt verði að hann eigi veiðirétt í Apavatni fyrir landspildu sinni að Vatnsholti í Grímsnesi í Árnessýslu. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu með hliðsjón af málskostnaðaryfirliti.

Af hálfu stefnda er þess krafist að hann verði alfarið sýknaður af kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað í samræmi við málskostnaðarreikning.

### *Málavextir*

Málavextir eru þeir að með afsali, dags. 22. maí 1979, keypti stefnandi landspildu úr landi jarðarinnar Vatnsholts í Grímsnesi, Árnessýslu, af Haraldi Sveinbjörnssyni fyrir 800.000 krónur. Spildan var tilgreind ½ hektari að stærð og afmörkuð með svofelldum hætti: „Að vestanverðu við skurð, sem grafinn var úr aðalskurði niður að vatninu, eistri [sic] skurði, og er landspilda þessi á bakkanum þar fyrir norðaustan.“ Sérstaklega er kveðið á um það í afsalinu að fugladráp sé bannað í landi jarðarinnar Vatnsholts, þ.á m. á hinni seldu spildu.

Stefnandi á enn umrædda landspildu og reisti þar sumarbústað sem enn stendur. Eftir lát nefnds Haraldar gekk jörðin Vatnsholt til sonar hans, Ingþórs. Jörðin Vatnsholt er nú í eigu stefnda Mans ehf., en eigendur þess eru Þorbjörg Daniélsdóttir, ekkja Ingþórs, og börn hennar. Ekki hefur verið stundaður búskapur á jörðinni Vatnsholti frá árinu 1949. Í málinu liggja frammi afsöl fyrir nokkrum öðrum landspildum úr jörðinni sem seldar hafa verið á árunum 1971 til 1986.

Með bréfi til þáverandi eiganda jarðarinnar Vatnsholts, áður nefndrar Þorbjargar Danielsdóttur, dags. 27. maí 2002, var þess krafist fyrir hönd stefnanda, að veiðiréttur hans í Apavatni yrði viðurkenndur. Með bréfi, dags. 10. júní 2002, hafnaði Þorbjörg kröfu stefnanda. Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 10. september 2007, var lögmanni stefnda tilkynnt að þar sem ekki hefði tekist að leysa ágreining málsaðila um veiðirétt í Apavatni hygðist stefnandi höfða mál til viðurkenningar á réttindum sínum.

Dómurinn hefur gengið á vettvang og skoðað aðstæður að viðstöddum málsaðilum og lögmonnum þeirra.

### *Málsaðæður stefnanda*

Stefnandi kveðst ætíð hafa talið sig eiga veiðirétt í Apavatni á grundvelli eignarhalds síns að umræddri landspildu við vatnið og veitt sem slíkur í vatninu. Segir hann kröfu sína um viðurkenningu á veiðiréttinum byggjast á ákvæðum 1. mgr. 2. gr. laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði, sem í gildi hafi verið þegar afsal um spilduna var gefið út, sbr. nú 1. mgr. 5. gr. laga nr. 61/2006 um sama efni en þar sé mælt fyrir um að eignarlandi hverju fylgi veiðiréttur í vatni fyrir því landi, enda sé ekki mælt fyrir um aðra skipan í lögum. Sú regla sé forn að stofni til en hún eigi rætur að rekja til ákvæða í 50. kafla landabrigðabáttar Grágásar, lagasafns hins íslenska þjóðveldis.

Stefnandi vísi og til þess að ótvírætt sé, samkvæmt orðalagi afsalsins frá 22. maí 1979, að landspilda hans liggi að Apavatni, enda sé henni lýst þannig og ekkert land undanskilið upp við vatnið. Enn fremur styðji fyrri afsöl þáverandi eiganda Vatnsholts, Haraldar Sveinbjörnssonar, annars vegar til Valgeirs Hannessonar, dags. 10. ágúst 1971, og hins vegar til Vilhjálms Þorlákssonar, dags. 15. október 1973, þessa niðurstöðu en í báðum þessum afsölum hafi 10 metra breið spilda með fram vatninu skýrlega verið undanskilin við þessar sölur. Engum slíkum undanskilnaði hafi verið til að dreifa í afsali til stefnanda.

