

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur föstudaginn 20. júní 2014 í máli nr. E-4092/2013:

Sameigendafélag Fells

(Hermann Jónasson hdl.)

gegn

Einari Birni Einarssyni

(Karl Axelsson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 28. maí sl. er höfðað 10. október 2013. Stefnandi er Sameigendafélag Fells, Fornhaga 24, Kópavogi, en stefndi er Einar Björn Einarsson, Kirkjubraut 7, Höfn í Hornafirði.

Stefnandi krefst þess aðallega, að staðfest verði með dómi riftun leigusamnings, dags. 23. október 2000, á milli stefnda og stefnanda sem lýst var yfir í bréfi til stefnda, dags. 30. ágúst 2012 og stefndi verði dæmdur til greiðslu skaðabóta að fjárhæð 18.734.000 krónur með vöxtum skv. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 18. maí 2012 til 18. júní 2012 og með dráttarvöxtum skv. 9. gr. s.l. frá þ.d.til greiðsludags. Til vara krefst hann þess að leigusamningur, dags. 23. október 2000, á milli stefnda og stefnanda verði ógiltur með dómi, en að því frágengnu krefst hann þess að ákvæði 2. gr. fyrrgreinds leigusamnings á milli stefnda og stefnanda verði vikið til hliðar og breytt á þann veg að leigufjárhæðin verði ákveðin 30.000.000 krónur á ári, eða önnur fjárhæð skv. mati dómsins, frá og með 18. maí 2012. Þá krefst stefnandi málskostnaðar í öllum tilvikum.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

I

Stefndi hefur frá árinu 2000 rekið ferðaþjónustu við Jökulsárlón á Breiðamerkursandi. Er starfsstöð hans í landi jarðarinnar Fells sem liggur að austurbakka lónsins en á vesturbakkanum er þjóðlenda. Stefndi rekur veitinga- og minjagripasölu á staðnum en meginstarfsemi hans felst í því að sigla með ferðamenn útsýnisferðir um Jökulsárlón. Eru ferðirnar farnar m.a. á svokölluðum hjólabátum sem taka 25 farþega. Eru þessir bátar á hjólum og geta ekið á landi. Bátunum mun vera ekið að svokölluðum „landgangi“ sem staðsettur er í nágrenni við þjónustuhús stefnda. Þar stíga ferðamenn um borð. Þá er bátunum ekið niður að lóninu og út í það og síðan siglt um lónið. Samkvæmt reglum skal vera fylgdarbátur meðferðis þegar siglt er með farþega. Munu vera notaðir svokallaðir slöngubátar (sem eru gúmmibátar með utanborðsmótor, einnig nefndir Zodiac bátar) til þessa verks sem sigla þá í humátt á eftir hjólabátunum. Að siglingu lokinni er bátunum ekið

upp úr lóninu og að fyrrnefndum landgangi þar sem ferðamenn fara frá borði. Í málinu deila aðilar m.a. um það að hvað marki það hafi tíðkast að fara með farþega í útsýnissiglingar á gúmmíbátum, auk siglinga á hjólabátum.

Stefnandi máls þessa er almennt félag sem tilteknir sameigendur jarðarinnar Fells í sveitarfélaginu Hornafirði eru meðlimir í. Jörðin Fell liggur að austanverðu Jökulsárlóni á Breiðamerkursandi. Umræddir sameigendur gerðu með sér sameignarsamning og ber hann með sér að hafa verið ætlað að gilda milli allra sameigenda jarðarinnar og eru þeir taldir upp í 1. gr. samningsins. Hefur samningurinn verið undirritaður fyrir hönd allra utan Guðbrands Benediktssonar (10,3583% eignarhlutur). Undirritanir á samninginn fóru fram frá september 1994 til apríl 1995.

Í samningnum er í 2. gr. kveðið á um það að sameigendur jarðarinnar Fells hafi með sér hagsmunafélag um hina sérstöku sameign sem nefnist Sameigendafélag Fells. Tilgangur félagsins er sagður að gæta hagsmuna eigenda í samskiptum við aðra aðila, opinbera jafnt sem einkaaðila að því er varði málefni jarðarinnar og sameignar um hana. Í 3. og 4. gr. er mælt fyrir um fjölda manna í stjórn og mælt fyrir um að hlutverk stjórnarinnar sé að boða til sameigendafunda og framfylgja þeim ákvörðunum sameigenda sem á slíkum fundum séu teknar. Nauðsynlegar ákvarðanir sem teljist minniháttar geti stjórnin tekið milli funda.

Í 5. gr. er mælt fyrir um fyrirkomulag ákvarðana um málefni sameignarinnar. Er þar mælt m.a. fyrir um að ákvarðanir um málefni sameignarinnar skuli teknar á sameignarfundum sem boða skyldi til með nánar greindum hætti og með nánar greindum fyrirvara. Mælt er fyrir um að fundur sé lögmætur ef mætt sé fyrir 66% eigenda. Rísi ágreiningur teljist ákvörðun samþykkt ef eigendur að minnsta kosti 66% jarðarinnar gjaldi henni samþykki.

Í 6. gr. samningsins er mælt fyrir um að í stað þess að boða til sameigendafundar geti stjórn sent sameigendum tillögur um einstök málefni, svo sem samningsgerð við nýttendur jarðarinnar eða hluta hennar, til samþykktar. Til að slíkar tillögur teljist samþykktar verði eigendur að minnst 66% jarðarinnar að greiða þeim atkvæði. Einnig er kveðið á um að stjórn sé skylt að boða til sameigendafundar ef 66% sameigenda krefjist þess.

Þá er mælt fyrir um í samningnum að milli sameigenda skuli gilda gagnkvæmur forkaupsréttur með nánar tilgreindum hætti. Þá eru og ákvæði um fleiri atriði sem ekki þykir ástæða til að tíunda nánar hér.

Í skýrslu Fjölnis Torfasonar fyrir dómi kom fram að hann hefði byrjað rekstur báta til útsýnissiglinga með ferðamenn á Jökulsárlóni árið 1987 og hafi rekstur hans staðið allt þar til stefndi festi kaup honum um áramótin 1999/2000. Hann kvað reksturinn lengst af hafa verið á sínu nafni en árið 1999 hafi hann stofnað einkahlutafélagið Jökulsárlón um reksturinn. Hann kvaðst fyrst hafa gert leigusamning við stefnanda 1994 en eftir það hafi aldrei komist á „alvöru samningur“. Samningurinn hafi samkvæmt efni sínu náð til loka árs 1994 og einnig til tímans fram að því. Fjölnir kvað að eftir árið 1996 hafi hann notað í rekstri sínum þrjá hjólabáta (láðs- og lagarbáta), einn Sóma 1000 bát og einnig 21 feta flugfisk. Svo hafi hann verið með fjóra Zodiac báta og einn 17 feta plastbát sem nánast eingöngu hafi verið notaður til þess að halda ísnum frá og einn Terry 440 bát

sem einnig hafi verið notaður á ísinn og sem fylgdarbátur. Fjölnir kvaðst hafa notað Zodiac bátana til að sigla með farþega utan háannartíma en á háannatíma hafi umræddir bátar þjónað því hlutverki að fylgja hjólabátunum eftir. Þá lýsti Fjölnir því að slóðar sem nýttir hafi verið að Lækjarvík og Hjólabátavík hafi verið gerðir þegar hlaðinn hafi verið varnargarður þegar brúin hafi verið byggð til að koma í veg fyrir að áin félli í gamlan farveg. Fjölnir lýsti því að starfsemi hans hafi farið þannig fram að hjólabátum væri ekið að landgangi sem sjáist á myndum af svæðinu. Þar hafi farþegar farið um borð en bátnum hafi síðan verið ekið á landi eftir þeim slóða sem fyrr er nefndur ýmist í Hjólabátavík eða Lækjarvík eftir því hvernig ís hafi legið í lóninu. Fyrst hafi verið ekið stystu leið ofan í lónið en eftir að varnargarður hafi verið gerður við lónið 1994 þá hafi ekki verið hægt að fara á bátunum þar og því hafi eftir þann tíma verið ekið í Hjólabátavík eða Lækjarvík eins og fyrr segir til að komast ofan í lónið.

Í málinu liggur fyrir kaupsamningur 29. desember 1999 milli Fjölnis Torfasonar sem seljanda og stefnda sem kaupanda um þar greindar eignir sem tengjast rekstri ferðaþjónustu sem seljandi hafði rekið við Jökulsárlón. Voru í samningnum taldar upp þær eignir sem um var að ræða, m.a. söluskáli 146 fermetrar, byggður 1991, Kuntab sumarhús byggt 1997 og gámur frá 1996 sem notaður sé sem vörugeymsla. Einnig er getið um rafmagnsheimtaug og rotþrær frá árinu 1987 og vatnslagnir og dælu frá 1995 og 1997. Þá eru taldir upp fimm bátar með skipaskrárnúmerum, þar af þrír hjólabátar, og fjórir gúmmibátar með mótör. Kaupverðið er tilgreint 28.500.000 krónur. Samningurinn er gerður með fyrirvara um að stefnda takist að ná samningi við stefnanda um leigu á jörðinni Felli til reksturs starfseminnar. Þá er mælt fyrir um að þegar slíkur samningur liggja fyrir skuldbindi stefndi sig til að kaupa fyrirtækið Jökulsárlón ehf. og greiða fyrir það 15.000.000 krónur og eignarhluta Fjölnis Torfasonar og Þorbjargar Antonsdóttur í jörðinni Felli og greiða fyrir hann 1.500.000 krónur. Framangreindar forsendur gengu eftir og gerði stefndi samning þann við stefnanda sem um er deilt í máli þessu 23. október 2000. Stefndi eignaðist umræddan eignarhlut í jörðinni Felli (10,3583%) og Jökulsárlón ehf. eins og kveðið var á um í fyrrgreindum kaupsamningi.

Í aðdraganda samningsgerðarinnar sendi stefndi öllum sameigendum jarðarinnar bréf sem dagsett er 3. maí 2000. Fjallar hann þar um kaup sín á umræddum rekstri og árangurslausar tilraunir til að ná samkomulagi um leigu á landi undir starfsemina. Kemur m.a. fram í bréfinu að það sem beri á milli sé fyrst og fremst leigufjárhæð og lengd leigutímans. Gerir hann í bréfinu tilboð um greiðslu leigu árlega að fjárhæð 1.400.000 krónur, sem hækki með vísitölu, og kemur fram að það sé hækkun á fyrra tilboði. Þá lýsir stefndi því að honum sé nauðsynlegt að leigutími verði til 25 ára. Tiltekur stefndi að á leigutímanum muni leigugreiðslur nema alls 35.000.000 krónum. Þá segir: „Auk þess hefðu landeigendur áfram allan annan rétt til tekjuöflunar og landnýtingar á jörðinni, utan þeirrar lóðar sem mér yrði leigð.“

Eins og fyrr segir var samningur aðila undirritaður 23. október 2000. Þykir nauðsynlegt hér að rekja ítarlega efni samningsins. Stefnandi er í aðfararorðum samningsins sagður leigusali en stefndi leigutaki. Samningurinn er svohljóðandi:

„1. gr.

Leigusali er félag eigenda jarðarinnar Fells í Borgarhafnarhreppi og eru í félaginu 89,6417% eigenda jarðarinnar, en innan hennar telst m.a. svæðið við Jökulsárlón. Leigutaki er eigandi að 10,3583% jarðarinnar og rekur þjónustu fyrir ferðamenn við Jökulsárlón á Breiðamerkursandi með siglingum um lónið og rekstri söluskála við það. Í dag eru við lónið veitingahús (söluskáli) ca. 146,0 fm., Knutab sumarhús ca. 20,0 fm., vörugeymsla/gámur og bryggja/landgangur.

2. gr.

