

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 22. apríl 2015 í máli nr. E-1367/2014:

VALZ ehf.

(Atli Már Ingólfsson hdl.)

gegn

Guðmundi Jóhannssyni

(Ásgeir Þór Arnason hrl.)

Eddu B. Jónasdóttur og

(Ásgeir Þór Arnason hrl.)

Arion banka hf. til réttargæslu

I.

Mál þetta, sem tekið dómtekið var 26. mars sl., var höfðað með stefnu áritaðri um birtingu 14. apríl 2014.

Stefnandi er Valz ehf., Rauðarárstíg 1, Reykjavík.

Stefndu eru Guðmundur Jóhannsson og Edda B. Jónasdóttir, bæði til heimilis að Freyjugötu 49, Reykjavík.

Til réttargæslu er stefnt Arion banka hf., Borgartúni 19, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að viðurkennt verði með dómi að landi stefnanda, sem skráð er í fasteignaskrá sem Glammastaðaland með landnúmeri 190661, Hvalfjarðarstrandarhreppi, tilheyri hlutfallslegur veiðiréttur á vatnasvæði Laxár í Leirársveit. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu.

Aðalkrafa stefndu var sú að öllum kröfum stefnanda yrði vísað frá dómi en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum 28. október 2014. Til vara er gerð krafa um að stefndu verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Er þess jafnframt krafist að stefnanda verði gert að greiða stefndu málskostnað.

Réttargæslustefndi hefur ekki látið málið til sín taka.

II.

Með afsali, dagsettu 11. febrúar 2000, seldu stefndu hluta úr jörðinni Glammastöðum í Svínadal, Hvalfjarðarstrandarhreppi, til REV hf. sem síðar fékk nafnið Global ehf. Hinn seldi landshluti fékk landnúmerið 190661 í landskrá fasteigna. Í afsalinu er tekið fram að jarðarparturinn sé seldur með öllum þeim gæðum og gögnum sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber. Þá er þar tekið fram að afsalshafa sé kunnugt um rétt jarðarinnar í veiðifélagi Laxár í Borgarfjarðarsýslu og að hann eignist „hlutfallslegan rétt til arðs miðað við stærð eignarhlutans“. Röðull fjárfestingar ehf. eignaðist síðan jarðarpart þennan með kaupsamningi, sem dagsettur er 31. janúar 2001 en á sennilega að vera 30. janúar 2001, að frátöldum fjölda sumarhúsalóða, sem viðsemjandi stefndu hafði þá selt öðrum aðilum. Í afsali REV ehf. til Röðuls fjárfestinga ehf., dagsettu 30. janúar 2001, kemur fram jarðarparturinn sé seldur með öllum þeim gæðum og gögnum sem fylgir og fylgja beri. Er handritað á afsalið að landnúmer lóðar sé 133175 en gögn málsins bera með sér að sýslumaðurinn í Borgarnesi hafi síðar leiðrétt tilgreininguna og gert grein fyrir því að rétt landnúmer væri 190661.

Með kaupsamningi, dagsettum 28. janúar 2003, seldi Röðull fjárfestingar hf. landspilduna til Búnaðarbanka Íslands hf. Í kaupsamningnum kemur fram að hið selda land beri landnúmerið 133175 en það er leiðrétt með þinglýsingarathugasemd um að hið afsalaða land beri landnúmerið 190661. Þá segir að jarðarparturinn sé seldur með öllum gæðum og gögnum, þ.m.t. réttur jarðarinnar í veiðifélagi Laxár í Borgarfjarðarsýslu og hlutfallslegur réttur hennar til arðs miðað við stærð eignarhlutans. Afsal milli sömu aðila og samhljóða framangreindum kaupsamningi er dagsett 3. apríl 2003.

Með stefnu, þingfestri fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 26. júní 2003, höfðaði Röðull fjárfestingar ehf. mál á hendur stefndu og gerði kröfu um að viðurkenndur yrði réttur félagsins „til 84,7% hlutdeildar í arðgreiðslum frá Veiðifélagi Laxár í Leirársveit vegna jarðarinnar Glammastaða í Hvalfjarðarstrandarhreppi, annað land, landnúmer 190661, fyrir árin 2000, 2001, 2002 og fyrri hluta árs 2003...“ Röðull fjárfestingar ehf. reisti kröfur sínar í dómsmálinu á því, að hið tilvitnaða ákvæði afsalsins bæri að skýra svo, að skipta bæri arðgreiðslum frá veiðifélaginu í réttu hlutfalli við hektarastærð hinnar seldu landspildu og stærð Glammastaðajarðarinnar, sem áfram var í eigu stefndu. Stefndu byggðu hins vegar aðallega á því að þeim hefði verið óheimilt að afsala veiðiréttindum Glammastaða og veita viðsemjanda sínum rétt til arðgreiðslna vegna ákvæða 4. mgr. 2. gr. laga um lax- og silungsveiði nr. 70/1976 en til vara að skipta bæri arðgreiðslum í réttu hlutfalli við stærð hvors eignarhluta um sig eins og hann yrði metinn, ef málsaðilar væru báðir aðilar að veiðifélaginu, eftir ákvæði 1. mgr. 50. gr. laga um lax- og silungsveiði nr. 76/1970. Til þrautarvara byggðu stefndu á því að skipta bæri arðgreiðslum í réttu hlutfalli við bakkalengd hvors eignarhluta að fiskihverfi veiðifélagsins.