Þá liggi fyrir að veiðiréttur í Apavatni hafi ekki að öðru leyti sérstaklega verið undanskilinn við söluna. Í afsalinu sé einvörðungu getið um að fugladráp á landspildunni sé bannað. Ljóst sé því að veiðiréttur í vatninu fyrir landi spildunnar hafi fylgt henni við söluna enda hafi ekkert í lögum, hvorki í þágildandi lax- og silungsveiðilögum né öðrum lögum, staðið því í vegi að veiðiréttur fylgdi spildunni. Væri það raunar í fullkomnu samræmi við áður nefnda reglu íslensks réttar um að hver maður eigi veiði fyrir sínu landi.

Búrekstur á jörðinni Vatnsholti hafi lagst af um miðja 20. öld og hafi jörðin því ekki talist landareign, í skilningi 4. mgr. 2. gr. þágildandi lax- og silungsveiðilaga nr. 76/1970, þegar afsal fyrir landspildunni hafi verið gefið út til stefnanda á árinu 1979. Styðji það enn frekar þá niðurstöðu að ekkert hafi staðið því í vegi að lögum að veiðiréttur fylgdi við söluna.

Samkvæmt framangreindu standi því öll rök til þess, að krafa stefnanda um að viðurkennt verði að hann eigi veiðirétt í Apavatni fyrir landspildu sinni að

Vatnsholti í Grímsnesi, verði tekin til greina.

Um lagarök kveðst stefnandi vísa til laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði, sbr. nú lög nr. 61/2006 um sama efni. Þá styðjist málskostnaðarkrafa hans við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

### *Málsástæður stefnda*

Stefndi skírskotar til þess að í afsalinu frá 22. maí 1979 komi ekkert fram um að stefnanda hafi verið selt annað og meira en umrædd spilda. Sú staðhæfing stefnanda að spilda hans nái að Apavatni sé á misskilningi byggð. Engin sumarhúsaloð úr landi Vatnsholts nái að Apavatni. Komi það m.a. fram á deiliskipulagi að sumarhúsabyggð í Vatnsholti, sem samþykkt hafi verið í hreppsnefnd Grímsneshrepps 4. nóvember 1997. Einnig komi fram í fundargerðinni að engar athugasemdir hafi borist við afgreiðslu hreppsnefndar á athugasemdum sem bárust á auglýsingartíma deiliskipulagsins.

Stefndi mótmæli þeirri staðhæfingu stefnanda að hann hafi ætíð talið sig eiga veiðirétt í Apavatni á grundvelli eignarhalds síns að umræddri landspildu og veitt sem slíkur við vatnið. Stefndi kveðst telja þetta alrangt. Hið rétta sé að stefndi hafi lengst af viðurkennt að eiga ekki veiðirétt fyrir spildu sinni og í samræmi við það keypt veiðileyfi af eiganda Vatnsholts. Það hafi m.a. verið staðfest af Kjartani Helgasyni í Haga, sem lengi hafi verið veiðieftirlitsmaður við Apavatn.

Á árinu 1988 hafi verið stofnað veiðifélag af þeim jörðum sem land eigi að vatnasvæði Apavatns. Til stofnfundar hafi verið boðað í samræmi við ákvæði VIII. kafla þágildandi lax- og silungsveiðilaga nr. 76/1970. Ekki aðrir en eigendur umlykjandi jarða hafi gert tilkall til veiðiréttar. Ingbór Haraldsson, sonur Haraldar Sveinbjörnssonar, hafi einn verið skráður handhafi veiðiréttar jarðarinnar Vatnsholts í Veiðifélagi Apavatns. Stefnandi hafi aldrei haft arðgreiðslur af veiði í Apavatni eða gert kröfu um það, svo stefnda sé kunnugt.