Fyrir afnot þau sem leigutaki hefur af hluta svæðisins á og við Jökulsárlón, lofar hann að greiða leigusala árlega kr. 1.400.000,00 –fjórtánhundruðþúsund 00/100- án virðisaukaskatts. Upphæðin er verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs til verðtrygginga, miðað við grunnvísitölu 199,1 stig í júlí 2000. Grunnupphæðin lækkar ekki þótt vísitalan lækki. Gjaldtagi greiðslu er 15. september ár hvert, í fyrsta sinn 15. september 2000 vegna ársins 2000. Hæstu lögleyfðu dráttarvextir reiknast á vanskil frá gjalddaga.

3. gr.

Leigutaka er kunnugt um að Jökulsárlón og landið í kring er náttúruperla sem er á náttúruminjaskrá. Svæðið hefur verið skipulagt af Skipulagsþjónustu Austurlands sbr. meðfylgjandi fylgiskjal dags. í júní 1988 sem fylgir samningi þessum og telst hluti hans, merkt fylgiskjal I. Í 4. kafla þess kemur m.a. fram að ekki er heimilt að koma niður neinum föstum byggingum á svæðinu en að yfir sumartímamann sé heimilt að staðsetja þar færanlegt timburhús ásamt skýli með snyrtingum á nánar tilgreindu svæði. Ennfremur að leita skuli samþykkis bygginganefndar sveitarfélagsins þótt byggingar séu ekki á föstum grunni. Byggingarnefnd skal leita afstöðu Náttúruverndarráðs áður en afstaða er tekin til bygginga á svæðinu.

Í 5. kafla skipulagsins kemur m.a. fram að heimilt sé á svæðinu að starfrækja á sumrin greiðasölu og verslun með algengan ferðamannavarning, svo sem minjagripum o.fl. Þá sé einnig heimilt að reka bát til skemmtiferða um lónið og gera hann út frá sama stað og verið hefur. Ennfremur að þess skuli gætt svo sem kostur er, að starfsemi sem fram fari valdi ekki mengun, óþarfa jarðraski eða truflun. Að lokum kemur fram að einungis sé heimilt að stunda þann rekstur sem um er getið í eða við þær byggingar, sem settar verða upp. Á öðrum stöðum verði landið látið ósnert.

Leigutaka er kunnugt um að samkvæmt ákvæðum 19. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 er bygging húsa og annarra varanlegra mannvirkja óheimil á jörðum sem eru í óskiptri sameign.

4. gr.

Óski leigutaki eftir að breyta rekstri sínum og/eða auka umsvif sín á landinu umfram það sem nú er, skal hann áður en hann leitar til hlutaðeigandi yfirvalda, leita samþykkis leigusala.

5. gr.

Kvikmynda- og ljósmyndataka í atvinnuskyni við Jökulsárlón er háð samþykki leigusala sem innheimtir gjald vegna þessa samkv. gjaldskrá leigusala. Leigutaki lofar að gæta þess að eftir þessum reglum sé farið og vísa á fulltrúa leigusala sem þann aðila sem tekur við greiðslu og veitir nánari upplýsingar. Leigusali mun láta leigutaka vita um þá aðila sem hafa fengið heimild til myndatöku. Leigutaki lofar að láta leigusala vita ef hann verður var við aðila sem eru að mynda í atvinnuskyni í heimildarleysi. Leigutaka er kunnugt um að leigusali hefur í athugun að setja upp skilti þar sem vakin er athygli á reglum um leyfi til myndatöku í atvinnuskyni.

6. gr.

Samningur þessi gildir frá 1. janúar 2000 til 31. desember 2024. Framsal samningsins er óheimilt nema með samþykki leigusala.

Að samningstíma liðnum hefur leigutaki forleigurétt að aðstöðu við lónið. Í því felst að hann skal svara innan þriggja vikna frá móttöku tilkynningar til hans, hvort hann vill ganga inn í hæsta tilboð um gjald fyrir aðstöðu við lónið.

Leigusali skal hafa forkaupsrétt að rekstri leigutaka og/eða hluta hans í jörðinni komi til sölu þess. Skal hann svara innan þriggja vikna frá móttöku tilkynningar til hans, hvort hann vill ganga inn í hæsta tilboð.

7. gr.

Leigutaki samkvæmt samningi þessum lofar að nafninu á fyrirtækinu Jökulsárlóni ehf. verði breytt í annað nafn fyrir 1. janúar 2001 og verði ekki notað af honum eða fyrirtækjum hans.“

Í samningnum er vitnað til deiliskipulags frá árinu 1988. Í deiliskipulaginu er það sagt taka til bakka Jökulsár á Breiðamerkursandi og næsta nágrennis þeirra, frá Þjóðvegi og upp að útfalli árinna úr lóninu. Ekki þykir ástæða til að rekja efni skipulagsins frekar hér.

Stefndi hefur rekið umrædda ferðaþjónustu frá því að hann keypti hana. Liggur og fyrir að árið 2006 festi hann kaup á fjórða hjólabátnum og tók í notkun.

Deilur risu milli aðila 2008 í kjölfar þess að stefndi keypti aukinn hlut í jörðinni Felli, annars vegar af einstaklingi en hins vegar með því að festa kaup á Reynivöllum ehf. sem á hlut í jörðinni. Taldi stefnandi að þessi kaup hefðu farið fram í andstöðu við ákvæði sameignarsamnings stefnanda um forkaupsrétt. Voru höfðuð dómsmál vegna þessa en þeim var vísað frá dómi, sbr. dóma Hæstaréttar í málum nr. 290/2008 og 291/2008. Eftir umrædd kaup fer stefndi ásamt fyrrnefndu félagi sínu með 23,6605% eignarhlut í jörðinni Felli.

Með bréfi 19. mars 2008 frá stefnanda til stefnda kvartaði hann yfir að rekstur stefnda væri ekki í samræmi við samning aðila og að stefndi hefði tekið undir sig stærra landsvæði en honum hefði verið leigt samkvæmt samningnum. Skiptust aðilar á allmörgum bréfum næstu árin og mótmælti stefndi því ávallt að um vanefndir af hans hálfu væri að ræða. Stefnandi lýsti yfir riftun á samningi aðila

með bréfi 30. ágúst 2012.

Stefnandi gerði 2010 samning við Must Visit Iceland ehf. (nefnt hér eftir MVI ehf.) um aðstöðu til siglinga um Jökulsárlón fyrir tvo slöngubáta. Var hugmyndin að umrætt fyrirtæki fengi aðstöðu á svæði því á austurbakka Jökulsárlóns sem deiliskipulagið frá 1988 nær til og þar sem stefndi hefur starfsaðstöðu sína. Af hálfu sveitarfélagsins var fallist á að umrætt fyrirtæki fengi stöðuleyfi á viðkomandi stað fyrir starfsemi sína að því gefnu að eigendur jarðarinnar væru því samþykki. Stefndi veitti ekki samþykki sitt og varð því ekki af umræddum samningi. Umrætt fyrirtæki hóf síðan starfsemi sína á vesturbakka Jökulsárlóns í Þjóðlendu og mun hafa starfað síðan. Á árinu 2012 mun stefnandi hafa gert leigusamning við sama fyrirtæki og mun það greiða leigu til stefnanda vegna starfsemi sinnar. Fyrirtækið hefur þó ekki fengið aðstöðu í landi jarðarinnar Fells.

Samkvæmt gögnum málsins hóf stefndi að kynna ferðir á slöngubátum á árinu 2011 og fékk þá starfsleyfi til að sigla með ferðamenn á slíkum bátum. Stefnandi telur að með þessu hafi stefndi aukið við starfsemi sína í andstöðu við leigusamning aðila en stefndi telur að siglingar með ferðamenn á þessari tegund báta hafi alla tíð tíðkast í rekstri hans og forvera hans.

Málsaðilar þessa máls hafa átt í samningaviðræðum um framtíðarskipulag á umræddu landsvæði. Gerðu þeir með sér samkomulag 13. apríl 2011 um framtíðarskipan mála en samkomulagið var bundið skilyrðum af hálfu beggja um að öll atriði þess gengju eftir. Samkomulagið kom ekki til framkvæmda og vísa báðir aðilar til þess að það hafi verið af ástæðum sem varðað hafi hinn.

Nýtt deiliskipulag tók gildi á svæðinu 31. ágúst 2013 og komu báðir málsaðilar að undirbúningi þess. Málsaðilar hafa verið í samningaviðræðum til að freista þess að leysa deilur sínar og marka samskiptum sínum farveg til framtíðar. Þær viðræður hafa ekki skilað fullnægjandi árangri.

Þykir ekki nauðsynlegt að gera hér frekari grein fyrir málavöxtum en þeim er lýst með mun ítarlegri hætti í stefnu og greinargerð. Auk þess liggja fyrir í málinu ítarlegri gögn um samskipti aðila í aðdraganda málshöfðunar, sem ekki er ástæða til að tíunda nánar.

Eins og fyrr greinir lýsti stefnandi yfir riftun leigusamnings aðila 30. ágúst 2012 og krafðist jafnframt skaðabóta. Taldi hann stefnda hafa vanefnt samning aðila verulega og lýsti vanefndum hans svo í sex tölulíðum:

„1. Stóraukin starfsemi við Jökulsárlón með fjölgun hjólabáta frá því sem upphaflega var samið um, ásamt nýrri starfsemi sem felst í rekstri slöngubáta sem fellur undir annað starfsleyfi heldur en hjólabátarekstur.

2. Nýting landsvæðis til aksturs með ferðamenn utan hins deiliskipulagða svæðis í tengslum við hjólabátasiglingar þrátt fyrir að skýrt komi fram í 3. gr., sbr. 4. gr. samningsins að leigutakinn hafi einungis hluta deiliskipulagða svæðisins til umráða.

3. Brot gegn 7. gr. samningsins um afdráttarlausu skyldu til þess að nota ekki heitið Jökulsárlón í rekstrinum.

4. Brot gegn 6. gr. samningsins sem leggur skýlaust bann við framsali réttinda skv. samningi þessum. Núverandi rekstur á svæðinu er á vegum einkahlutafélags sem hefur ekki gert samning við Sameigendafélagið.

5. Brot gegn 5. gr. samningsins með því að bjóða upp á myndatökur í atvinnuskyni í stað þess að framvísa þessum viðskiptum til Sameigendafélagsins eins og skýrt er tekið fram í greininni.

6. Brot gegn 3. gr. samningsins með því að virða ekki gildandi deiliskipulag og með því að leita ekki eftir samþykki byggingarnefndar fyrir þeim framkvæmdum sem ráðist hefur verið í á samningstímanum.“

Stefnandi krafðist skila á landinu fyrir ákveðinn tíma.

Stefndi hafnaði því að skilyrði riftunar væru til staðar. Fyrir liggur að stefnandi gaf út reikning til stefnda fyrir leigu vegna ársins 2013 sem stefndi greiddi í september það ár. Telur stefndi að vegna þessa séu réttaráhrif riftunar fallin niður.

Stefnandi höfðaði mál þetta 10. október 2013 og byggir í málinu á sömu lýsingu vanefnda og rakin eru hér að ofan, eins og nánar kemur fram í kafla hér á eftir þar sem raktar eru málsástæður hans.

II

Af hálfu stefnanda er byggt á því að stefndi hafi ítrekað brotið gegn samningsskyldum sínum samkvæmt samningi, 23. október 2000, um afnot landsvæðis við Jökulsárlón sem hafi falið í sér verulegar vanefndir af hans hálfu. Byggt sé á ólögfestri meginreglu kröfuréttarins um riftun gagnkvæms samnings vegna verulegra vanefnda stefnda.

Stefnandi hafi rift umræddum samningi með bréfi 30. ágúst 2012 með vísan til þess að stefndi hefði vanefnt samningsskyldur sínar verulega. Riftunaryfirlýsing stefnanda hafi réttarhrif frá þeim degi, sbr. 2. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda gerninga. Í riftunarbréfinu sé þess krafist að stefndi afhendi hið leigða 1. október 2012 á sama tíma og stefndi loki starfsemi sinni yfir vetrartímam. Stefndi hafi ekki orðið við því og hafi hafnað því að afhenda landsvæðið. Stefnandi byggir á því að stefndi hafi vanefnt verulega skyldur sínar skv. samningnum og hafi brotið gegn 3. gr., 4. gr., 5. gr., 6. gr., og 7. gr. hans.