Undir rekstri málsins var bú Röðuls fjárfestinga ehf. tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 3. desember 2003. Við málsmeðferðina gerðu málsaðilar, með samþykki bankans sem var þáverandi eiganda landspildunnar og hafði fengið nafnið Kaupþing Búnaðarbanki hf., með sér samkomulag um að leggja tiltekna forsendur til grundvallar við úrlausn málsins er

snertu útreikning á því hversu hátt hlutfall arðgreiðslna stefnanda bæri ef dómur féllist á kröfuréttindi hans. Málsaðilar gerðu síðan með sér samkomulag um lyktir málsins hinn 6. júlí 2005, einnig með samþykki bankans sem þá nefndist Kaupþing banki hf., um að stefndu greiddu visst hlutfall af mótteknum arðgreiðslum og var einnig mælt fyrir um að veiðiréttur Glammastaða til frambúðar teldist tilheyra landi stefndu gegn greiðslu þeirra á metnum verðmætum kröfuréttinda bankans með útgáfu á skuldabréfi. Sama dag var dómsmálið fellt niður af hálfu þrotabús Röðuls fjárfestinga ehf.

Eftir gerð sáttarinnar var gengið til uppgjörs og frágangs og gerði Kaupþing banki hf. kröfu um að útgefið skuldabréf yrði á forni bankans. Stefndu barst hins vegar ekki skuldabréfið til undirritunar fyrr en í desember 2005. Hafði bankinn þá bætt við sumarhúsi þeirra sem veðandlagi en í samkomulaginu hafði verið samið um að einungis jörð þeirra skyldi standa til tryggingar skuldinni. Við útgáfu skuldabréfsins tóku stefndu því þá veðtilgreiningu út úr bréfinu með yfirstrikun og afhentu skuldabréfið síðan Eyvindi G. Gunnarssyni hdl. hinn 19. janúar 2006 gegn fullnaðarkvittun hans fyrir því að þar með væri uppgjóri málsins lokið. Lögmaðurinn afhenti Kaupþingi banka hf. bréfið í kjölfarið. Með kaupsamningi/afsali, dagsettu 10. maí 2006, seldi bankinn landspilduna til Heklubyggðar ehf. og lét þess getið í 6. gr. að kaupandanum hefði verið kynnt samkomulagið frá 6. júlí 2005 en að bankinn teldi það óskuldbindandi. Sú afstaða bankans mun hins vegar ekki hafa verið kynnt stefndu.

Fyrsti gjalddagi framangreinds skuldabréfs var 1. júlí 2006. Stefndu barst ekki greiðsluseðill frá bankanum og þegar þau hugðust deponera greiðslu í bankanum þann dag var þeim meinað það og þær skýringar gefnar að skuldabréfið hefði hvorki verið skráð í kerfi bankans né keypt af bankanum. Til bréfaskipta kom vegna þessa en að lokum framseldi bankinn skuldabréfið til viðsemjanda síns og nýs eiganda landspildunnar, Heklubyggðar ehf., og var bréfinu þinglýst 15. janúar 2007. Stefndu greiddu fyrstu afborganir af því en Heklubyggð ehf. virðist síðan hafa framselt skuldabréfið aftur til bankans 22. janúar 2007. Munu stefndu hafa greitt af bréfinu til bankans á grundvelli innheimtuseðla en bankinn heimilaði skuldbreytingu 7. maí 2009.

Með kaupsamningi/afsali, dagsettu 10. maí 2006, hafði Kaupþing banki hf. afsalað jörðinni Glammastöðum með landnúmeri 190661 til Heklubyggðar ehf. Var lýsing landsins í samræmi við það sem áður kom fram. Í kaupsamningnum er í 6. gr. að finna ítarlega skilmála og fyrirvara seljanda við sölu jarðarinnar þar sem athygli kaupanda er vakin á margvíslegri óvissu er varðar jörðina. Er athygli kaupanda m.a. vakin á því að óljóst sé um veiðiréttindi hins selda jarðarluta. Var tekið fram að kaupanda hefði verið kynnt samkomulag frá 6. júlí 2005. Jafnframt var tekið fram að seljandi seldi með jörðinni allan þann veiðirétt sem kynni að fylgja henni.

Með nauðungarsöluafsali, dagsettu 1. nóvember 2011, eignaðist Arion banki hf. umræddan jarðarpart með landnúmeri 190661. Arion banki hf. seldi loks stefnanda, sem þá hét Glammastaðir ehf., jarðarpartinn með afsali, dagsettu 9. janúar 2013. Í afsalinu er gerð grein fyrir því að bankinn afsali landinu til stefnanda með öllum þeim réttindum og skyldum sem landinu fylgja og fylgja beri, að engu undanskildu. Hins vegar er þar jafnframt sérstaklega tekið fram að kaupandi geri sér grein fyrir því að deilur séu um veiðiréttindi og að seljandi geti ekki ábyrgst að þau fylgi jörðinni þótt lög kveði á um slíkt og taki kaupverð mið af því.

Stefnandi ritaði stefndu bréf 25. febrúar 2013 og 13. september sama ár þar sem hann upplýsti að hann teldi sig eiga veiðiréttindi fyrir landi Glammastaðalands með landnúmeri 190661 í samræmi við meginreglu íslensks réttar um bann við að aðskilja veiðiréttindi frá landi. Lýsti hann þeirri afstöðu sinni að hann því rétt á arðgreiðslu í samræmi við eignarhlut sinn. Ennfremur ritaði stefnandi bréf, dagsett 13. september 2013, til veiðifélags Laxár í Leirársveit þar sem þess var krafist að stefnanda yrði greiddur út arður í samræmi við eignarhlut hans. Sama dag var Arion banka hf. ennfremur tilkynnt um afstöðu stefnanda að þessu leyti.