Veiðiréttur sá sem frá fornu hafi tilheyrt jörðinni Vatnsholti hafi aldrei verið frá henni skilinn. Þótt stefnandi hafi eignast spildu fyrir sumarhús úr jörðinni hafi hann ekki eignast við það hlutdeild í veiðirétti jarðarinnar. Í afsalinu 22. maí 1979 sé stefnanda eingöngu afsöluð landspilda og sé ljóst að það hefði þurft að kveða skýrt á um það í samningi á milli jarðareiganda og stefnanda ef færa hefði átti veiðiréttinn undan jörðinni. Raunar liggja ekki fyrir að stefnandi hafi haft veiðirétt í huga þegar hann keypti skikann. Eigendur Vatnsholts hafi einir greitt fasteignaskatta af veiðihlunnindum jarðarinnar. Stefnandi hafi því hvorki greitt jarðareiganda fyrir meintan veiðirétt né hafi hann greitt skatta og skyldur vegna hans. Fá það ekki samrýmst þeirri málsástæði hans að hann hafi ætíð talið sig eiga veiðirétt í Apavatni.

Allt frá gildistöku vatnalaga nr. 15/1923 hafi verið lagt bann við því í lögum að veiðiréttur væri skilinn frá jörð nema að fullnægðum nánar tilgreindum skilyrðum, sbr. áður nefnt ákvæði í 4. tl. 2. gr. lax- og silungsveiðilaga, sem í gildi hafi verið þegar afsal um spilduna var gefið út. Tilgangurinn sé sá að tryggja að jarðareigendur hverju sinni haldi landnotum jarða sinna. Af hálfu stefnda sé því

mótmælt að skilyrði hafi verið til að skilja veiðirétt frá landi hans, að hluta eða öllu leyti, fyrir fullt og allt eða tímabundið. Þótt jörð leggist tímabundið í eyði sé mikilvægt að hún haldi hlunnindum sínum, m.a. ef til endurbyggingar komi. Í þessu sambandi skipti máli að 26. september 2002 hafi landbúnaðarráðuneytið veitt Þorbjörgu Daníelsdóttur leyfi til að endurbyggja jörðina til skógræktar og veiðinytja.

Af framansögðu sé ljóst að stefndi eigi allan veiðirétt fyrir landi Vatnsholts í Apavatni og því beri að hafna kröfu stefnanda og dæma hann til greiðslu málskostnaðar.

Um lagarök kveðst stefndi vísa til ákvæða lax- og silungsveiðilaga nr. 76/1970 sem í gildi hafi verið á þeim tíma sem lögskiptin hafi átt sér stað. Um málskostnað sé vísað til XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

### *Niðurstaða*

Eins og fyrr er rakið greinir aðila á um það hvort landspilda sem þáverandi eigandi Vatnsholts, Haraldur Sveinbjörnsson, seldi stefnanda, með afsali hinn 22. maí 1979, nái alveg niður að vatnsborði Apavatns og þá hvort veiðiréttur hafi fylgt með í kaupunum. Spilda þessi er í afsalinu sögð vera ½ hektari og afmarkast með eftirgreindum hætti:

„Að vestanverðu við skurð, sem grafinn var úr aðalskurði niður að vatninu, eistri skurði, og er landspilda þessi á bakkanum þar fyrir norðaustan.“

Við úrlausn á framangreindu ágreiningsefni er við fátt annað að styðjast en texta skjalsins sjálfs þar sem fram kemur að spilda stefnanda liggja norðaustan við skurð sem grafinn hafi verið niður að vatninu úr svokölluðum aðalskurði og að spildan sé á bakkanum þar fyrir norðaustan. Ekkert verður beinlínis ráðið af textanum hvernig mörk spildunnar eru gagnvart vatninu, hvort þau séu við vatnið sjálft eða í einhverri tiltekinni fjarlægð frá því. Verður að telja að framangreint orðalag bendi fremur til þess að land stefnanda hafi átt að ná alla leið niður að Apavatni. Við túlkun á ákvæðum afsalsins að þessu leyti þykir þó einnig verða að líta til fleiri þátta eins og hér greinir.

Útgefandi afsalsins, Haraldur, er látinn en við aðalmeðferð málsins hér fyrir dómi var tekin skýrsla af stefnanda sem lýsti nánar sjónarmiðum sínum um að hann hefði litið svo á að hann væri að kaupa land niður að vatnsborði Apavatns.