Stefnandi byggir á því að með umræddum leigusamningi 23. október 2000 hafi stefndi einungis tekið á leigu hluta hins deiliskipulagða svæðis við Jökulsárlón til þess að reka starfsemi tengda rekstri hjólabáta fyrir ferðamenn gegn greiðslu að fjárhæð 1.400.000 krónur árlega, vísitölutryggða, sbr. 2. gr. samningsins. Afmörkun svæðisins hafi ekki verið nánar tilgreind í samningnum enda hafi markmiðið verið

að sníða samninginn að þeirri starfsemi sem þá hafi verið starfrækt á svæðinu og stefndi hafði nýlega fest kaup á. Hins vegar hafi legið fyrir við samningsgerðina að svæðið innan deiliskipulagsins yrði líka leigt til annarra aðila til tekjuöflunar fyrir landeigendur. Stefndi hafi hins vegar á leigutímanum tekið undir sig allt deiliskipulagða svæðið og miklu meira en það og hafi þannig komið í veg fyrir að landeigendur gætu aflað sér leigutekna frá öðrum rekstraraðilum, auk þess sem hann hafi ekki greitt leigu fyrir hin auknu not svæðisins undir rekstur sinn. Í 4. gr. samningsins sé skýrt tekið á því að óski leigutaki eftir því að auka umsvif sín eða breyta rekstri skuli hann leita eftir samþykki leigusala og semja svo eðli málsins samkvæmt í framhaldinu um heimild til frekari rekstrar á svæðinu gegn greiðslu leigugjalds. Stefnandi byggir á því að hvort sem horft sé til einstakra samningsbrota eða þau virt öll saman sé um verulega vanefnd á samningnum að ræða og því sé riftun heimil.

Stefnandi telji að stefndi hafi brotið gegn 4. gr., sbr. 2. gr. samningsins með því að stórauka starfsemi sína við Jökulsárlón með fjölgun hjólabáta um a.m.k einn frá því sem upphaflega hafi verið samið um, ásamt því að hefja nýja starfsemi sem felist í rekstri slöngubáta sem falli undir annað starfsleyfi heldur en hjólabátarekstur. Hafa beri í huga að hver hjólabátur stórauki starfsemina á svæðinu eins og sjá megi af ársreikningum Jökulsárlóns ehf. sem liggi fyrir í málinu. Á heimasíðu félagsins sem stefndi reki megi sjá að stefndi hafi tekið fjórða bátinn í notkun á árinu 2006. Jafnframt vilji stefnandi benda á að með því að taka aukið landsvæði undir starfsemina utan hins deiliskipulagða svæðis hafi stefnda gefist kostur á að reka fleiri báta því um helmingur hveðrar bátsferðar sé akstur á landi utan deiliskipulagðs svæðis. Óumdeilt sé að stefndi hafi nýlega fest kaup á sérstökum slöngubátum til útleigu í samkeppni við MVI ehf. sem hafi rekið starfsemi sína frá vesturbakkanum vegna mótmæla stefnda.

Þá hafi stefndi brotið gegn 3. gr. samningsins með nýtingu landsvæðis til aksturs með ferðamenn utan hins deiliskipulagða svæðis í tengslum við hjólabátasiglingar, þrátt fyrir að skýrt komi fram í 2. mgr. 3. gr. leigusamningsins að einungis sé heimilt að stunda þann rekstur sem samið hafi verið um innan hins deiliskipulagða svæðis og á öðrum stöðum skuli landið látið ósnert. Vísað sé til gildandi deiliskipulags frá árinu 1988 sem sérstaks fylgiskjals og áréttað að Jökulsárlón og landið í kring sé náttúruperla sem sé á náttúruminjaskrá og gæta verði sérstakrar varkárni á svæðinu sér í lagi m.t.t. jarðrasks, mengunar og framkvæmda. Stefndi hafi þrátt fyrir skýran áskilnað 3. gr. samningsins gert vegarslóða í landið þar sem hann aki með farþega á hjólabátunum áður en hann fari út á lónið. Notkun hans á þessu landi sé óheimil og brjóti gegn ofangreindu ákvæði samningsins auk eldra deiliskipulags. Stefnandi hafi án árangurs skorað á stefnda að láta af þeirri háttsemi.

Stefndi hafi jafnframt brotið gegn 7. gr. samningsins um afdráttarlausu skyldu til þess að nota ekki heitið Jökulsárlón í rekstrinum. Stefnandi hafi ítrekað það margsinnis við stefnda að hann breytti því. Stefnandi hafi ekki getað markaðssett svæðið undir þessu vörumerki vegna brota stefnda á samningsskyldum sínum.

Þá hafi stefndi brotið gegn 6. gr. samningsins sem leggi skýlaust bann við framsali réttinda skv. samningi. Núverandi rekstur á svæðinu sé á vegum einkahlutafélags í eigu stefnda, Jökulárarlóns ehf., sem sé ekki með samning við

stefnanda. Af hálfu stefnanda sé alveg skýrt, enda komi það fram í inngangi sammingsins frá 23. október 2000, að það sé stefndi sem sé leigutaki og enginn annar.

Brot gegn 5. gr. sammingsins felist í því að bjóða upp á myndatökur í atvinnuskyni í stað þess að beina þessum viðskiptum til stefnanda eins og skýrt sé tekið fram í greininni. Undanfarin misseri hafi stefndi, í stað þess að vísa væntanlegum viðskiptavinum til stefnda eins og honum beri skv. 5. gr. sammingsins, boðið upp á sérstakar siglingar þar sem jafnframt sé heimilt að taka myndir.

Brot gegn 3. gr. sammingsins felist í því að virða ekki gildandi deiliskipulag og með því að leita ekki eftir samþykki byggingarnefndar fyrir þeim framkvæmdum sem ráðist hafi verið í á samningstímanum eða endurnýjað leyfi. Stefndi hafi ekki sótt um leyfi fyrir stórum hluta þeirrar starfsemi sem félög á hans vegum reki þar í trássi við gildandi leigusamning. Í bréfi sveitarfélagsins frá 27. október 2011, komi m.a. fram að ekki liggi fyrir heimild til byggingar Knautabumarhúss, færánleg starfsmannaðstaða hafi einungis fengið árs stöðuleyfi árið 2004, framkvæmdaleyfis hafi ekki verið aflað fyrir borholu til ferskvatnsöflunar skv. 27. gr. skipulagslaga nr. 73/1997, ekki hafi verið aflað stöðuleyfis fyrir hjólabáta, ekki hafi verið aflað leyfis fyrir pramma eða bryggju við eystri bakka Jökulsárlóns, landgangur hafi ekki verið samþykktur auk þess sem ekki liggi fyrir framkvæmdaleyfi fyrir þeim vegi sem liggi inn með Jökulsárlóni og nýttur sé af stefnda og félögum í hans eigu. Sama gildi um ólögmdæta förgun á olíu á svæðinu.

Stefnandi byggir á því að öll skilyrði til riftunar séu fyrir hendi enda ljóst að stefndi hafi ítrekað brotið samningsskyldur sínar samkvæmt skýru orðalagi sammingsins frá 23. október 2000 og því sé áskilnaður almennu riftunarreglu kröfuréttarins um verulega vanefnd á samningsskyldum fyrir hendi. Líta verði til almennra sjónarmiða við túlkun ólögfestu lagareglunnar. Í tilviki stefnda þurfi m.a. að horfa til þess hvort vanefndin leiði til þess að tilgangur sammingsins raskist verulega. Í þeim efnum vísi stefnandi til bréfs stefnda, 3. maí 2000 sem sent hafi verið öllum landeigendum í aðdraganda að gerð sammings aðila. Í tilgreindu bréfi hafi stefndi fullvissað aðra landeigendur um að þrátt fyrir gerð sammings við sig hefðu aðrir landeigendur eftir sem áður fullan rétt til tekjuöflunar og landnýtingar á jörðinni utan þeirrar lóðar sem honum yrði leigð innan deiliskipulagsins. Þetta hafi verið grundvallarforsenda stefnanda fyrir samningnum þ.e. að geta leigt fleiri aðilum aðstöðu við Jökulsárlón til tekjuöflunar fyrir landeigendur. Við þetta hafi stefndi ekki staðið heldur þvert á móti tekið undir starfsemi sín og aðra einkaaðila, sem séu þó í eigu hans, allt hið deiliskipulagða svæði og rúmlega það, sem hafi haft það í för með sér að stefnandi hafi ekki getað nýtt svæðið til frekari tekjuöflunar fyrir aðra landeigendur eins og stefnt hafi verið að. Með þessari háttsemi sinni hafi hann valdið stefnanda umtalsverðu fjárhagslegu tjóni.

Stefnda hafi verið það ljóst í langan tíma að vanefndir hans hafa haft veruleg áhrif á stefnanda og hafi í engu sinnt umkvörtunum stefnanda um úrbætur á sammingsbrotum sínum, heldur þvert á móti mótmælt þeim af hörku og haldið háttsemi sinni áfram. Stefndi viti að brot hans á samningsskyldum sínum gagnvart stefnanda hafi haft veruleg áhrif á hagsmuni stefnanda og stefndi hafi vitað það við gerð sammingsins 23. október 2000 að frekari tekjuöflun landeigenda hafi verið fyrirhuguð enda hafi það verið grundvallarforsenda stefnanda fyrir samningnum. Stefndi hafi sjálfur lýst yfir í bréfi, 3. maí 2000, að þrátt fyrir að samið yrði við

hann um afnot hluta landssvæðisins þá kæmi það ekki í veg fyrir frekari tekjuöflun stefnanda á svæðinu. Síendurtekin sammingsbrot geti ekki annað en talist veruleg vanefnd á samningi. Vanefndir stefnda séu verulegar þegar litið sé til sammingsins í heild enda brotið gegn nánast öllum ákvæðum sammingsins. Hagnýting hins leigða og vanræksla á umhirðu svæðisins sé slík að ekki sé hægt að líta á það öðruvísi en að um verulegar vanefndir sé að ræða. Þrátt fyrir að samkvæmt meginreglum kröfuréttarins sé sök ekki skilyrði riftunar hafi það hins vegar þýðingu við mat á vanefndunum og hvort um verulega vanefnd sé að ræða hvort gagnaðili hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Grandsemi stefnda verði í þessu tilviki til þess að hafa áhrif á það mat.

Ákvörðun stefnanda um riftun framangreinds sammings við stefnda hafi verið tekin á aðalfundi stefnanda miðvikudaginn 20. júní 2012 og ákvörðun um málshöfðun til staðfestingar riftuninni hafi verið tekin á fundi stefnanda 9. febrúar 2013. Ákvarðanirnar hafi verið teknar í samræmi við 5. gr. sameignarsammingsins þar sem áskilið sé að a.m.k 66% félagsmanna mæti svo fundurinn sé lögmætur. Á fyrri fundinn hafi verið mætt af hálfu 96,24% félagsmanna og á seinni fundinn hafi verið mætt af hálfu 80,01% félagsmanna sem jafngildi því að meirihluti landeiganda að jörðinni Felli hafi tekið með lögmætum hætti ákvörðun um að gefa stjórn umboð til þess að rifta leigusamningi við stefnda og höfða mál til staðfestingar riftuninni. Jörðin Fell sé í sérstakri sameign eins og fram hafi komið sem feli það í sér að hver og einn sameigandi hafi allar þær eignarheimildir sem fylgi landinu með ákveðnum takmörkunum. Þegar um sé að ræða eignir í sérstakri sameign megi flokka heimildir sameigenda til ráðstafana í þrjá flokka.

Í fyrsta lagi sé um að ræða nýtingu sem hverjum og einum sé heimil. Meginreglan sé sú að hver sameigandi geti nýtt eða ráðstafað sameign ef nýtingin eða ráðstöfunin sé öðrum sameigendum bagalaus. Ljóst sé að í tilviki stefnda eigi þessi heimild ekki við enda sé nýting stefnda á landsvæðinu byggð á leigusamningi og sé sameigendum ekki bagalaus enda hafi nýting hans á svæðinu verið sjálfstaka sem hafi haft þau áhrif að aðrir sameigendur hafi ekki notið arðs af landinu.

Í öðru lagi gildi sú regla í íslenskum rétti að meirihluti sameigenda geti staðið að baki ráðstöfunum sem séu venjulegar jafnvel þótt þær séu öðrum sameigendum ekki bagalausar. Sem dæmi um slíkar ráðstafanir sé útleiga o.fl. Af dómafordæmum Hæstaréttar megi sjá að meirihlutinn hafi rýmra ákvörðunarvald eftir því sem sameigendur séu fleiri. Í þessu máli standi ríflega 75% landeigenda sem séu um 96% af félagsmönnum stefnanda sameiginlega að þeirri ákvörðun að rifta leigusamningi við stefnda eftir að hafa reynt til þrautar að semja við stefnda. Ekki sé hægt að líta framhjá þeirri staðreynd að ráðstöfun stefnanda hafi á bak við sig bæði aukinn meirihluta sem og að sameigendur séu mjög margir og allir nema einn séu hlynntir ráðstöfuninni. Auk þess liggi fyrir að stefndi hafi viðurkennt að meirihluti sameigenda geti ráðstafað eigninni með gerð leigusammings við sig 23. október 2000, enda um að ræða venjulega ráðstöfun í samræmi við meginregluna. Stefndi hafi jafnframt lýst því yfir við gerð sammingsins, í bréfi 3. maí 2000, að stefnandi hefði umboð meirihluta landeigenda og af þeim sökum leitaði hann eftir samningi við stefnda. Það væri ótæk niðurstaða að stefnandi gæti gert skuldbindandi samning að lögum sem væri svo ókleift að rifta vegna verulegra vanefnda viðsemjandans.

Í þriðja lagi gildi sú regla í íslenskum rétti að samþykki allra þurfi til ef ráðstöfun sé mjög óvenjuleg. Regla þessi eigi ekki við um ráðstafanir stefnanda, enda sé gerð leigusamnings og riftun hans venjuleg ráðstöfun og fyrir henni liggi samþykki aukins meirihluta sameigenda. Ljóst sé að markmið eigenda jarðarinnar Fells sé að afla tekna af jörðinni vegna ferðaþjónustu á svæðinu og stefnda sé fullkunnugt um það, enda lýsi hann þeirri skoðun sinni í bréfi sínu 3. maí 2000 þegar hann hafi óskað eftir samningi við stefnanda. Þær ráðstafanir sem falli undir að samþykki allra þurfi séu mjög víðtækar ráðstafanir, svo sem veðsetning og sala sameignarinnar eða ráðstöfun sem breyti tilgangi hennar.

Stefnandi kveður að umfjöllun um málsástæður vegna skaðabótakröfu eigi jöfnum höndum við um aðalkröfu, varakröfu og þrautvarakröfu hans.

Kveður stefnandi að beint orsakasamband sé á milli saknæmrar háttsemi stefnda og tjóns stefnanda eins og rakið hafi verið. Með því að vanefna samningsskyldur sínar skv. samningi aðila og sölsa undir sig mestan hluta hins deiliskipulagða svæðis og koma þannig í veg fyrir að stefnandi gæti aflað frekari tekna af jörðinni hafi stefndi valdið stefnanda fjárhagslegu tjóni. Af gögnum málsins megi sjá að háttsemi stefnda og afstaða sem lýst hafi verið sé meginorsök þess að stefnandi hafi ekki getað aflað aukinna tekna af landsvæðinu, hvorki frá stefnda né nýjum aðilum. Tjón stefnanda sé skerðing á lögvörðum hagsmunum annarra landeigenda.

Stefnandi hafi á samningstímanum orðið fyrir umtalsverðu fjártjóni eins og rakið hafi verið. Tjóni stefnanda megi skipta niður með þessum hætti:

1) Tjón vegna missis tekna af starfsemi MVI ehf. á árunum 2010 og 2011 samtals kr. 3.000.0000, en ársleiga skv. samningi sé kr. 1.500.000. Tjónsfjárhæðin vegna missis tekna af útleigu til MVI ehf. byggist á þeim samningi sem gerður hafi verið við félagið.

2) Tjón vegna reksturs stefnda á slöngubátum til útleigu á árinu 2012 - 2013 samtals kr. 4.000.000. Tjónsfjárhæðin vegna missis tekna af slöngubátaútgerð stefnda byggist á samningi þeim sem gerður hafi verið við MVI ehf. að viðbættu auknu umfangi stefnda sem felist í rekstri tveggja báta í stað eins.

3) Vangreidd leiga vegna fjórða hjólabátsins frá árinu 2006-2013 samtals kr. 3.734.000. Tjónsfjárhæðin vegna fjölgunar hjólabáta úr þremur í fjóra byggist á því að upphafleg leigufjárhæð hafi miðast við þrjá báta, samtals 1.400.000 krónur, sem verið hafi vísitölutryggð, sem þýði að árlega hafi verið samið að greiddar yrðu kr. 467.000 fyrir hvern bát. Innheimt sé fyrir fjórða bátinn hlutfallslega sama fjárhæð sem geri á tímabilinu samtals kr. 3.734.000.

4) Leiga vegna aukinna afnota bæði innan og utan hins deiliskipulagða svæðis á árunum 2006 til 2012 samtals kr. 8.000.000. Tjónsfjárhæðin vegna aukinna afnota miðist við að 75% af umsaminni leigu vegna stærðar þess landsvæðis sem stefndi hafi tekið undir starfsemi sína.

Tjón stefnanda sem hlotist hafi af vanefndum stefnda nemi því samtals kr. 18.734.000 ásamt vöxtum.

Stefnandi byggi varakröfu sína um ógildingu á að brostnar forsendur séu fyrir því að stefnandi geti efnt leigusamning aðila skv. efni sínu. Með gildistöku nýs deiliskipulags, 31. ágúst 2013 sem auglýst hafi verið í B deild Stjórnartíðinda hafi deiliskipulag þess svæðis sem stefnandi hafi leigt af stefnda á sínum tíma að hluta verið fellt úr gildi og stefnanda því óheimilt lögum skv. að leigja það svæði undir starfsemi stefnda. Byggt sé á meginreglum samningaréttarins um brostnar forsendur sem Hæstiréttur hafi staðfest ítrekað með dómum sínum.

Ólögfest meginregla samningaréttarins um brostnar forsendur taki til atvika sem aðilum samnings verði kunn eftir að samningur sé gerður og hafi afgerandi áhrif á getu samningsaðila til þess að efna meginskyldu sína skv. samningi vegna þess að sú forsenda sem bresti hafi verið grundvallarforsenda samningsins í upphafi. Það deiliskipulag sem tekið hafi gildi á árinu 1988 og fellt hafi verið úr gildi 31. ágúst sl. hafi verið grundvallarforsenda stefnanda fyrir leigusamningnum við stefnda. Með því að fella deiliskipulagið brott sé stefnanda gert ómögulegt að efna meginskyldu leigusamningsins frá 23. október 2000. Með öðrum orðum stefnanda sé það óheimilt skv. gildandi lögum um skipulagsmál nr. 123/2010 að leigja stefnda áfram það landsvæði sem honum hafi verið leigt á sínum tíma.

Stefnandi byggi jafnframt á því að stefnda hafi verið kunn sú grundvallarforsenda stefnanda enda sé vísað til deiliskipulagsins í leigusamningi aðila, þar sem fram komi að allar fasteignir skuli vera færanlegar og óheimilt sé að byggja varanlegar byggingar. Þessar staðreyndir sýni svo ekki verði um villst að stefndi hafi verið grandsamur um áðurnefnda grundvallarforsendu stefnanda og hafi mátt vita að til þess gæti komið að deiliskipulagið yrði fellt úr gildi. Ljóst sé að gildi eldra deiliskipulagsins hafi verið grundvallarforsenda leigusamningsins. Af dómum Hæstaréttar í máli nr. 26/2000 og máli nr. 557/2002 megi sjá að Hæstiréttur horfi til þess hvort hin brostna forsenda skv. almennu mati geti leitt til þess að annar samningsaðila verði ekki bundinn við annars gildan samning. Eins vegi það þungt ef viðsemjandi hafi vitað eða hafi mátt vita af forsendunni. Í þessu máli séu bæði þessi skilyrði uppfyllt.

Stefnandi hafi sett sig í samband við stefnda vegna hins nýja deiliskipulags og hafi formlegar samningaviðræður hafist 8. maí 2013. Samningaviðræðunum hafi verið markaður ákveðinn tími og hafi samningsaðilar sammælt um ákveðnar samningsforsendur. Stefndi hafi hins vegar hafnað samningi við stefnanda á fundi þann 9. júlí 2013 og hafi ekki lagt fram neina tillögu þrátt fyrir að aðilar hafi sammælt um að marka samningaviðræðunum tíma til 15. júní 2013. Af þeim sökum sé einsýnt að stefnandi glími við almennan ómöguleika þ.e. bæði vegna deiliskipulagsins og viljaleysis stefnda.

Stefnandi byggi þrautvarakröfu sína á því að leigugjaldið fyrir landsvæðið við Jökulárlón, samkvæmt samningi aðila, sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju af stefnda að bera fyrir sig að greiða svo lágt afgjald þegar hann hafi í raun tekið undir sig allt hið deiliskipulagða svæði, stóraukið starfsemi sína og tekið undir afnot sín stórt landsvæði til viðbótar, án þess að greiða landeigendum fyrir þau afnot. Byggt sé á 36. gr. laga nr. 7/1936. Samkvæmt lagaákvæðinu megi víkja samningi til hliðar í heild eða hluta, eða breyta ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Í 2. mgr. komi fram að við mat lagareglunnar skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við

samningsgerðina og atvika sem síðar hafi komið til.

Við gerð samnings aðila hafi stefndi lýst því yfir að landeigendur gætu þrátt fyrir þennan samning aflað tekna af landsvæðinu og hafi stefndi jafnframt lýst yfir að mikil uppbygging ferðaþjónustu væri nauðsynleg fyrir alla á svæðinu þ.e. landeigendur, íbúa og sveitarfélagið. Meginforsenda stefnanda hafi verið að samningurinn tæki eingöngu til hluta deiliskipulagða svæðisins svo hægt væri að afla frekari leigutekna. Af þeim sökum hafi leigufjárhæðin verið ákveðin lægri. Í umfjöllun um aðalkröfu hafi því verið lýst ítarlega hvernig stefndi hafi tekið undir sig allt landsvæðið við Jökulsárlón og hafi þannig brotið gegn samningi á milli aðila. Hér vísist til þess eftir því sem við eigi.

Stefnandi geri þá kröfu að í stað leigufjárhæðarinnar kr. 1.400.000 í 2. gr. samningsins verði leigufjárhæðin ákveðin kr. 30.000.000. Þannig sé hluta ákvæðis 2. gr. vikið til hliðar með vísan til þess að ósanngjarnt sé af hálfu stefnda að bera fyrir sig ákvæðið vegna breyttra nota á hans á landssvæðinu. Aukin umsvif stefnda í kjölfar sjálfstöku hans á landsvæðinu hafi leitt til þess að stefndi hafi haft mun hærri tekjur síðustu árin af starfsemi og hafi vöxturinn verið mikill. Verði að teljast með ólíkindum að stefndi hafi ekki séð sóma sinn í því að setjast að samningaborðinu með stefnanda og semja um sanngjarnt afgjald í stað þess að brjóta samningsskyldur sínar. Þegar litið sé til efnis samningsins, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar hafi komið til og lýst hafi verið ítarlega sé alveg ljóst að heimilt sé að víkja frá verðákvæði samningsins í 2. gr. þar sem öll skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 séu uppfyllt.

Við mat á auknu umfangi stefnda á landsvæðinu á grundvelli ólögmætrar sjálfstöku landsvæðisins við Jökulsárlón sé nærtækast að líta til þess hvernig tekjur einkahlutafélagsins Jökulsárlón, sem starfræki starfsemina á svæðinu í andstöðu við samning aðila, hafi stórhækkað á tímabilinu. Á árinu 2000 hafi heildartekjur félagsins skv. ársreikningi verið kr. 57.272.000. Á árinu 2011 hafi heildartekjur félagsins skv. ársreikningi verið kr. 234.355.247. Þá séu ótaldar tekjur stefnda sjálfs sem sé með samninginn við stefnanda. Stefnandi telji einsýnt að núverandi ákvæði í 2. gr. samningsins sem kveði á um kr. 1.400.000 í leigufjárhæð sé bersýnilega ósanngjarnt og víkja eigi því til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 vegna atvika við samningsgerðina og atvika sem komið hafi upp eftir samningsgerðina.

Stefnandi vísi til almennrar riftunarreglu kröfuréttarins og 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, auk meginreglu samningaréttarins um ógildi samninga vegna brostinna forsenda. Um skaðabætur vísist til meginreglna skaðabótaréttarins innan og utan samninga. Vísað sé til 2. mgr. 25. gr. einkamálalaga nr. 91/1991. Um vexti sé vísað til 8. gr., sbr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafan um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála. Þá styðjist krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun við lög nr. 50/1988. Varðandi varnarþing vísist til 3. mgr. 42 gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Við munnlegan málflutning mótmælti stefnandi því að hann hefði þar sett fram nýja málsástæðu um framleigu eins og stefndi mótmælti með bókun í þingbók.

III

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af öllum dómkröfum stefnanda. Stefndi kveðst telja að málatilbúnaður stefnanda sé örökstuddur og engan veginn í samræmi við staðreyndir málsins og skjálleg sönnunargögn sem lögð hafi verið fyrir dóminn. Stefndi byggir sýknukröfu sína á þeim málsástæðum 1) að stefndi hafi með aðgerðum sínum og athafnaleysi fallið frá yfirlýsingu um riftun, 2) að ekki sé tilefni til þess að fallast á riftun sammingsins og 3) í öllu falli að réttur til riftunar hafi fallið niður vegna tómlætis stefnanda. Stefndi hafni ennfremur skaðabótakröfu stefnanda, enda sé hún algerlega vanreifud og ósönnud. Þá hafni stefndi vara- og þrautavarakröfum stefnanda.

Ekki sé ljóst af fundargerð aðalfundar stefnanda, 20. júní 2012, að tillaga um heimild til riftunar hafi verið réttilega lögð fram á fundinum eða að hún hafi hlotið lögformlega afgreiðslu og verið samþykkt sem slík.

Stefndi hafi lýst yfir riftun leigusamnings aðila 30. ágúst 2012 og hafi áréttað um leið að yfirlýsingin hefði réttaráhrif þá þegar frá þeim degi. Þessi afstaða stefnanda sé áréttuð í stefnu. Stefndi hafi hins vegar haldið áfram að innheimta leigu samkvæmt leigusamningi og hafi stefndi síðast greitt leigu vegna ársins 2013 í september 2013 samkvæmt reikningi sem stefndi hafi gefið út 26. ágúst 2013. Með áframhaldandi innheimtu leigu samkvæmt leigusamningi í 14 mánuði áður en mál þetta hafi verið höfðað og jafnframt í kjölfar málshöfðunar, hafi stefndi fallið frá yfirlýsingu sinni um riftun. Í samræmi við meginreglur kröfuréttar um riftun og tómlæti hafi fallið niður þau réttaráhrif sem riftunin hafi mögulega haft í för með sér og sé ekki lengur til staðar riftun sem dómurinn geti staðfest. Þegar af þessari ástæðu beri að sýkna stefnda af aðalkröfu stefnanda um staðfestingu á nefndri riftun.

Verði ekki fallist á sýknu þegar af framangreindum ástæðum mótmæli stefndi allt að einu efnislegum forsendum riftunarkröfu stefnanda sem röngum. Örökstudd sé með öllu margendurtekin fullyrðing stefnanda um að stefndi hafi tekið undir sig meira svæði en hann hafi á leigu og að hann hafi þannig og með fjölgun báta og nýjum bátategundum aukið umsvif sín á svæðinu. Óljóst sé til hvaða svæðis stefndi vísi landfræðilega hvað þetta varði. Ferðaþjónusta stefnda sé ekki á öðrum stað en þeim er ferðaþjónusta hafi verið fyrir þegar stefndi hafi tekið við rekstrinum. Hún sé í engu frábrugðin þeim rekstri er fyrirrennari stefnda hafi haft með höndum á svæðinu. Þá hafi bátum í rekstri stefnda fækkað á leigutímanum. Sérstaklega árétti stefndi eftirfarandi:

1. Fyrir liggi yfirlýsing Fjölnis Torfasonar, dags. 21. september 2012, um báta sem hann hafi notað í rekstri sínum. Þegar stefndi hafi tekið við rekstrinum hafi verið notaðir fjórir slöngubátar, þrír hjólabátar, einn flugfiskbátur og einn Sómabátur. Í dag séu notaðir í farþegaflutningum fjórir hjólabátar og tveir slöngubátar og tveir Sómabátar. Bátum sem notaðir séu til siglinga um lónið hafi þannig fækkað og umsvif stefnda fráleitt aukist. Þá sé því alfarið hafnað að breyting á fjölda og gerð þeirra báta sem sigli um lónið geti talist breyting á rekstri fyrirtækisins í skilningi 4. gr. leigusamningsins. Ljóst sé enda að með „breytingu á

rekstri“ í skilningi ákvæðisins sé átt við einhver þau atvik sem feli í sér raunverulega rekstrarbreytingu, t.d. að stefndi fari að sinna annars konar starfsemi samhliða rekstri bátasiglinga. Ákvæðið geti ekki átt við um hvers konar minniháttar breytingar á því hvernig stefndi kjósi að haga starfsemi sinni. Jafnvel þótt dómurinn kæmist að þeirri niðurstöðu að breyting á bátaflota hafi átt sér stað, og að sú breyting fæli í sér breytingu á rekstrinum, standi engin rök til þess að telja þá breytingu þvílíka aukningu á umsvifum stefnda að um sé að ræða brot gegn 4. gr. leigusamnings. Því síður sé um að ræða svo verulega vanefnd að það veiti stefnanda heimild til að beita jafn íþyngjandi vanefndaúrræði og riftun. Breyting og endurnýjun bátaflota stefnda sé eðlileg og óhjákvæmileg í tímans rás. Stefndi hafi ekki mátt gera ráð fyrir öðru en að á 25 ára leigutíma yrði einhver breyting á því hvernig bátum væri siglt um lónið. Hafi fjöldi báta eða tegund þeirra verið veruleg forsenda af hálfu stefnanda fyrir samningi aðila, eða forsenda fyrir leiguverði, hafi stefnanda borið að tilgreina það sérstaklega í leigusamningi sem hann sjálfur hafi samið, líkt og gert hafi verið í 1. gr. samningsins varðandi mannvirki á svæðinu. Að lokum megi nefna að stefndi hafi tekið fjórða hjólabátinn í notkun á árinu 2006 og hafi ekki verið gerð athugasemd við það fyrirkomulag af hálfu stefnanda fyrr en á árinu 2012. Sé því hvað sem öðru líði um að ræða slíkt tómlæti að stefndi hafi fyrirgert rétti til þess að bera þetta atriði fyrir sig.

2. Ásakanir stefnanda um að stefndi hafi gert vegarslóða á landinu eigi ekki við nein rök að styðjast og veiti málatilbúnaður stefnanda enga vísbendingu um til hvaða vegarslóða sé vísað. Sá vegarslóði sem sé á svæðinu hafi verið þar í áratugi þótt vissulega hafi hann fest í sessi með hverju árinu. Vísist um þetta til ljósmynda sem liggi fyrir í málinu en þar á meðal sé loftmynd Vegagerðarinnar frá árinu 1996.

3. Í stefnu sé því haldið fram að 7. gr. samningsins kveði á um skyldu til þess að nota ekki heitið Jökulsárlón í rekstrinum. Það sé ekki nákvæm lýsing á ákvæðinu því þar segi að stefndi lofi að nafninu á fyrirtækinu Jökulsárlóni ehf. verði breytt í annað nafn fyrir 1. janúar 2001. Hvergi sé mælt fyrir um að stefndi skuldbindi sig til þess að „nota ekki heitið Jökulsárlón í rekstrinum“, eins og stefndi haldi fram. Óumdeilt sé að stefndi hafi haldið áfram að nota heitið Jökulsárlón ehf. í rekstri sínum. Nafnið sé eðlilegt í ljósi rekstrarins og hafi stefndi enga hagsmuni af því sérstaklega að fyrirtæki stefnda heiti ekki Jökulsárlón ehf. Nafngift þessi hafi ekki valdið stefnanda nokkru tjóni og fráleitt að 7. gr. samningsins hafi verið slík veruleg forsenda fyrir samningi aðila að varðað geti riftun samnings sé vikið frá henni. Megi í því sambandi nefna að stefndi hafi ekki gert reka að því að stefndi breytti þessu heiti fyrr en á árinu 2006 og hafi því sýnt af sér mikið tómlæti um hagsmuni sem augljóslega hafi ekki varðað hann miklu. Allt að einu, til samræmis við 7. gr. leigusamnings og að kröfu stefnanda, hafi stefndi breytt nafninu á félaginu í febrúar 2012. Félagið heiti eftirleiðis Jökulsárlón ferðaþjónusta ehf. Þar sem það hafi verið gert áður en stefndi hafi lýst yfir riftun leigusamnings sé þegar af þeirri ástæðu ljóst að þetta atriði geti ekki verið forsenda riftunar.

4. Stefndi hafni því að hann hafi framselt réttindi sín samkvæmt leigusamningi aðila. Stefndi komi fram í einu og öllu gagnvart stefnanda sem leigutaki og megi sjá á gögnum málsins að stefndi sjálfur líti ekki öðruvísi á. Rekstur ferðaþjónustu stefnda fari hins vegar fram í einkahlutafélaginu Jökulsárlón ferðaþjónusta ehf. sem stefndi eigi einn. Í því felist ekki framsal á leigusamningnum heldur rekstrarfyrirkomulag sem varði stefnda einan.

Leigusamningurinn geri beinlínis ráð fyrir því að stefndi hafi rekstur sinn í einkahlutafélagi, sbr. 7. gr. Jafnframt sé ljóst að Fjöltnir Torfason rak starfsemi sína í þessu einkahlutafélagi. Ef svo ólíklega fari að fallist verði á sjónarmið stefnanda um framsal á réttindum samkvæmt samningnum, sé ljóst af tómlæti stefnanda að ákvæði 6. gr. samningsins hafi ekki verið veruleg forsenda leigusamnings af hans hálfu. Þá hafi stefnandi enga hagsmuni af einu rekstrarformi umfram öðru.

5. Stefndi hafni órökstuddum og algerlega ósönnuðum ásökunum stefnanda um að stefndi hafi boðið upp á myndatökur í atvinnuskyni á lóninu. Stefndi hafi ávallt vísað öllum sem óskað hafi eftir leyfi til myndatöku í atvinnuskyni á stefnanda í samræmi við 5. gr. leigusamnings.

6. Endurnýjun svokallaðra stöðuleyfa hafi aldrei verið til umræðu af hálfu leigusala eða sveitarfélagsins. Sveitarfélagið hafi ekki gert athugasemd við fyrirkomulag á svæðinu en hafi haft leyfismál til almennrar skoðunar, þó ekki fyrr en frá árinu 2011. Telji stefndi augljóst að þetta atriði skipti engu máli og hafi stefnandi enga hagsmuni af því umfram stefnda að leyfi sveitarfélagsins fyrir starfsemi stefnda liggi fyrir. Þá áhættu beri stefndi alfarið sjálfur. Eins og áður sé lýst hafi stefndi tekið við mannvirkjum og lausafé vegna rekstursins við Jökulsárlón í því sama réttarástandi og enn sé til staðar, með tilliti til stöðuleyfa og fleiri þátta. Vanhöld að þessu leyti séu ekki veruleg vanefnd á samningi aðila og varði ekki riftun á samningnum þótt stöðuleyfi hafi ekki verið endurnýjuð. Stefndi hafi hins vegar ekki þurft að óska eftir leyfi byggingaryfirvalda vegna framkvæmda á svæðinu því engar leyfisskyldar framkvæmdir hafi átt sér stað á svæðinu eftir að stefndi hafi byrjað þar rekstur og hafi tekið svæðið á leigu. Þau mannvirki sem talin séu upp í bréfi sveitarfélagsins, dags. 27. október 2011, eigi rætur að rekja til þess tíma áður en stefndi hafi leigt svæðið, sbr. 1. gr. leigusamnings. Þá sé förgun olíu á svæðinu ekki með ólögætum hætti og athugsemdalaus af hálfu stefnanda fram til þessa. Stefndi hafi því í engu brotið gegn 3. gr. leigusamningsins. Ítreki stefndi það sem áður hafi komið fram að öll mannvirkin á svæðinu séu þau sömu og Fjöltnir Torfason hafi notað í atvinnustarfsemi sinni.

Stefndi árétti að eigendur jarðarinnar Fells eigi fullan rétt til tekjuöflunar og landnýtingar á jörðinni utan þess svæðis sem stefndi hafi á leigu, að gættum meginreglum eignarréttar um samþykki fyrir ráðstöfun réttinda í sérstakri sameign. Engin áform um slíkt hafi þó verið kynnt stefnda sem stærsta einstaka eiganda sameignarlandsins. Einu hugmyndir stefnanda um auknar tekjur af jörðinni sýnist felast í því að tvíleigja það land sem stefndi hafi nú þegar til umráða og þar að auki undir samkeppnisrekstur! Það hafi fráleitt verið grundvallarforsenda stefnanda fyrir samningnum við stefnda að fleiri aðilum yrði leigð aðstaða við lónið. Aldrei hafi verið getið um slíka fyrirætlan í samningaviðræðum aðila og samningurinn sem lögmaður stefnanda hafi samið beri slíkt ekki með sér. Það hefði enda stangast á við leigusamning aðila og þá hagsmuni sem stefnda hafi verið ætlaðir með samningnum.

Með vísan til þess sem hér hafi verið rakið, málavaxta að öðru leyti og hinnar ólögfestu meginreglu samningaréttar um að samninga skuli halda og meginreglna kröfuréttar um að vanefnd verði að vera veruleg til þess að rifta gildum samningi sé ljóst að engin skilyrði séu til riftunar stefnanda á leigusamningi aðila. Stefndi hafni alfarið því sem fram komi í stefnu um að ætlaðar vanefndir hans hafi haft veruleg áhrif á stefnanda, m.a. með því að stefndi hafi komið í veg fyrir tekjuöflun fyrir

landeigendur. Stefndi telji þetta fjarstæðukennda röksemdafærslu, enda augljóst að stefndi, sem einn af sameigendum jarðarinnar, þurfi að samþykkja allar ráðstafanir um frekari leigu á svæðinu. Þá stangist þessi fullyrðing stefnanda á við yfirlýsingu hans um að hann hafi árum saman ráðstafað landinu með margvíslegum samningum. Stefnandi hafi hingað til aldrei kynnt neinar tekjuöflunarhugmyndir fyrir stefnda. Það eina sem stefnandi hafi vísað til sé missir leigutekna frá MVI ehf. vegna hluta svæðisins, en sá leigusamningur sé að mati stefnda ógildur þegar af þeirri ástæðu að samþykki stefnda fyrir honum hafi ekki verið aflað.

Með vísan til framangreinds beri dómnum því að sýkna stefnda af kröfu stefnanda um staðfestingu á riftun af hans hálfu frá árinu 2012. Um leið falli niður tilefni til að fallast á skaðabótakröfu stefnanda sem sett sé fram sem aðalkrafa.

Fari svo ólíklega að dómurinn komist að þeirri niðurstöðu að stefndi hafi vanefnt leigusamning aðila svo verulega að stefnanda yrði alla jafna viðurkenndur réttur til riftunar beri dómnum eftir sem áður að sýkna stefnda vegna tómlætis stefnanda. Að mati stefnda eigi 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 við um samningssamband aðilanna, hvort sem henni sé beitt með lögjöfnun eða með vísan til þess að um sé að ræða ólögfasta reglu leiguréttarins. Í bréfum stefnanda til stefnda, að minnsta kosti frá árinu 2010, komi ítrekað fram að stefnandi telji að stefndi hafi brotið gegn samningi aðila, án þess þó að brotin væru nánar tilgreind. Hafi stefnandi viljað neyta réttar síns til riftunar á samningi aðila hafi honum borið að gera það strax, eða í síðasta lagi innan tveggja mánaða frá því að honum hafi orðið kunnugt um þau atvik sem hann sjálfur kjósi að skilgreina sem vanefnd af hálfu stefnda, sbr. 2. mgr. 61. gr. laga nr. 36/1994. Stefnandi hafi þannig glatað riftunarrétti sínum fyrir tómlæti og beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda.

Skaðabótakröfu, eins og henni sé lýst í stefnu, mótmæli stefndi sérstaklega. Stefndi vekir athygli á því að skaðabótakrafan sé svo vanreifuð og óljós að mögulega beri að vísa henni frá dómi án kröfu. Hagsmunir stefnda séu aftur á móti þeir að fá sýknu af hinum fráleita málatilbúnaði stefnanda og krefjist hann þess vegna ekki frávísunar þó svo að á þennan annmarka sé bent.

Stefnandi byggi tjón sitt í fyrsta lagi á missi tekna af starfsemi MVI ehf. á árunum 2010 og 2011. Leigusamningur stefnanda við MVI ehf. hafi aftur á móti aldrei öðlast gildi því samþykki stefnda hafi skort. Samþykki allra sameigenda þurfi fyrir gerð leigusamnings þessa efnis um jörðina, sbr. meginreglur íslensks eignarréttar um sérstaka sameign. Komi þar bæði til form- og efnisreglur. Stefndi geti ekki borið skaðabótaábyrgð á efnisreglum samnings stefnanda við MVI ehf. sem þar að auki hafi gengið í berhöggi við samningsbundin réttindi stefnda. Stefnda hafi sem einum sameigenda jarðarinnar Fells, og þar að auki þeim stærsta, verið í sjálfsveld sett hvort að hann féllist á að gera samninga um landnot við þriðja mann. Aðra aðkomu hafi stefnandi ekki átt að málinu og verði hann fráleitt gerður skaðabótaskyldur á þeim grundvelli. Ætluð bótakrafa sé að öðru leyti algjörlega vanreifuð tölulega og því jafnframt mótmælt á þeim grundvelli.

Í öðru lagi sé það þannig að ætlað tjón stefnanda vegna rekstrar á slöngubátum á árunum 2012-2013 megi skilja sem svo að það verði rakið til þess að stefndi hafi með höndum slöngubátaútgerð sem ekki hafi verið samið um. Slöngubátar hafi verið notaðir til siglinga á lóninu frá því löngu áður en stefndi hafi byrjað rekstur sinn. Leigusamningur aðila geri því ráð fyrir slöngubátaútgerð

stefnda. Leigufjárhæð hafi auk þess ekki tekið mið af tilteknum fjölda eða tegundum báta og sé fullyrðing stefnda um annað ósönnuð og tjónið algerlega vanreifað.

Í þriðja lagi hafi stefnandi ekki orðið fyrir nokkru tjóni vegna fjórða hjólabáts stefnda, líkt og hann byggi á. Leigufjárhæð skv. samningi aðila hafi ekki tekið mið af tilteknum fjölda báta, tegundum eða umsvifum hvað það varði. Fullyrðing stefnda um annað sé ósönnuð. Skaðabótakrafa stefnda sé algerlega vanreifuð að þessu leyti.

Loks styðji stefnandi kröfu sína við ætlað tjón vegna ætlaðra aukinna afnota innan og utan deiliskipulags svæðis á tilgreindu árabili. Miði hann við 75% af umsaminni leigu vegna stærðar þess landsvæðis sem stefndi sé í stefnu talinn hafa tekið undir starfsemina. Engin tilraun sé gerð til þess að útlista nánar þetta reikningsdæmi eða sýna með einhverjum hætti til hvaða svæðis stefnandi vísi. Stefndi mótmæli öllum útreikningi skaðabótakröfu með vísan til málsatvika og þeirra málsástæðna sem þegar séu raktar, en eins og áður segi sé starfssvæði stefnda það sama og alltaf hafi verið. Stefnandi hafi ekki gert nokkra tilraun til þess að sanna tjón sitt með þeim úrræðum sem honum séu tæk að lögum og sé tjónið því algerlega ósannað og vanreifað.

Það undirstriki síðan þær ógöngur sem stefnandi sé kominn í með málatilbúnað sinn allan og ætlaðan bótagrundvöll að engar kröfur séu gerðar á hendur stefnda vegna ársins 2013 en allt það ár hafi starfræksla stefnda farið fram með óbreyttum hætti og í samræmi við samning aðila frá 2000. Samt byggi stefnandi á því að réttaráhrif riftunar miðist við 30. ágúst 2012. Þetta helgist auðvitað af þeirri óþægilegu staðreynd fyrir stefnanda að hann hafi þrátt fyrir umrædda riftun haldið áfram og athugasemdalaust að vinna eftir samningi aðila sem gildur væri, þ.á m. innheimt leigu vegna árána 2012 og 2013. Svo sem fyrr sé rakið og byggt á af stefnda hálfu leiði þessi óumdeilda staðreynd þá þegar til þess að framkomin riftun stefnda frá 30. ágúst 2012 sé fullkomið nullitet að lögum.

Að mati stefnda verði dómurinn einnig að hafna varakröfu stefnanda með vísan til málsatvika og þeirra málsástæðna sem þegar séu raktar.

Stefnandi byggi fyrst og fremst á því til stuðnings varakröfu sinni að grundvallarforsenda hans fyrir leigusamningnum við stefnda hafi verið deiliskipulagið frá árinu 1988. Haldi stefnandi því fram að með nýju deiliskipulagi sem samþykkt hafi verið sumarið 2013 sé stefnanda gert óheimilt að leigja stefnda það landsvæði sem honum hafi verið leigt á sínum tíma.

Að mati stefnda sé verulega erfitt að átta sig á þessari málsástæðu stefnanda. Þannig verði ekki séð að deiliskipulag frá árinu 1988 hafi verið forsenda samningsins frá árinu 2000 og að forsendan hafi falist í því að ekki mætti gera breytingu á deiliskipulaginu. Sé þetta fráleitt sjónarmið af hálfu stefnanda, enda skipulagsvald alfarið á höndum sveitarfélaga samkvæmt ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010 og ekki nema að verulega takmörkuðu leyti á færi aðila þessa máls að hafa áhrif á þá vinnu, hvað þá ákvarðanir, sveitarfélagsins.

Þá virðist stefnandi byggja á því að óheimilt sé samkvæmt hinu nýja deiliskipulagi að leigja stefnda það landsvæði sem honum hafi verið leigt á sínum

tíma. Þessu hafni stefndi alfarið. Tilgangur hins nýja deiliskipulags sé ekki að banna þá starfsemi sem nú sé á svæðinu. Þvert á móti sé tilgangurinn sá að skilgreina ramma um mannvirkjagerð og aðgerðir svo hægt sé að taka á móti vaxandi fjölda ferðamanna án þess að spilla svæðinu, eins og komi fram í greinargerð deiliskipulagsins. Starfsemi stefnda sé að öllu leyti í samræmi við hið nýja deiliskipulag sem geri ráð fyrir að núverandi þjónustubygging verði fjarlægð og húsrými í þjónustuhlaði stækkuð verulega til að mæta vaxandi gestafjölda og breyttum hugmyndum um viðbúnað og framboð á þjónustu. Segi jafnframt í skipulagsuppdraetti deiliskipulagsins að við fjarlægingu eldri þjónustubyggingar og bílastæða eigi bæjarstjórn Hornafjarðar að semja við eigendur og rekstraraðila um tímamörk þessa. Samkvæmt þessu sé augljóst að rekstur stefnda á svæðinu sé alls ekki í ósamræmi við deiliskipulagið. Þvert á móti sé gert ráð fyrir núverandi starfsemi og núverandi mannvirkjum en að samið verði um að fjarlægja mannvirkin þegar fram líði stundir.

Órökstudd sé fullyrðing í stefnu um að stefnanda sé óheimilt að lögum að leigja svæðið við lónið undir starfsemi stefnda. Engin lög banni slíka leigu. Leigusamningur aðila sé ekki bundinn við þágildandi deiliskipulag þótt vísað hafi verið til þess í samningnum til skýringar. Deiliskipulagið frá 1988 hafi ekki verið forsenda stefnanda fyrir leigusamningi við stefnda.

Stefndi hafi unnið mjög að framgangi nýs deiliskipulags enda í þágu reksturs hans að uppbygging fari fram á svæðinu. Í því ljósi og eftir að fyrir hafi legið drög að nýju deiliskipulagi hafi stefndi átt í viðræðum við stefnanda, án allra skuldbindinga, um mögulegan nýjan leigusamning til lengri tíma. Þær viðræður hafi ekki á neinn hátt raskað gildi fyrirliggjandi samnings og það geri nýtt deiliskipulag ekki heldur.

Þrautavarakröfu sína styður stefnandi við 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa en einnig við þær málsástæður sem hann telji að leitt geti til vanefndaúrræða af hans hálfu og aðal- og varakrafa hans styðjist við. Með vísan til þess sem að framan sé rakið telji stefndi sýnt að hafna verði þrautavarakröfu stefnanda.

Málatilbúnaður stefnanda til stuðnings þrautavarakröfu hans sé fullkomlega óskiljanlegur. Stefnandi haldi því fram að það hafi verið forsenda hans fyrir leigugjaldinu á sínum tíma að samningurinn tæki eingöngu til „hluta deiliskipulagða svæðisins svo hægt væri að afla frekari leigutekna“. Stefnandi haldi því síðan áfram og fullyrði að vöxtur í starfsemi stefnda sé vegna þess að hann jök umsvif sín og tók til sín stærra landsvæði. Stefnandi hafni alfarið þessum málatilbúnaði.

Í fyrsta lagi bendi stefndi á að stefnandi kjósi vísvitandi að horfa framhjá þeirri staðreynd í málatilbúnaði sínum, sem honum sé fullkunnugt um, að vöxtur í starfsemi stefnda sé að mestu leyti aukningu ferðamanna að þakka. Starfsemi stefnda felist aðallega í því að sigla með erlenda ferðamenn um Jökulsárlón og sé því augljóst að aukning ferðamanna hafi haft jákvæð áhrif á rekstur hans. Í þessu sambandi skuli þó minnt á að samkvæmt samningnum hafi það verið stefndi sem borið hafi alla áhættuna af þeim óvissuþætti sem fjöldi ferðamanna sé. Fjöldi ferðamann hafi verið breytilegur á leigutímanum. Stundum hafi ferðamönnum fjölgað en stundum fækkað á milli ára. Stefnandi telji því fráleitt af hálfu stefnanda að

halda því fram að aukin velta í starfsemi hans sé tilkomin vegna þess að hann hafi tekið til sín stærra landsvæði undir starfsemi sína en horfa alfarið framhjá aðaláhrifaþættinum, sem sé fjölgun ferðamanna.

Í öðru lagi hafi stefndi ekki sölsað undir sig svæði sem hann hafi ekki á leigu samkvæmt leigusamningi aðila, eins og stefnandi haldi fram. Þvert á móti sé um nákvæmlega sama svæði að ræða og hafi verið notað til þessa atvinnureksturs um árabíl.

Í þriðja lagi sé því hafnað að stefndi standi í vegi fyrir tekjuöflun á svæðinu. Eins og áður sé rakið þurfi stefndi, sem stærsti sameigandi jarðarinnar Fells, að samþykkja allar ráðstafanir um frekari leigu á svæðinu. Stefnandi hafi ekki kynnt neinar tekjuöflunarhugmyndir fyrir stefnda. Það eina sem stefnandi hafi bent á sé að hann hafi misst af leigutekjum MVI ehf. vegna hluta svæðisins, en eins og áður segi sé sá leigusamningur ógildur þegar af þeirri ástæðu að samþykkis stefnda fyrir honum hafi ekki verið aflað.

Í fjórða lagi verði ekki fallist á það að leigusamningi sé vikið til hliðar, í heild eða hluta, með vísan til aðstæðna sem stefnandi hafi ekki mátt sjá fyrir við gerð leigusamnings eins og þrautavarakrafa stefnanda virðist byggja á að hluta. Í því sambandi sé rétt að áréttta að samningar um leigu til 25 ára hafi tekist eftir langar og ítarlegar viðræður um fjárhæð leigu og leigutíma. Hið leigða svæði hafi þá verið í útleigu um árabíl. Stefnandi hafi haft mikla reynslu af leigu svæðisins og þeim rekstri sem þar hafi verið í mörg ár. Sú yfirburðastaða stefnanda yfir stefnda, þekking stefnanda á svæðinu og reynsla hans af útleigu svæðisins útiloki með öllu að stefnandi geti nú borið fyrir sig einhvers konar forsendubrest sem leiða eigi til þess að 2. gr. leigusamningsins verði vikið til hliðar með dómi og stefnanda ákvarðað hærra leigugjald með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Ekkert í aðdraganda samninga aðila geti leitt til ógildingar á ákvæðum samningsins. Þá hafi engin þau atvik orðið eftir að samningar tókust sem leitt geti til ógildingar samningsins eða einstökum ákvæðum hans.

Með vísan til málavaxta, þeirra er lúti að umfangi starfseminnar við lónið fyrr og nú, sé útilokað að nokkuð í rekstri stefnda geti leitt til þess að vikið sé frá ótvíræðum ákvæðum leigusamnings aðila. Tekjuaukning stefnda stafi af fjölgun ferðamanna. Þess háttar breyting á högum leigutaka geti aldrei orðið tilefni til riftunar eða ógildingar leigusamnings nema samningurinn hafi byggst á forsendu um tilteknar tekjur og um það hafi verið samið með skýrum hætti. Því sé ekki til að dreifa í þessu máli.

Stefndi telji að þessi þrautavarakrafa stefnanda sé augljós tilraun hans til þess að fá hlutdeild í aukinni veltu stefnda sem stafað hafi af fjölgun ferðamanna og aðhaldi í rekstri stefnda. Þessi fyrirætlan stefnanda skíni raunar í gegnum allan hans málalíbúnað og lýsi þá eingöngu vonbrigðum stefnanda yfir því að hafa að eigin dómi samið af sér í samningunum við stefnanda árið 2000. Samningum þar sem stefnandi hafi verið í yfirburðarstöðu. Þessi grundvallarforsenda stefnanda sé hins vegar að lögum með öllu óeðlileg og ómálefnaleg og geti ekki orðið grundvöllur fyrir því að víkja til hliðar gildum samningi milli aðila.

Dómurinn geti því ekki annað en hafnað þrautavarakröfu stefnanda eins og öðrum dómkröfum hans. Ef svo ólíklega færi að fallist yrði á umrædda kröfu

stefnanda krefjast stefndi þess að leigufjárhæðin verði ákveðin mun lægri en 30.000.000 krónur. Stefnandi hafi ekki gert neina tilraun til þess að sanna hvers vegna sú fjárhæð teljist sanngjörn með hliðsjón af atvikum málsins. Telji stefndi enda fráleitt að ætlaðar og lögmætur forsendur stefnanda hafi brostið svo verulega að réttlæti u.þ.b. tuttuguföldun á leiguverðinu.

Um lagarök vísi stefnandi til ólögfestrar meginreglu samningarréttar um skuldbindingargildi samninga, meginreglna kröfuréttar um vanefndarúrræði, riftun og tómlæti, meginreglna eignarréttar um sérstaka sameign, húsaleigulaga nr. 36/1994, einkum 2. mgr. 61. gr., laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og ólögfestra meginreglna leiguréttar um áhrif tómlætis leigusala. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Við munnlegan málflutning var bókað í þingbók um mótmæli stefnda við nýrri málsástæðu stefnanda sem komið hafi fram við munnlegan málflutning um að stefndi hafi framleigt Jökulsárlóni ehf. umrætt landsvæði. Taldi hann málsástæðu í þessa veru of seint fram komna.

IV

Stefnandi krefst þess aðallega að staðfest verði riftun á samningi málsaðila sem hann lýsti yfir 30. ágúst 2012 og stefndi verði dæmdur til greiðslu skaðabóta. Byggir stefnandi á því að stefndi hafi vanefnt samning aðila verulega hvort sem litið sé til einstakra vanefndatilvika eða samningsins í heild.

Fyrst er til þess að líta að mat á því hvort samningur aðila hafi verið vanefndur og þá í kjölfarið hvort þær vanefndir geti talist verulegar verður að byggja á efni þess samnings sem aðilar undirrituðu 23. október 2000. Verður og við túlkun samningsins að líta til almennra sjónarmiða um túlkun slíkra gerninga. Skiptir hér m.a. máli sú meginregla að samningsákvæði ber að túlka með hliðsjón af vitneskju samningsaðila um samningsforsendur gagnaðila síns og skyldu beggja til að ganga til samninga með hliðsjón af sjónarmiðum um sanngirni og góða trú.

Stefndi gerði eins og áður er rakið, kaupsamning sem laut að yfirtöku hans á rekstri fyrirtækis sem selur útsýnissiglingar með ferðafólk á Jökulsárlóni á Breiðamerkursandi, með bækistöðvar í landi jarðarinnar Fells. Hafði þessi starfsemi farið fram um árabil með vitneskju stefnanda og hafði hann þegið leigugreiðslur fyrir. Verður að leggja til grundvallar að stefnandi hafi, með hliðsjón af framangreindu, verið í þeirri stöðu við samningsgerð við stefnda, sem nýlega hafði fest kaup á umræddum rekstri, að vera sá aðili sem betur hafi átt að þekkja aðstæður og umbúnað. Er það mat dómsins að miðað við þessar aðstæður verði ekki talið að stefnandi geti gagnvart stefnda réttilega byggt á því að sá rekstur sem stefndi keypti hafi verið í því horfi að verið hafi í andstöðu við samning aðila. Það er því mat dómsins að stefndi hafi mátt treysta því að honum væri heimilt á grundvelli samningsins að halda áfram þeim rekstri sem hann keypti. Liggur ekkert fyrir í málinu sem bendir til þess að stefnandi hafi í öndverðu beint áskorunum til stefnda um að breyta þyrfti rekstrinum þannig að hann félli að deiliskipulagi frá 1988 eða að hann hafi upplýst um það við samningsgerðina. Þá liggur ekki fyrir að opinberir aðilar hafi gert athugasemdir við starfsemina. Verður ekki annað séð en

að öll þau mannvirki sem stefndi festi kaup á og finna má á starfssvæði hans hafi verið reist áður en hann keypti reksturinn. Liggur ekki fyrir að hann hafi aukið umsvif sín á svæðinu með framkvæmdum og verða fullyrðingar stefnanda í þessa veru að teljast ósannaðar.

Stefnandi hefur ekki sýnt fram á hvaða hluta hins deiliskipulagða svæðis hann telji með réttu vera í leiguumráðum stefnda og hvaða hluta utan þeirra. Þá hefur hann ekki tilgreint hvaða landsvæði stefndi hafi tileinkað sér, innan hins deiliskipulagða svæðis, í andstöðu við samning aðila. Með hliðsjón af framaburði Fjöltnis Torfasonar verður að telja sýnt að notkun hjólabáta á vegslóða að Hjólabátavík og Lækjarvík hefur verið tíðkuð löngu áður en stefndi festi kaup á rekstrinum. Hefur stefndi engum sönnunargögnum teft fram sem hnekkja umræddri frásögn Fjöltnis. Er það því mat dómsins að heimild til umræddrar notkunar hafi í raun falist í samningi aðila. Verður ekki talið að stefnandi geti með réttu byggt á því í þessu sambandi að mismunur er á milli þeirrar landnýtingar sem greinir í deiliskipulagi frá árinu 1988 og þess ástands sem uppi var þegar stefndi keypti reksturinn. Er það mat dómsins að stefnanda hafi mátt vera kunnugt um þessi frávík frá ákvæðum deiliskipulags og hefði borið að gera stefnda strax viðvart hygðist hann gera kröfu til breytingar á rekstri í tilefni af þessu.

Með vísan til þess sem að framan greinir er það mat dómsins að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að stefndi hafi tekið undir starfsemi sína meira landsvæði en samið var um í upphafi. Þá er ekki fallist á með stefnanda að not stefnda á vegarslóða utan hins deiliskiplagða svæðis til aksturs hjólabáta á leið frá landgangi að þeim stað sem hjólabátar fara ofan í lónið geti talist vanefnd á samningi aðila enda mátti stefnanda vera ljóst að umræddur vegslóði væri þegar nýttur í þessu skyni þegar stefndi festi kaup á rekstrinum og gerði samning við stefnanda. Þá verður ekki séð að stefndi hafi staðið í neinum framkvæmdum í andstöðu við gildandi deiliskipulag en þvert á móti hafi allur búnaður og byggingar þegar verið til staðar þegar hann festi kaup á rekstrinum. Hefði stefnanda borið að vekja athygli stefnda á annmörkum að þessu leyti við gerð samningsins, teldi hann þá vera fyrir hendi, en geti ella ekki síðar byggt á sem vanefnd sem heimili riftun samningsins.

Í leigusamningi aðila kemur fram í 1. gr. að hann sé gerður milli stefnanda sem fari með hagsmuni eigenda 89,6417% og stefnda sem sé eigandi 10,3583% jarðarinnar. Felur samningurinn því í sér samkvæmt efni sínu að allir sameigendur jarðarinnar hafi verið að ráðstafa umræddum hagsmunum þannig að stefndi tæki yfirráð þeirra gegn gjaldi. Hinn umdeildi samningur getur því ekki talist sambærilegur þeim samningi sem stefnandi gerði, án aðkomu stefnda, við MVI ehf. Fallist er á með stefnda að ekki verði litið svo á að synjun hans á því að umrætt félag fengi stöðuleyfi á austurbakka Jökulsárlóns, í samræmi við nefndan leigusamning, feli í sér vanefnd á leigusamningi hans við stefnda. Ber umræddur leigusamningur aðila frá 23. október 2000 ekki með sér að stefndi hafi með honum afsalað sér þeim rétti sem hann nýtur sem landeigandi og er ekki unnt að fallast á það með stefnanda að orðalag bréfs sem hann sendi sameigendum 3. maí 2000 verði talið fela í sér loforð í þessa veru. Er því litið svo á að sú deila sem staðið hefur með aðilum vegna leigusamnings stefnanda við MVI ehf. geti ekki talist varða sakarefni máls þessa og að stefnandi geti ekki með réttu sótt röksemdir fyrir riftunaryfirlýsingu sinni til þeirra samskipta. Er því með öðrum orðum ekki unnt að líta svo á að með afstöðu sinni varðandi framangreind atriði sé stefndi að taka undir sig ríkari hagsmuni, eða stærra landsvæði, en hann samdi um afnot af við

stefnanda.

Í gögnum málsins liggur fyrir að rekstur þeirrar ferðaþjónustu sem stefndi festi kaup á var í einkahlutafélagi. Er einnig vísað til þess félags í samningi aðila og kveðið á um að nafni þess skuli breyta fyrir tiltekinn tíma. Af þessu má sjá að stefnanda var fullkunnugt um umrætt rekstrarfyrirkomulag. Getur hann því ekki með réttu byggt á því nú að í þessu fyrirkomulagi felist brot á banni við framsali réttinda samkvæmt samningnum. Er því ekki fallist á að stefndi hafi vanefnt samning aðila að þessu leyti.

Ósannað er í málinu að stefndi hafi boðið upp á myndatökur í atvinnuskyni í andstöðu við 5. gr. samnings aðila enda hefur stefnandi engin gögn lagt fram til stuðnings málsástæðum sínum í þessa veru.

Þá byggir stefnandi á því að kaup stefnda á fjórða hjólabátnum árið 2006 og sala á ferðum með slöngubátum frá árinu 2011 feli í sér brot gegn fyrirmælum 4. gr. samnings aðila um að leigutaki skuli leita samþykkis leigusala, áður en hann sækir um leyfi til viðkomandi yfirvalda til að breyta rekstri sínum og/eða auka umsvif sín á landinu. Þá vísar stefnandi til þess í þessu sambandi að ársreikningar Ferðaþjónustunnar Jökulsárlóni ehf. sýni að hagnaður hafi aukist verulega og auk þess liggja fyrir að gríðarleg fjölgun hafi verið á ferðamönnum síðari ár. Tengir stefnandi þessar málsástæður sínar einnig fullyrðingum um aukin landnot sem fyrr er fjallað um. Með samningi aðila veitti stefnandi stefnda réttindi m.a. til að sigla með ferðamenn um Jökulsárlón gegn árlegu leigugjaldi að fjárhæð 1.400.000 krónur, sem hækka skyldi til samræmis við tilgreinda vísitölu. Samningurinn var tímabundinn til 25 ára. Í samningnum er ekki uppsagnarákvæði og heldur ekki kveðið á um að endurgjaldið sé með einhverjum hætti tengt afkomu þess rekstrar sem stefndi hugðist hafa með höndum við lónið. Þá er hvergi vísað til þess í samningi aðila að gengið sé út frá tilteknu sætaframboði í þeim siglingum sem stundaðar séu. Það er mat dómsins að með hliðsjón af framangreindu standi ekki rök til þess að telja kaup á fjórða hjólabátnum breytingu á rekstri sem verið hafi óheimil nema með samþykki stefnanda og þá gegn hækkingu á leigugreiðslu. Þá verður og ekki horft framhjá því að slöngubátar voru nýttir í rekstri þeim sem stefnandi festi kaup á og bar vitnið Fjölnir um að utan háannatíma hafi slíkir bátar alla tíð verið notaðir til farþegaflutninga. Er því ekki fallist á að með því að hefja sérstakar kynningar á slíkum siglingum á árinu 2011 hafi stefndi vanefnt samning aðila eða gerst brotlegur við ákvæði 4. gr. samningsins. Varðandi umrædda málsástæðu stefnanda verður að hafa skýrlega í huga að megintilgangur samnings aðila var að veita stefndi heimild til rekstrar útsýnissiglinga um Jökulsárlón gegn greiðslu tiltekinnar leigu til sameigenda hans að jörðinni Felli. Hvergi er í þeim samningi vísað til þess að leigufjárhæð skuli taka mið af hagnaði stefnda af rekstri sínum. Verður með vísan til þess sem að framan greinir að hafna því að stefndi hafi vanefnt samning aðila með framagreindri háttsemi.

Fyrir liggur að stefndi breytti ekki nafni einkahlutafélagsins Jökulsárlón fyrir 1. janúar 2001 eins og mælt var fyrir um í 7. gr. samnings aðila. Ákvæðið mælir ekki fyrir um að orðið Jökulsárlón megi ekki koma fyrir í nafninu eins og stefnandi virðist telja og er því ekki unnt að fallast á að í ákvæðinu felist bann við notkun orðsins í nafni umrædds félags. Stefndi var ekki minntur á umrædda samningsskyldu sína fyrr en mörgum árum eftir að samningur aðila komst á. Stefndi brást ekki við fyrr en að nokkrum tíma liðnum en fyrir liggur að nafninu var

breytt í Ferðapjónustan Jökulsárlóni ehf. 8. febrúar 2013. Sú vanefnd sem í þessu getur falist, annars vegar sem lítur að þeim drætti sem varð á því að nafninu var breytt og hins vegar hvort breytingin sé að fullu í samræmi við áskilnað ákvæðisins, getur ekki talist það veruleg að heimilað gæti riftun. Þá eru enginn liður skaðabótakröfu stefnanda sem talist getur leiddur af tjóni vegna umræddra vanefndar. Eru því ekki efni til að fjalla sérstaklega um það hvort krafa stefnanda vegna nafnbreytingarinnar gæti talist fallin niður fyrir tómlæti.

Með vísan til þess sem að framan er rakið hefur stefnandi ekki sýnt fram á að stefndi hafi vanefnt leigusamning aðila verulega þannig að riftun geti varðað. Verður því hafnað aðalkröfu hans um staðfestingu á riftun sem hann lýsti yfir 30. ágúst 2012. Er þá ekki tilefni til að fjalla sérstaklega um það hvort réttaráhrif riftunar hafi fallið niður vegna útgáfu stefnanda á reikningi til stefnda á árinu 2013. Framangreind niðurstaða og áður raktar röksemdir leiða og til þess að sýkna verður stefnanda af skaðabótakröfu stefnanda.

Stefnandi byggir á því til vara að ógilda beri samning aðila þar sem forsendur samningsins séu brostnar. Vísar stefnandi einkum til þess að með því að nýtt deiliskipulag hafi tekið gildi 31. ágúst 2013 sé brostin forsenda fyrir leigusamningi aðila þar sem stefnanda sé að lögum óheimilt að leigja stefnda hið umdeilda svæði. Fallist er á með stefnda að tilvísun leigusamnings aðila til þágildandi deiliskipulags verði ekki túlkuð með þeim hætti að sú breyting á deiliskipulagi sem gerð hefur verið feli í sér forsendubrest á þann hátt að stefnandi geti vikið sér undan gildi samningsins. Verður hér að hafa í huga að aðilar hafa unnið sameiginlega að gerð hins nýja skipulags og er því m.a. ætlað að ramma betur inn starfsemi á svæðinu og stuðla að uppbyggingu þess. Verður krafa stefnanda um ógildingu samnings aðila á þessum grundvelli ekki tekin til greina.

Loks krefst stefnandi þess að öðrum kröfum hans frágengnum að ákvæði samnings aðila um endurgjald fyrir hið leigða landsvæði verði vikið til hliðar og árlegt leigugjald verði ákveðið 30.000.000 krónur eða önnur lægri fjárhæð að mati dómsins. Vísar stefnandi til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa þessu til stuðnings. Byggir stefnandi á því að tekjur stefnda hafi aukist verulega á undanförunum árum og fjöldi ferðamanna margfaldast og telur að þetta leiði af sér aukinn ágang á landið. Þá sé það sanngjarnt að landeigendur njóti réttmæts arðs af landi sínu. Eins og fyrr greinir eru engin ákvæði um endurskoðun leigugjalds í samningi aðila og ekki er þar fyrir að fara tengingu leigugjalds við afkomu rekstrar stefnda. Á hinn bóginn er mælt fyrir um hækkun gjaldsins í samræmi við tilgreinda vísitölu. Þegar einnig er haft í huga að samningur aðila var ritaður af lögmanni stefnanda þykir ekki varhugavert að leggja til grundvallar að stefnandi hafi átt að vera vel meðvitaður um efni þess samnings sem gerður var. Hafi aðilar báðir tekið á sig áhættu um framtíðarþróun rekstrar við Jökulsárlón sem þeir verði annaðhvort að bera hallan af eða njóta af hagnaðar eftir atvikum. Rekstur stefnda hefur samkvæmt gögnum málsins gengið vel og skilað hagnaði. Er fallist á það með honum að eins og samningi aðila er hátað sem og með hliðsjón af atvikum séu ekki efni til að víka endurgjaldsákvæði samningsins til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Verður þrautavarakrafa stefnda því ekki heldur tekin til greina.

Með vísan til þess sem að framan greinir verður stefndi sýknaður af kröfum stefnanda í máli þessu.

Með hliðsjón af málsúrslitum verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn, með hliðsjón af umfangi málsins, sú fjárhæð sem nánar greinir í dómsorði.

Af hálfu stefnanda flutti málið Hermann Jónasson hdl., en af hálfu stefnda flutti málið Víðir Smári Petersen hdl. fyrir hönd Karls Axelssonar hrl.

Halldór Björnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Einar Björn Einarsson, er sýkn af kröfum stefnanda, Sameigendafélags Fells, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 750.000 krónur í málskostnað.

Halldór Björnsson