Veiðifélag Laxár í Leirársveit ritaði stefnanda bréf hinn 6. október 2013 þar sem kröfu um greiðslu á arði vegna Glammastaðalands nr. 190661 var hafnað og jafnframt tilkynnt að stefndu yrði áfram greiddur út allur arður frá veiðifélaginu.

Stefnandi kveður stefndu ekki hafa orðið við kröfum hans um viðurkenningu á veiðiréttinum og sé stefnanda því nauðsynlegt að fá dóm til viðurkenningar á rétti Glammastaðalands með landnúmeri 190661 í veiði fyrir landi sínu og þar með hlutdeild í arði samkvæmt arðskrá veiðifélags svæðisins í samræmi við lög þar um. Eins og áður er rakið er mál þetta höfðað 14. apríl 2014.

III.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á því að hlutfallslegur veiðiréttur á vatnasvæði Laxár í Leirársveit hafi fylgt með í kaupunum þegar hann keypti land með landnúmer 190661 hinn 9. janúar 2013 af réttargæslustefnda Arion banka hf. Hafi enda verið óheimilt að selja veiðiréttinn frá landinu eins og reynt hafi verið að gera með samkomulagi milli annars vegar stefndu og hins vegar þrotabús Röðuls fjárfestinga ehf. og Kaupþings banka hf. 6. júlí 2005. Í afsali stefnanda fyrir landinu segi um veiðiréttinn: „Kaupandi gerir sér einnig grein fyrir að deilur eru um veiðiréttindi og að seljandi getur ekki ábyrgst að þau fylgi jörðinni þó lög kveði á um slíkt.“

Stefnandi byggir á því að þar sem hann sé nú eigandi umrædds lands og þar sem veiðirétturinn hafi ekki verið löglega skilinn frá landinu sem liggur að vatnasvæði Laxár í Leirársveit, n.t.t. að Þórisstaðavatni/Glammastaðavatni, sé stefnandi eigandi hlutfallslegs veiðiréttar í samræmi við gildandi arðskrá á hverjum tíma. Samkvæmt núgildandi arðskrá veiðifélags svæðisins eigi Glammastaðir 25,1 einingar af þeim 1.000 einingum sem til skipta séu og beri stefnanda með réttu hlutdeild í einingum Glammastaða miðað við hefðbundin sjónarmið við gerð arðskráa þar um.

Stefnandi vísar til þess að það sé forn regla í íslenskum rétti að réttur til veiða fylgi landi, sbr. ákvæði landabrigðabáttar Grágásar um veiði, 208. kap. Konungsbókar og 438. kap. Staðarhólsbókar, svo og 56. kap. Landsleigubálks Jónsbókar og síðar 4. gr. lax- og silungsveiðilaga nr. 61/1932. Hafi bann við að skilja veiðirétt frá landareign verið í gildi í næstum 100 ár. Bannið megi í raun rekja allt til ákvæða vatnalaga nr. 15/1923 og síðar lax- og silungsveiðilaga nr. 61/1932 en í 4. mgr. 2. gr. síðarnefndra laga hafi verið að finna bann við því að skilja veiðirétt frá landareign. Samsvarandi bannákvæði hafi verið í síðari útgáfum af lax- og silungsveiðilögum þaðan í frá, þ.e. fyrst í lögum nr. 112/1941 og síðan í lögum nr.

53/1957. Í 4. mgr. 2. gr. laga um lax og silungsveiði nr. 76/1970 hafi sagt orðrétt:

„Eigi má skilja veiðirétt að nokkru eða öllu leyti við landareign hvorki fyrir fullt og allt né um tiltekinn tíma, sbr. þó 5. mgr. 14. gr. annan en stangarveiðirétt, en hann má skilja við landareign um tiltekið tímabil, er þó má eigi vera lengra en 10 ár, nema leyfi ráðherra komi til og veiðimálastjóri og veiðimálanefnd mæli með því að leyfið sé veitt“.

Í dag séu í gildi lax- og silungsveiðilög nr. 61/2006 en ákvæði þeirra laga, sem banni aðskilnað veiðiréttar frá landi, séu nokkuð öðruvísi en ákvæði eldri laga. Þar sem samkomulagið frá 6. júlí 2005 hafi verið gert í tíð laga nr. 76/1970, hafi það ekki sérstaka þýðingu að kanna merkingu orðalags núverandi lax- og silungsveiðilaga sem í raun herði enn á banni við aðskilnaði veiðiréttar frá fasteign.

Við upphaflega útskiptingu lands nr. 190661 frá jörðinni Glammastöðum í afsali frá árinu 2000 komi fram að afsalshafa sé kunnugt um rétt jarðarinnar í veiðifélagi Laxár í Borgarfjarðarsýslu og eignist hann hlutfallslegan rétt til arðs miðað við stærð eignarhlutans. Hafi veiðiréttindi því ekki verið undanskilin við upphaflega sölu á jarðarparti stefnanda út úr jörðinni Glammastöðum. Hafi þau allar götur síðan verið sérstaklega tilgreind sem meðfylgjandi eða að óvissa sé um það hvort þau fylgi eða fylgi ekki en séu þau til staðar fylgi þau með við söluna. Hafi réttindin ekki verið undanskilin, megi með vissu telja að þau hafi fylgt með. Hafi síðari löggjörningur og meint sala hlunnindanna í raun staðfest þennan skilning.

Stefnandi vísar jafnframt til þeirrar meginreglu íslensks réttar, að landeigandi eigi einn rétt til veiða á landi sínu. Aðalreglan sé því sú, að veiðiréttur og eignarréttur að landi haldist í hendur. Frá þessari aðalreglu kunni að vera frávik, svo sem þegar veiðiréttur hafi verið löglega skilinn frá landi í gildistíð eldri laga, þ.e. fyrir gildistöku lagaákvæða er takmarka rétt manna til að skilja veiðirétt frá lóð eða landareign. Lengi hafi verið ríkjandi viðhorf í íslenskri löggjöf að takmarka heimildir landeiganda til að skilja veiðirétt frá landi. Í núgildandi lögum séu þessar takmarkanir svo umfangsmiklar að telja verði það meginreglu íslensks réttar að veiðiréttindi megi ekki skilja frá landi eða landareign, nema eftir sérstökum ákvæðum laga þar um. Samkvæmt gildandi íslenskum rétti sé stofnun veiðiúttaks óheimil og geti stefndu því ekki byggt á því í máli þessu að eign þeirra á veiðirétti fyrir landi stefnanda byggi á veiðiúttaki. Í 8. gr. jarðalaga nr. 81/2004 sé að finna svohljóðandi ákvæði sem fjallar um hlunnindi jarða: „Hlunnindi sem fylgja jörð eru eign jarðareiganda, nema undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu með lögum. Óheimilt er að skilja hlunnindi frá jörð, nema undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu með lögum“. Ljóst sé að veiðiréttindi teljist til hlunninda.

Hið útskipta land nr. 190661 sé með ákveðnum landamerkjum svo sem komi fram í öllum eignarheimildum fyrir landinu þar sem m.a. sé vísað til landamerkjaskrár fyrir jörðina og hnitasettrar línu sem afmarki landið frá lögbýlinu Glammastöðum. Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. jarðalaga nr. 81/2004 gildi þau um allt land nema jarðir, annað land, fasteignir og fasteignarréttindi í þéttbýli sem skipulagt hafi verið fyrir aðra starfsemi en landbúnað með skipulagi staðfestu og/eða samþykktu af skipulagsyfirlöndum í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Umrætt land sé ekki í þéttbýli og gildi því ákvæði jarðalaga um það, þótt það kunni að hafa verið leyst úr landbúnaðarnotum. Af skilgreiningu á orðinu lögbýli í 2. gr. jarðalaga megi jafnframt ráða að land þurfi ekki jafnframt að vera lögbýli til að geta talist vera land

í þessum skilningi.

Samkvæmt framangreindu sé því jafnframt byggt á því að bann jarðalaga við því að aðskilja hlunnindi frá jörð hafi gilt um hinn útskipta jarðarpart úr jörðinni Glammastöðum. Þar sem landið hafi verið löglega selt með veiðirétti, hafi verið óheimilt að selja veiðiréttinn sérstaklega frá því, án þess að sala á landinu sjálfu kæmi til.

Af 4. mgr. 2. gr. lax- og silungsveiðilaga nr. 76/1970, sem í gildi hafi verið þegar samkomulag um sölu veiðiréttar var undirritað hinn 6. júlí 2005, tilurð hugtaksins landareign í lögnum og ummælum á Alþingi frá árunum 1930-1932 hafi sú ályktun verið dregin, að óheimilt sé að selja veiðiréttinn sem slíkan frá landareign, þ.e. að skilja að eignarhald á veiði og landi. Af þeim sökum byggji stefnandi á því að samkomulag um sölu veiðiréttarins frá landi stefnanda frá 6. júlí 2005 sé ógilt og ekki skuldbindandi fyrir stefnanda.

Stefnandi bendir á að hinn 6. júlí 2005 hafi þáverandi eigendur lands nr. 190661, þrotabú Röðuls fjárfestinga ehf. og Kaupþing banki hf., skrifað undir samkomulag við eigendur lögbýlisins Glammastaða, Guðmund Jóhannsson og Eddu B. Jónasdóttur, stefndu í máli þessu. Í samkomulaginu, sem gert hafi verið vegna dómsmáls nr. E-8659/2003, komi fram í 1. gr. sem fjalli um hlutdeild í veiðirétti, að ákveðið hafi verið að leggja til grundvallar að hlutur þrotabús Röðuls fjárfestinga ehf., sem þá hafi verið eigandi hins útskipta lands með landnúmeri 190661 í heildarflatarmáli jarðarinnar, sé 84,7% en hlutur stefndu, Guðmundar og Eddu, sé 15,3%. Í öðru lagi segi að leggja beri til grundvallar að bakkalengd að Glammastaðavatni, ám og lækjum, sem gefi Glammastöðum tilkall til arðs frá veiðifélagi Laxár í Leirársveit, skiptist þannig að þrotabú Röðuls fjárfestinga ehf. sé eigandi 40,75% en stefndu að 59,25%. Í þriðja lagi komi fram að samkomulag sé um að hlutur hvors í arðsmati samkvæmt mati Þorsteins Þorsteinssonar og Friðriks Stefánssonar sé þannig að þrotabú Röðuls fjárfestingar ehf. fái 31,11% hlut en stefndu fái 68,89% hlut. Í samkomulaginu sé síðan að finna ákvæði um uppgjör á greiðslum vegna arðs fyrir Laxá í Leirársveit á árunum 2000-2002. Í 4. gr. samkomulagsins segir: „Kaupþing Búnaðarbanki hf. er samþykktur því að veiðiréttur tilheyri allur eignarhluta stefndu til frambúðar gegn greiðslu að fjárhæð kr. 1.405.550 til bankans (árleg greiðsla til bankans miðað við 31,11% hlutdeild í veiðirétti Glammastaða næstu tíu árin).“

Stefnandi byggir á því að í ofangreindu samkomulagi hafi ekki verið um sölu á fasteign eða landi að ræða. Hins vegar sé þar kveðið á um uppgjör á greiðslum veiðihlunninda. Jafnframt hafi, í tengslum við skuldaskil við Kaupþing banka hf., verið seld veiðihlunnindi frá jörð, þ.e. hinum útskipta jarðarparti úr landi Glammastaða, sem stefnandi máls þessa eigi í dag. Sé byggt á því í máli þessu að sala veiðihlunnindanna með samkomulaginu frá 6. júlí 2005 fari í bága við meginreglu þágildandi lax- og silungsveiðilaga nr. 76/1970 um bann við aðskilnaði veiðiréttar frá landareign og skýrt bann 8. gr. jarðalaga nr. 81/2004 við sölu hlunninda frá jörð. Þar sem ekki hafi verið heimilt að lögum að aðskilja veiðirétt frá landi stefnanda sé hann því enn eigandi hlutfallslegs veiðiréttar fyrir landi sínu og sé honum nú nauðgur sá kostur að fá viðurkenningardóm fyrir rétti sínum.

Um lagarök vísar stefnandi til fornrar meginreglu íslensks réttar um að réttur til veiða fylgi landareign. Ennfremur er byggt á ákvæðum laga um lax- og silungsveiði

nr. 76/1970, einkum 4. mgr. 2. gr. Þá vísar stefnandi til ákvæða 8. gr. jarðalaga nr. 81/2004 og ákvæða lax- og silungsveiðilaga nr. 61/2006, einkum 5. gr. og 9. gr. Um rétt til að fá viðurkenningardóm er m.a. vísað til 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Stefnandi byggir kröfu um málskostnað á 130. og 131. gr. laga nr. 91/1991 og vísar um varnarþing til 32. gr. sömu laga.

IV.

Meginmálsástæða stefndu fyrir sýknukröfu er á því byggð, að með samkomulagi þrotabús Röðuls fjárfestinga ehf. og stefndu hinn 6. júlí 2005, með samþykki Kaupþings banka hf., þáverandi eiganda Glammastaðalands með landnúmeri 190661, sem gert hafi verið til lúkningar á dómsmáli E-8659/2003 um sama sakarefni, hafi því verið slegið föstu að enginn veiðiréttur á vatnasvæði Laxár í Leirársveit hafi fylgt hinni útskiptu landspildu við afsal hennar frá stefndu til REV ehf. hinn 11. febrúar 2000. Einungis hafi fylgt með í kaupunum réttur til þess að stefndu myndu greiða eiganda landspildunnar á hverjum tíma fjárhæð sem svara myndi til hlutfallslegrar stærðar eignarhlutans af mótteknum arðgreiðslum frá veiðifélagi Laxár í Leirársveit.

Í framangreindu dómsmáli nr. E-8659/2003 hafi stefndu byggt á því, að ef um framsal veiðiréttinda hafi verið að tefla, hefði þeim verið óheimilt að skilja veiðiréttinn að nokkru eða öllu leyti við Glammastaðajörðina með kaupsamningnum við REV ehf. vegna ákvæðis 4. mgr. 2. gr. þágildandi laga um lax- og silungsveiði nr. 76/1970. Hafi stefndu því gert kröfu um sýknu þegar af þeirri ástæðu en viðurkennt að viðsemjandinn kynni að eiga kröfurétt á hendur þeim eða rétt til skaðabóta vegna þess að stefndu hefði verið ómögulegt að veita honum aðgang að veiðifélaginu. Með samkomulaginu hafi þau sammingsbundnu kröfuréttindi eða skaðabótaréttur eiganda landspildunnar verið gerð upp í eitt skipti fyrir öll og í raun hafi verið viðurkennt að hin útskipta landspilda næði ekki að vatnasvæði Laxár í Leirársveit með þeim hætti að veiðiréttindi fylgdu.

Í þessu sambandi verði að leggja til grundvallar að sá hluti Glammastaða, sem nú sé í eigu stefndu eftir afsalsgerðina 11. febrúar 2000, sé óumdeilanlega sá jarðarhluti sem tiltekinn sé sem félagsjörð í veiðifélagi Laxár í Leirársveit og því eiginleg landareign í skilningi 4. mgr. 1. gr. laga nr. 70/1976, um lax- og silungsveiði. Jörðinni Glammastöðum hafi ekki verið afsalað, heldur einungis hluta hennar. Engu breyti þótt jörðin hafi verið tekin úr landbúnaðarnotum með bréfi landbúnaðarráðherra, dagsettu 31. desember 1998, enda séu eyðijarðir jafngildar öðrum jörðum í veiðifélögum, sbr. 47. gr. laga um lax- og silungsveiði nr. 70/1976.

Stefndu byggja á því að ósanngjarnt sé að fara gegn samkomulagi stefndu og þrotabús Röðuls fjárfestinga ehf. frá 6. júlí 2005, sem samþykkt hafi verið af Kaupþingi banka hf., þáverandi eiganda hinnar útskiptu landspildu, með sérstakri áritun. Þrátt fyrir hugleiðingar í afsali til stefnanda um að deilumál séu um veiðirétt, geti það ekki talist rétt, þar sem bankinn hafi engan reka gert að því að fá samþykki sitt ógilt með dómi og bankinn ásamt eiganda landspildunnar á tímabili, Heklubyggð ehf., hefði í reynd samþykkt samkomulagið með því að taka við skuldabréfi frá stefndu og móttaka greiðslur þeirra vegna þess. Virða beri samkomulagið og leggja til grundvallar að engin veiðiréttindi tilheyri hinni útskiptu

landspildu. Sú niðurstaða geti ekki talist í ósamræmi við ákvæði laga, eins og stefnandi byggir á, þegar af þeirri ástæðu að stefndu séu eigendur Glammastaða, sem veiðirétturinn hafi frá öndverðu tilheyrð. Vísast til 1. mgr. 32. gr. og 36. gr. laga um samningagerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936 í þessu sambandi en auk þess vísa stefndu til þess að eigendur landspildunnar hafi sýnt af sér stórkostlegt tómlæti við að hafa uppi kröfur um þetta efni á hendur stefndu sem fyrir löngu hafi gengið út frá því að deilumál vegna arðgreiðslanna væru úr sögunni.

Stefndu mótmæla því sérstaklega að í afsali þeirra til REV hf., dagsettu 11. febrúar 2000, hafi falist afsal veiðiréttinda en hafi svo verið hafi það verið þeim óheimilt vegna ákvæðis 4. mgr. 2. gr. laga um lax- og silungsveiði nr. 76/1970. Því beri að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda þegar af þeirri ástæðu. Verði litið svo á að um heimilt afsal veiðiréttinda hafi verið að ræða, sé á því byggt að með samkomulagi aðila frá 6. júlí 2005 hafi það afsal gengið til baka og að það hafi verið aðilum heimilt. Mótmæla stefndu öllum hugleiðingum í stefnu um að svo hafi ekki verið.

V.

Ágreiningur aðila í máli þessu lýtur að því, hvort hlutfallslegur veiðiréttur á vatnasvæði Laxár í Leirársveit hafi fylgt með í kaupunum þegar stefnandi keypti jarðarpart með landnúmeri 190661 hinn 9. janúar 2013 af réttargæslustefnda, Arion banka hf. Stefnandi vísar til þess að frá fornu fari sé það meginregla að íslenskum lögum að veiðiréttur fylgi landi og samkvæmt lax- og silungsveiðilögum nr. 76/1970, sem hafi verið í gildi þegar samkomulag milli annars vegar Röðuls fjárfestinga ehf., þáverandi eiganda jarðarpartsins, og Kaupþings banka hf. og hins vegar stefndu frá 6. júlí 2015 var gert, hafi verið lagt bann við því að skilja veiðirétt frá landi. Þá bendir stefnandi á ákvæði 8. gr. jarðalaga nr. 81/2004 þar sem fram komi bann við því að skilja hlunnindi frá jörð, nema undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu með lögum. Hafi því verið óheimilt að selja veiðiréttinn frá landinu svo sem reynt hafi verið að gera með áðurgreindu samkomulagi.

Stefndu mótmæla málsástæðum stefnanda og byggja sýknu sýna í fyrsta lagi á því að með framangreindu samkomulagi hafi því verið slegið föstu að enginn veiðiréttur á vatnasvæði Laxár í Leirársveit hefði fylgt hinum útskipta jarðarparti við afsal hans frá stefndu til REV hf. hinn 11. febrúar 2000. Hafi afsalið verið leiðrétt að þessu leyti með samkomulaginu. Með í umræddum kaupum hafi í raun einungis fylgt réttur til þess að stefndu myndu greiða eiganda landspildunnar á hverjum tíma fjárhæð sem svara myndi til hlutfallslegrar stærðar eignarhlutans af mótteknum arðgreiðslum frá veiðifélagi Laxár í Leirársveit. Þá byggja stefndu á því að ósanngjarnt sé að fara gegn framangreindu samkomulagi og vísa til ákvæða 1. mgr. 32. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Loks byggja stefndu á því að stefnandi hafi sýnt af sér stórkostlegt tómlæti við að hafa uppi kröfur sínar.

Í upphafi munnlegs málflutnings við aðalmeðferð málsins ítrekaði lögmaður frávísunarkröfu stefndu gegn mótmælum stefnanda. Málið var flutt um þá kröfu 30. september 2014 og með úrskurði dómsins, uppkveðnum 28. október sama ár, var

henni hafnað. Þar með var skorið úr ágreiningi aðila að þessu leyti og hafa engin frekari rök verið færð fram af hálfu stefndu til stuðnings frávísun málsins. Eru því engin efni til að fjalla frekar um þá kröfu.

Eins og rakið er í málavaxtafla hér að framan hefur umræddur jarðarpartur gengið kaupum og sölum frá árinu 2000. Í kaupsamningum og afsölum, sem liggja þar til grundvallar á árunum 2001 til 2003, hefur verið getið um rétt jarðarinnar í veiðifélagi Laxár í Borgarfjarðarsýslu og hlutfallslegan rétt hennar til arðs miðað við stærð eignarhlutans. Í kaupsamningi/afsali, dagsettu 10. maí 2006, þar sem Kaupþing banki hf. seldi Heklubyggð ehf. umræddan jarðarpart, er jafnframt tekið fram að kaupanda sé kunnugt um að óljóst sé um veiðirétt, sem jörðinni kunni að fylgja, og að það kunni að þurfa að sækja þann rétt fyrir dómstólum. Auk þess er gerð grein fyrir samkomulaginu frá 6. júlí 2005 en einnig tekið sérstaklega fram að með kaupsamningnum framselji seljandi til kaupanda allan þann veiðirétt sem kunni að fylgja jörðinni. Með nauðungarsöluafsali, dagsettu 1. nóvember 2011, eignaðist Arion banki hf. síðan jarðarpartinn og seldi hann stefnanda, sem þá hét Glammastaðir ehf., með afsali, dagsettu 9. janúar 2013. Í síðastgreindu afsali er jarðarparturinn seldur „ásamt öllum þeim réttindum og skyldum sem landinu fylgja og fylgja ber, að engu undanskildu“. Þá er þar sérstaklega tekið fram að kaupandi geri sér grein fyrir því að deilur séu um veiðiréttindi og að seljandi geti ekki ábyrgst að þau fylgi jörðinni, þótt svo sé samkvæmt lögum.

Framangreindar athugasemdir í eignarheimildum vegna hins útskipta jarðarparts með landnúmeri 190661 um deilur um veiðiréttinn eiga rót að rekja til áður nefnds samkomulags frá 6. júlí 2005. Kom það m.a. fram í vitnaskýrslu Marvins Ívarssonar, fasteignaráðgjafa hjá Arion banka hf., við aðalmeðferð málsins. Kvað hann texta í afsali Arion banka hf. til stefnanda, dagsettu 9. janúar 2013, um að veiðiréttindin væru óviss, vera til kominn vegna þess að skömmu eftir að bankinn eignaðist umræddan jarðarpart á uppboði hefði stefndi Guðmundur haft samband við vitnið og upplýst um samkomulagið frá 6. júlí 2005. Hefði stefndi Guðmundur lýst þeirri skoðun sinni að með samkomulaginu hefðu stefndu keypt veiðiréttinn og greitt fyrir hann með skuldabréfi. Þótt vitnið teldi yfirlýsingu stefnda Guðmundar ekki fá staðist, hefði umræddur texti verið settur inn í afsalið til stefnanda til þess að koma í veg fyrir að hann gæti höfðað skaðabótamál á hendur bankanum vegna þessa.

Áður er rakið að stefndu seldu REV hf. hluta jarðarinnar Glammastaða með afsali, dagsettu 11. febrúar 2000, og er tekið fram í afsalinu að jarðarparturinn sé seldur með öllum þeim gæðum og gögnum sem eignarhlutanum fylgi og fylgja beri. Jafnframt segir að afsalshafa sé kunnugt um rétt jarðarinnar í veiðifélagi Laxár í Borgarfjarðarsýslu og eignist hann hlutfallslegan rétt til arðs miðað við stærð eignarhlutans. Er í afsalinu að finna eftirfarandi tilgreiningu á hinum selda jarðarparti:

„Norðaustur hluti jarðarinnar, sem markast af landamerkjum jarðarinnar skv. landamerkjaskrá en mörkin á milli jarðahlutanna eru merkt með rauðri línu, sem liggur annars vegar niður frá þjóðvegi og endar meðfram lóð nr. 23 niður að Glammastaðavatni en hins vegar frá þjóðvegi (upb. 15-20 m. frá Rauðalæk í norðaustur) stystu leið uppí Glammastaðaá.“ Óumdeilt er að þessi landshluti fékk landnúmerið 190661 í landskrá fasteigna og er sá jarðarpartur sem ágreiningur máls þessa lýtur að.

Að framangreindu virtu verður að líta svo á að veiðiréttindin hafi fylgt með þegar stefndu seldu umræddan jarðarpart á árinu 2000. Stefndu hafa borið því við að verði talið að við afsalsgerðina hafi veiðiréttindin verið framseld, hljóti það hafi verið óheimilt samkvæmt 4. mgr. 2. gr. þágildandi laga um lax- og silungsveiði nr. 76/1970 þar sem bann er lagt við því að skilja veiðirétt að nokkru eða öllu leyti frá landareign. Stefndandi hefur hins vegar bent á að jörðin Glammastaðir hafi farið í eyði löngu áður en framangreint afsal var gert og hafa stefndu ekki mótmælt þeirri staðhæfingu. Verður við það miðað og telst jörðin því ekki hafa verið landareign í skilningi framangreinds ákvæðis laga nr. 76/1970 við þá afsalsgerð. Var því á þeim tíma ekkert því til fyrirstöðu að lögum að seld yrði spilda úr jörðinni ásamt tilheyrandi veiðirétti.

Þegar litið er til efnis framangreinds samkomulags frá 6. júlí 2005 er ljóst að með því var hvorki verið að selja fasteign né land, heldur er þar kveðið á um uppgjör á greiðslum vegna veiðihlunninda. Þá verður ekki séð annað en að í ákvæði 4. gr. samkomulagsins um veiðirétt til frambúðar hafi falist ráðstöfun á veiðirétti, sem sannanlega fylgdi umræddum jarðarparti við söluna til REV hf. á árinu 2000, til stefndu gegn greiðslu. Ekki verður fallist á það með stefndu að unnt hafi verið að leiðrétta framangreint afsal að því er veiðiréttinn varðar með þessum hætti. Verður hér að líta til þeirrar meginreglu íslensks réttar að landeigandi á einn rétt til veiða á landi sínu og að samkvæmt ákvæðum 4. mgr. 2. gr. þágildandi lax- og silungsveiðilaga nr. 76/1970 er óheimilt að skilja veiðirétt að nokkru eða öllu leyti við landareign. Að virtu eindregnu banni laganna, geta sjónarmið um að stefndandi hafi ekki verið grandlaus um óvissu veiðiréttarins vegna tilgreiningar hennar í afsali ekki ráðið niðurstöðu málsins að þessu leyti.

Stefndu byggja sýknukröfu sína jafnframt á því að ósanngjarnt sé að fara gegn samkomulagi stefndu og þrotabús Röðuls fjárfestinga ehf. frá 6. júlí 2005 sem gert hafi verið með samþykki Kaupþings banka hf., þáverandi eiganda jarðarpartsins. Bankinn hafi engan reka gert að því að fá samþykki sitt ógilt með dómi og hann hafi, ásamt Heklubyggð ehf., sem verið hafi eigandi jarðarinnar á tímabili, í reynd samþykkt samkomulagið með því að taka við skuldabréfi frá stefndu og þiggja greiðslur samkvæmt því. Virða beri samkomulagið og leggja til grundvallar að engin veiðiréttindi tilheyri hinum útskipta jarðarparti. Vísa stefndu í þessu sambandi til ákvæða 1. mgr. 32. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Stefndu gera enga frekari grein fyrir því hvernig sjónarmið tilvitnaðra lagaákvæða um ósanngirni eiga við að því er varðar viðurkenningarkröfu stefnanda. Er þessi málsástæða því vanreifuð að þessu leyti. Þá verður ekki séð að framangreind lagaákvæði eigi hér við og er þessari málsástæðu því hafnað.

Að því er varðar þá málsástæðu stefndu fyrir sýknu af viðurkenningarkröfu stefnanda að hann hafi sýnt af sér stórkostlegt tómlæti við að hafa uppi kröfur sínar, verður að líta til þess að af gögnum málsins má ráða að stefndandi sendi bæði veiðifélagi Laxár í Leirársveit og stefndu bréf þar sem hann gerði tilkall til veiðiréttar og arðgreiðslna vegna jarðarparts síns rúmum mánuði eftir að afsal hans var undirritað 9. janúar 2013. Svarbréf stjórnar veiðifélagsins til stefnanda er dagsett 7. mars 2013 en svar lögmanns stefndu er dagsett 13. sama mánaðar. Þá liggja frammi í málinu bréf lögmanns stefnanda til sömu aðila um sama efni, dagsett 13. september 2013, ásamt lögfræðilíti sem stefndandi aflaði. Eins og áður

er getið, var mál þetta höfðað 14. apríl 2014. Að þessu virtu og eins og mál þetta er vaxið að öðru leyti er það mat dómsins að málsástæða stefndu um tómlæti eigi ekki við og er henni því hafnað.

Í greinargerð stefndu er byggt á því að samkomulagið frá 6. júlí 2005 hafi verið gert til lúkningar á dómsmáli nr. E-8659/2003 um sama sakarefni og að með því hafi sammingsbundin kröfuréttindi eða skaðabótaréttur eiganda jarðarpartsins verið gerð upp í eitt skipti fyrir öll. Jafnframt hafi verið viðurkennt að hið útskipta land næði ekki að vatnasvæði Laxár í Leirársveit með þeim hætti að veiðiréttindi fylgdu. Í bókun stefndu, sem lögð var fram í máli þessu 4. september 2014, er vakin athygli á því að fallið hafi niður í greinargerðinni tilvísun til ákvæða 1. og 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Fyrrgreindu dómsmáli milli stefndu og þáverandi eiganda umrædds jarðarparts lauk með dómsátt og var því hvorki felldur efnisdómur á dómkröfu stefnanda í þessu máli né málsástæður, sem búa henni að baki. eru því engin efni til að líta svo á að ákvæði 116. gr. laga nr. 91/1991 standi þessari málsókn í vegi.

Við munnlegan málflutning tók lögmaður stefndu fram að stefndu væru ósátt við þau landamerki, sem fram koma á framlögðu korti með afstöðumynd af umræddum jarðarparti, og teldu þau röng. Þá er þess getið í greinargerð stefndu að með samkomulaginu frá 6. júlí 2005 hafi í raun verið viðurkennt að jarðarparturinn næði ekki að vatnasvæði Laxár í Leirársveit með þeim hætti að veiðiréttindi fylgdu. Stefnandi mótmælir þessum skilningi stefndu. Á framlögðu korti með afstöðumynd kemur fram að landamerki þess séu birt með fyrirvara. Hins vegar ber kortið með sér að jarðarparturinn nær niður að vatni og þá bera önnur framlögð gögn með sér að svo sé og er þess m.a. getið í afsali stefndu til REV hf. frá 11. febrúar 2000. Af hálfu stefndu hefur ekki verið gerð frekari grein fyrir þessar málsástæðu og með vísan til framangreinds er henni hafnað.

Í ljósi framangreindrar niðurstöðu um að veiðirétturinn hafi fylgt jarðarparti með landnúmeri 190661 við upphaflega útskiptingu hans frá jörðinni Glammastöðum þegar stefndu seldu hann til REV ehf. 11. febrúar 2000 og þar sem ekki er að finna í afsali til stefnanda fyrir jarðarpartinum 9. janúar 2013 sérstaka tilgreiningu á því að veiðiréttindi hafi verið sérstaklega undanskilin við söluna, verður, að öllu framangreindu virtu, að fallast á það með stefnanda að landi hans tilheyri hlutfallslegur veiðiréttur á vatnasvæði Laxár í Leirársveit. Er viðurkenningarkrafa stefnanda því tekin til greina.

Eftir niðurstöðu málsins verður stefndu sameiginlega gert að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 900.000 krónur.

Arnfríður Einarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð :

Viðurkennt er að landi stefnanda, sem skráð er í fasteignaskrá sem Glammastaðaland með landnúmeri 190661, Hvalfjarðarstrandarhreppi, tilheyri hlutfallslegur veiðiréttur á vatnasvæði Laxár í Leirársveit.

Stefndu, Guðmundur Jóhannsson og Edda B. Jónasdóttir, greiði sameiginlega stefnanda 900.000 krónur í málskostnað.

Arnfríður Einarsdóttir