Ekki verður af afsalsskjalinu sjálfu ráðið að lögmaður eða annar sérfræðingur hafi komið beint að endanlegum frágangi þess. Hins vegar liggur fyrir í málinu endurrit skýrslu sem tekin var af Ingbóri Haraldssyni, þáverandi eiganda Vatnsholts, vegna sakamáls á hendur öðrum lóðareiganda við vatnið, Sigurði Hannesi Oddssyni. Skýrði Ingbór þá frá því að faðir hans hefði notið aðstoðar lögmanns við að útbúa afsöl eða afsalsform og að faðir hans hefði notast við formið þannig að hann hefði bætt inn í það texta eftir því sem við átti hverju sinni. Liggur ekki annað fyrir en svo hafi verið með umrætt afsal til stefnanda.

Í afsöllum vegna tveggja spilda sem Haraldur hafði áður selt úr jörðinni Vatnsholti, annars vegar til Valgeirs Hannessonar, dags. 10. ágúst 1971, og hins vegar til Vilhjálms Þorlákssonar, dags. 15. október 1973, er sérstaklega tekið fram að 10 metra spilda með fram vatninu sé undanskilin við söluna. Ekkert slíkt ákvæði er að finna í afsalinu til stefnanda sem þó var undirritað nokkrum árum síðar.

Þegar til þess er litið sem hér hefur verið rakið, og þá sérstaklega haft í huga að afsalið var samið af seljanda, eða sérfræðingi á hans vegum, er það niðurstaða dómsins að skýra verði afsal stefnanda á þann veg að hin selda landspilda hafi átt að ná alla leið niður að Apavatni. Verður ekki talið að nokkru breyti í þessu sambandi þó deiliskipulag frá árinu 1997 fyrir sumarhúsaðverfið í Vatnsholti sýni mörk spildunnar nokkuð frá vatnsbakkanum, enda getur samþykkt slíks deiliskipulags ekki bótalaust upphafið þau eignarréttindi sem stefnandi hafði áður öðlast.

EKKI er í afsalinu frá 30. júlí 1979 kveðið á um það hvort réttur til veiði eigi að fylgja með í kaupunum. Hins vegar segir þar að kaupanda sé kunnugt um að fugladráp sé bannað í landi jarðarinnar Vatnsholts og þar á meðal á hinni seldu spildu.

Fyrir liggur að búskapur á jörðinni Vatnsholti lagðist af um miðja síðustu öld og að jörðin hafi þá farið í eyði. Enda þótt landbúnaðarráðuneytið hafi á árinu 2002 veitt Þorbjörgu Danielsdóttur, forsvarsmanni stefnda, leyfi til að endurbyggja jörðina til skógræktar og veiðinytja breytir það ekki því að á árinu 1979, þegar Haraldur afsalaði umræddri spildu til stefnanda, taldist jörðin ekki landareign í skilningi 4. mgr. 2. gr. laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði. Var á þeim tíma ekkert í vegi fyrir því að lögum að unnt væri að selja spildu úr jörðinni ásamt tilheyrandi veiðirétti í Apavatni.

Það er forn regla í íslenskum rétti að hver maður eigi veiði fyrir landi sínu, sbr. dóma Hæstaréttar nr. 1963.173, 1994.924 og 1996.2245. Hefur samsvarandi regla verið lögfest í lögum um lax- og silungsveiði. Þannig er kveðið á um það í 1. mgr. 2. gr. laga nr. 76/1970, sem í gildi voru á þeim tíma þegar undir afsalið var ritað, að landeiganda væri einum heimil veiði á landi sínu, enda væri ekki á annan veg mælt í lögnum. Þar sem réttur stefnanda til veiða í Apavatni var ekki sérstaklega undanþeginn, þegar umræddri spildu var afsalað til hans á árinu 1979, verður að telja að sá réttur hafi fylgt með í kaupunum.

Samkvæmt þessu þykir verða að taka dómkröfur stefnanda til greina.

Að fenginni þessari niðurstöðu, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 380.000 krónur í málskostnað.

Dóm þennan kveður upp Ásgeir Magnússon héraðsdómari.

**D ó m s o r ð:**

Stefnandi, Eyjólfur Melsted, á veiðirétt í Apavatni fyrir landspildu sinni að Vatnsholti í Grímsnesi, Árnessýslu.

Stefndi, Man ehf., greiði stefnanda 380.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon.