

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur frá 12. júní 2018 í máli nr. E-769/2018:

Jón Helgason,

Kristinn Helgason,

Logi Helgason,

Guðrún Laufey Magnúsdóttir,

Þorbjörn Helgi Pálsson,

Anna Lára Pálsdóttir,

Ragnheiður Pálsdóttir,

Jóhanna Ósk Pálsdóttir og

Árni Pálsson

(Þorsteinn Einarsson lögmaður)

gegn

Orkuveitu Reykjavíkur

og Veitum ohf.

(Bára Jónsdóttir lögmaður)

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð 15. maí sl., er höfðað af Jóni Helgasyni, Heiðvangi 7 Hellu, Kristni Helgasyni, Baugöldu 3 Hellu, Loga Helgasyni, Hrólfskálamel 6 Seltjarnarnesi, Guðrúnu Laufeyju Magnúsdóttur, Kaldárholti Hellu, Þorbirni Helga Pálssyni, Lækjarbraut 6 Hellu, Önnu Láru Pálsdóttur, Skipalóni 21 Hafnarfirði, Ragnheiði Pálsdóttur, Hvítadal 2 Búðardal, Jóhönnu Ósk Pálsdóttur, Lóurima 14 Selfossi og Árna Pálssyni, Riddaragarði Hellu, með stefnu birtri 2. mars 2017 á hendur stefndu, Orkuveitu Reykjavíkur og Veitum ohf., báðum að Bæjarhálsi 1, Reykjavík.

Stefnendur gera í fyrsta lagi aðallega þær dómkröfur, að viðurkennt verði með dómi að samningur eigenda jarðarinnar Kaldárholts, Holtahreppi, Rangárvallasýslu, þeirra Páls Helgasonar, Jóns Helgasonar, Kristins Helgasonar, Gísla Helgasonar og Dagnýjar Helgadóttur, annars vegar og Hitaveitu Rangæinga, hins vegar, dagsettur 6. nóvember 1998, um rétt til jarðborana eftir heitu vatni og virkjun og nýtingu jarðhita í landi Kaldárholts sé um tímabundinn rétt stefndu til jarðborana eftir heitu vatni á jörðinni Kaldárholti og til að virkja og nýta jarðhita á jörðinni í 25 ár frá 6. nóvember 1998. Þess er krafist að viðurkennt verði með dómi að stefndu sé óheimilt að bora eftir heitu vatni á jörðinni Kaldárholti og virkja og nýta jarðhita á jörðinni eftir 6. nóvember 2023. Þá krefjast stefnendur þess að dæmt verði að stefndu sé skylt að víkja af jörðinni Kaldárholti eftir 6. nóvember 2023.

Til vara krefjast stefnendur þess að, verði talið að samningur eigenda Kaldárhólts, Holtahreppi, Rangárvallasýslu og Hitaveitu Rangæinga frá 6. nóvember 1998 um rétt til að bora eftir heitu vatni á jörðinni Kaldárholti og að virkja og nýta jarðhita á jörðinni Kaldárholti sé um ótímabundna heimild Hitaveitu Rangæinga og nú stefndu til að bora eftir heitu vatni og að virkja og nýta jarðhita úr jörðinni, að ákvæðum sammingsins um ótímabundna heimild til borunar eftir jarðhita og til að virkja og nýta jarðhita verði vikið til hliðar og efni hans breytt á þann veg að um tímabundinn nýtingarrétt sé að ræða til 25 ára frá gerð sammingsins og að samningur um borun eftir heitu vatni á jörðinni og um virkjun og nýtingu jarðhitans renni því út þann 6. nóvember 2023.

Stefnendur gera í öðru lagi þær dómkröfur aðallega að viðurkennd verði með dómi greiðsluskylda stefnda, Orkuveitu Reykjavíkur, vegna nýtingar stefnda á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr jörðinni Kaldárholti, Holtahreppi, Rangárvallasýslu, árin 2012 og 2013. Þá er þess krafist að viðurkennd verði með dómi greiðsluskylda stefndu, Orkuveitu Reykjavíkur og Veitna ohf., óskipt vegna nýtingar á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr jörðinni Kaldárholti, Holtahreppi, Rangárvallasýslu, árin 2014, 2015 og 2016.

Stefnendur krefjast þess til vara, verði talið að samningur eigenda Kaldárhólts, Holtahreppi, Rangárvallasýslu og Hitaveitu Rangæinga frá 6. nóvember 1998 um rétt til jarðborana eftir heitu vatni, virkjun og nýtingu jarðhita í jörðinni sé um ótakmarkaða nýtingu á jarðhita í jörðinni, að þeim sammingsákvæðum verði vikið til hliðar og breytt og efni sammingsins breytt á þann veg að stefndu sé heimil nýting á 5.256 rúmmetrum af heitu vatni á ári. Þá krefjast stefnendur þess að viðurkennd verði með dómi greiðsluskylda stefnda, Orkuveitu Reykjavíkur, vegna nýtingar stefnda á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr jörðinni Kaldárholti árin 2012 og 2013. Þá er þess krafist að viðurkennd verði með dómi greiðsluskylda stefndu, Orkuveitu Reykjavíkur og Veitna ohf., in soldium vegna nýtingar á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr jörðinni Kaldárholti árin 2014, 2015 og 2016.

Þá krefjast stefnendur þess að stefndu verði í öllum tilvikum dæmdir til greiðslu málskostnaðar óskipt gagnvart stefnendum.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda og greiðslu málskostnaðar.

Ágreiningsefni og málsatvik

Málavextir eru þeir að með samningi, dags. 6. nóvember 1998, gerðu eigendur jarðarinnar Kaldárhólts í Holtahreppi í Rangárvallasýslu samning við Hitaveitu Rangæinga um einkarétt hitaveitunnar til jarðborana, virkjunar og

nýtingar jarðhita í jörðinni. Í framangreindu samkomulagi fólst framsal jarðhitaréttinda, sem var síðan þinglýst sem kvöð á jörðina, dags. 18. júní 1999, að fenginni heimild iðnaðar- og viðskiptaráðuneytisins, dags. 10. júní 1999, sbr. enn fremur fyrirbyggjandi umsögn Orkustofnunar frá 16. mars 1999, en í málinu er deilt um inntak þessa samkomulags. Ber að geta þess að stefnendur málsins hafa bókað í málinu að þeir vilji ekki kannast við framangreinda heimild frá ráðuneytinu um það að undanskilja jarðhitaréttindi frá jörðinni fyrr en umrætt bréf var lagt fram í þinghaldi í málinu 27. júní 2017, né heldur að þeir hafi verið upplýstir um að ráðuneytið hefði haft slíkt erindi til meðferðar.

Eigendur jarðarinnar á þessum tíma og samningsaðilar voru þau Páll Helgason, Jón Helgason, Kristinn Helgason, Gísli Helgason og Dagný Helgadóttir. Óumdeilt er að stefnendur eru síðan núverandi eigendur Kaldárholts og fara því með öll réttindi landeigenda samkvæmt fyrrgreindum samningi við Hitaveitu Rangæinga. Þeir Jón Helgason og Kristinn Helgason eru enn eigendur jarðarinnar og eiga hvor um sig 20% hlut í óskiptri jörðinni. Stefnandi Logi Helgason situr í óskiptu búi eftir eiginkonu sína, Dagnýju Helgadóttur, og fer hann því með 20% hlut. Stefnandi Guðrún Laufey Magnúsdóttir situr í óskiptu búi eftir eiginmann sinn, Gísla Helgason, og fer því með 20% hlut. Aðrir stefnendur, Þorbjörn Helgi, Anna Lára, Ragnheiður, Jóhanna Ósk og Árni eru börn og erfingjar Páls Helgasonar heitins og eru óskipt eigendur 20% hlutar.

Í 1. gr. fyrrgreinds samnings eigenda Kaldárholts við Hitaveitu Rangæinga frá 6. nóvember 1998 er kveðið á um einkarétt Hitaveitu Rangæinga „til jarðborana eftir heitu vatni í landi jarðarinnar Kaldárholts, Holtahreppi, Rangárvallasýslu og til að virkja og nýta allan jarðhita jarðarinnar sem fæst með borunum“. Í 2. gr. samningsins er síðan kveðið á um að Hitaveitu Rangæinga séu heimil nauðsynleg afnot af landi jarðarinnar til borunar eftir heitu vatni og virkjunar jarðhitans. Heimilt væri að leggja þær hitavatsleiðslur um land jarðarinnar er nauðsynlegar væru til nýtingar jarðhitans, gera nauðsynlegar umferðarleiðir með fram leiðslum og að vinnusvæðum, gera borplön, reisa dæluhús yfir borholum og annað sem nauðsynlegt reyndist vegna virkjunar og nýtingar jarðhitans. Í ákvæði 3. gr. samningsins segir síðan orðrétt:

„Komi til þess að Hitaveitan nýti þann jarðhita sem fæst með borunum á jörðinni skal hún greiða landeigendum endurgjald fyrir borunar-, virkjunar- og nýtingarrétt jarðhitans sem hér segir: Hitaveita Rangæinga skal greiða landeigendum gjald fyrir afnot og nýtingu jarðarinnar og jarðhita. Gjaldið skal vera ein upphæð og greiðast í eitt skipti fyrir öll og telst fullnaðargreiðsla. Gjaldið skal vera reiknað á grundvelli eftirtalinnna forsendna. 1) Greitt skal fyrir vatnsmagn sem jafngildir 50% nýtingu á 20 l/mín vatnrennsli, þ.e. 5.256 m³/ári m.v. 84° C vatnhita.

2) Árgjald skal reiknað miðað við núverandi gjaldskrá Hitaveitu Rangæinga, þ.e. kr. 106,30 fyrir hvern rúmmetra af 74°C heitu vatni. Fyrir hverja gráðu sem vatnið er kaldara skal verðið lækka um 2%. 3) Miðað við að vatnshiti frá borholu verði 64°C skal gjaldskrárverð vera kr. 85,04 fyrir hvern rúmmetra vatns sem jafngildir ársgreiðslu að upphæð samtals kr. 366.168,- á ári. 4) Ársgreiðsluna skal núvirðisreikna til næstu 25 ára með 5,5% ársvöxtum og greiðast í einu lagi kr. 4.911.755 (fjórar milljónir níuhundruð og ellefu þúsund sjöhundruð fimmtíu og fimm).“

Þá kemur einnig fram í 3. gr. samningsins að að liðnum þremur árum frá því að dæling hefjist skuli endurmæla hitastig þess vatns sem hitaveitan nýti. Komi í ljós að hitastig sé hærra en 64° skuli greiða viðbótargreiðslu, 95.617 krónur fyrir hverja gráðu sem vatnshiti reynist hærri en 64°C. Viðbótargreiðsluna skuli framreikna miðað við neysluvísitölu sem var 183,6 stig í nóvember 1998. Viðbótarfjárhæðina skuli greiða í einu lagi og í eitt skipti fyrir öll. Reynist vatnið hins vegar kaldara en 64°C skuli verð samkvæmt 3. gr. samningsins standa og ekki komi þá til endurmats á verði vatnsins.

Óumdeilt er að Hitaveita Rangæinga greiddi landeigendum greiðslu samkvæmt 3. gr. samningsins á árinu 1998 og árið 2004 greiddi hitaveitan landeigendum einnig viðbótargreiðslu, í samræmi við ákvæði samningsins þar sem hitastig vatnsins reyndist vera hærra en 64°C. Liggur þannig fyrir að Hitaveitu Rangæinga barst bréf, dags. 2. nóvember 2004, með beiðni um endurmat á hitastigi vatns í borholunni ásamt því að óskað var eftir upplýsingum um uppdælt vatnsmagn. Í óundirrituðu erindi Hitaveitu Rangæinga, þann 18. nóvember 2004, sem af hálfu stefnenda er borið við að þeim hafi aldrei borist, var landeigendum tjáð að Íslenskar orkurannsóknir hefðu mælt hitastig í holu KH-36 og það þá reynst vera 69°C og því væri hitastigsmunur 5°C. Framreiknað grunnverð væru því 605.247 krónur, sem yrði greitt í eitt skipti fyrir öll. Þá kom fram í umræddu bréfi að ekki skipti máli hvert það vatnsmagn væri sem dælt hefði verið upp úr borholu hitaveitunnar, þar sem landeigendur hefðu fengið greitt fullnaðargjald fyrir afnot og nýtingu, sbr. framangreindan samning frá 6. nóvember 1998. Meðfylgjandi bréfinu var svo tölvuskeyti frá Íslenskum orkurannsóknnum, dags. 8. nóvember 2004, og bréf frá WVS-verkfræðipjónustu ehf., dags. 10. nóvember 2004.

Með samningi, dags. 25. janúar 2005, gerðu síðan Rangárþing ytra, Rangárþing eystra og Ásahreppur annars vegar og stefndi, Orkuveita Reykjavíkur, hins vegar, samkomulag um sölu á Hitaveitu Rangæinga og afsal á öllum eignum, réttindum, skuldbindingum og kvöðum vegna hitaveitunnar til stefnda, Orkuveitu Reykjavíkur, og að því loknu myndi Hitaveita Rangæinga verða lögð niður, en þessi yfirtaka Orkuveitu Reykjavíkur miðaðist við 1. janúar 2005. Er stefndi

Orkuveita Reykjavíkur því óumdeilt réttur aðili máls þessa enda tók hún við réttindum og skyldum Hitaveitu Rangæinga og hefur nýtt heitt vatn úr Kaldárholti frá þeim tíma. Af hálfu stefndu er litið svo á að vegna lögboðinnar uppskiptingar Orkuveitu Reykjavíkur hafi henni í 3. mgr. 2. gr. laga nr. 136/2013 verið veitt heimild til þess að framselja til dótturfélags einkaleyfi til starfrækslu hitaveitu, sérleyfi til raforkudreifingar og einkarétt til starfrækslu vatnsveitu og fráveitu. Í samræmi við það fara Veitur ohf. nú með rekstur hitaveitu en jarðhitaréttindi eru í eigu móðurfélagsins Orkuveitu Reykjavíkur. Veitur ohf. voru stofnaðar 6. desember 2013, en félagið er í eigu Orkuveitu Reykjavíkur-Eigna ohf., sem er í eigu Orkuveitu Reykjavíkur. Samkvæmt stofnsamningi Veitna ohf., þá er tilgangur félagsins rekstur grunnkerfa, svo sem dreifiveitu rafmagns og hitaveitu, auk annarrar starfsemi. Fyrir liggur að Veitur ohf. hafi nýtt jarðhita í Kaldárholti frá árinu 2014 og því er Veitum ohf. einnig stefnt í máli þessu.

Ekkert liggur fyrir í málinu um samskipti málsaðila allt frá árslokum 2004 og þar til að stefndi Orkuveita Reykjavíkur fór þess á leit við eigendur Kaldárhólts með bréfi, dags. 6. október 2015, að gerður yrði lóðarleigusamningur við stefnda, með það fyrir augum að afmarka mannvirki sem stefndi hafði reist á jörðinni Kaldárholti, það eru tvær borholur ásamt stöðvarhúsi og tanki vegna nýtingar á jarðhitaréttindum.

Með bréfi frá stefnanda Árna Pálssyni, dags. 11. desember 2015, var stefnda tilkynnt að stefnendur hefðu erindi fyrirtækisins til skoðunar og yrði því svarað síðar. Þá óskaði stefnandi einnig eftir upplýsingum um það hvenær nýting á holunum hefði hafist, hversu miklu vatnsmagni hefði verið dælt úr borholum á jörðinni frá því að nýting hófst og hvert hefði verið meðalhitastig þess vatns er hefði komið úr holunum.

Í bréfi stefnda Orkuveitu Reykjavíkur til stefnanda Árna Pálssonar, dags. 5. janúar 2016, kom fram að tvær vinnsluholur væru í landi Kaldárhólts, holur KH-36 og KH-37. Nýting á þeirri fyrri hefði hafist á árinu 2000, en á þeirri seinni á árinu 2005. Þá kom þar fram að heildarmagn vatns sem dælt hefði verið úr holu KH-36 frá árinu 2000-2014 næmi 8.174.689 rúmmetrum. Þá kom fram að heildarmagn úr holu KH-37 næmi 10.647.583 rúmmetrum. Í bréfinu kom enn fremur fram að bilun hefði orðið í mælíbúnaði á árinu 2010 og því væru magntölur miðaðar við nýtingu ársins á undan og ársins á eftir. Þá kemur þar fram að meðalhitastig í holunum hafi verið 66,1°C.

Í bréfi lögmanns stefnenda til stefndu, dags. 2. mars 2016, kom fram að stefnendur teldu að stefndu og Hitaveita Rangæinga hefðu brotið gegn samningi aðila frá árinu 1998, enda hefði í þeim samningi að mati stefnenda verið tiltekið að greitt væri fyrir nýtingu á 5.256 rúmmetrum af heitu vatni á ári í 25 ár, eða til ársins

2023. Þess í stað hefði verið dælt upp úr holunum 223-földu magni umfram það sem samningurinn heimilaði og án þess að samið hefði verið um og greitt fyrir þá nýtingu. Þá var óskað eftir upplýsingum um magn sem dælt hefði verið úr holunum á árinu 2015. Einnig var þess krafist að stefndi Okruveita Reykjavíkur greiddi stefnendum fyrir það vatn sem fyrirtækið hefði sannarlega dælt upp úr jörðinni umfram heimild í samningi aðila og óskað eftir upplýsingum og gögnum um söluverð stefndu á öllu því vatni sem dælt hefði verið upp úr jörðinni og selt þriðja aðila án heimildar. Þá var óskað eftir fundi til að ræða málið og semja um greiðslu til stefnenda.

Með bréfi stefnda Veitna ohf., dags. 10. mars 2016, var kröfum stefnenda hafnað. Segir þar að gert hafi verið „ráð fyrir að um einskiptisgreiðslu væri að ræða og að um fullnaðargreiðslu væri að ræða. Við sammingsgerð voru aðilar sammála um að magn yrði ekki ráðandi þáttur enda óljóst hvort og þá hve miklu yrði dælt upp er fram liðu stundir. Sammæltust þeir hins vegar um að miða við áðurgreindar reikniforsendur. Var báðum sammingsaðilum það ljóst að nýtingarréttur samkvæmt samningnum væri ekki bundinn við tilskilið magn þó greiðsla hafi tekið mið af magni í reikniforsendum.“ Sé það því afstaða félagsins að „greiðslur vegna sammingsins hafi að fullu verið inntar af hendi og að núverandi eigendur Kaldárhólts eigi ekki rétt á viðbótargreiðslu“.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 5. apríl 2016, var ofangreindum sjónarmiðum stefndu hafnað. Í bréfinu kom meðal annars fram að Hitaveita Rangæinga og síðar stefndu hefðu haft miklar tekjur af sölu á heitu vatni stefnenda og án þess að greiða fyrir það. Þá segir að samningur aðila frá 6. nóvember 1998 sé skýr um þær forsendur er lágu fyrir við gerð sammingsins. Í samningnum kæmi hvergi fram að Hitaveitu Rangæinga og þeim sem síðar tækju við réttindum þess aðila væri heimilt að nýta án endurgjalds heitt vatn í eigu stefnenda umfram það magn sem samningurinn væri um. Forsendur sammingsins væru skýrar um vatnsmagn og þá væru meginreglur kröfu- og eignarréttar enn fremur skýrar um að greiða skyldi réttmætum eigendum heita vatnsins fyrir not Hitaveitu Rangæinga og stefndu af heitu vatni í þeirra eigu. Þá kemur fram í bréfi lögmanns stefnenda að samningur við Hitaveitu Rangæinga frá árinu 1998 hafi verið um heimild til nýtingar á 5.256 rúmmetrum af heitu vatni í 25 ár frá gerð sammingsins. Um tímabundinn samning um nýtingu vatns hafi verið að ræða og sá samningur renni út þann 6. nóvember 2023.

Með bréfi stefnda Veitna ohf., dags. 11. apríl 2016, kom enn fram sú afstaða að með samningnum frá 6. nóvember 1998 hefðu stefnendur afsalað sér með varanlegum hætti jarðhitaréttindum jarðarinnar Kaldárhólts og að stefndu teldu að greiðslur vegna sammingsins væru að fullu efnar og að stefnendur ættu ekki rétt á

viðbótargreiðslu.

Í ljósi framangreindrar afstöðu stefndu fóru stefnendur þess á leit við Héraðsdóm Suðurlands með bréfi, dags. 22. júlí 2016, að dómkvaddur yrði sérfróður og óvilhallur matsmaður til þess að skoða og meta hversu mörgum rúmmetrum af heitu vatni hefði verið dælt upp úr borholum KH-36 og KH-37 á jörðinni Kaldárholti á árinu 2000 til dagsins í dag. Var þess óskað að matsmaður skoðaði og mæti hvert hefði verið meðalhitastig þess heita vatns sem dælt hefði verið úr holunum á sama tímabili. Lægi fyrir niðurstaða matsmanns um að dælt hefði verið umfram 5.256 rúmmetra af heitu vatni á ári úr borholum KH-36 og KH-37 eða eftir atvikum öðrum borholum á jörðinni Kaldárholti væri þess óskað að matsmaður mæti verðmæti þess vatns sem dælt hefði verið umfram 5.256 rúmmetra heits vatns á ári. Þann 6. október 2016 var síðan Ágúst Heimir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi hjá Deloitte, dómkvaddur sem matsmaður af Héraðsdómi Suðurlands til að framkvæma slíkt mat á töku vatns og hitastigi, en í málinu liggur fyrir matsgerð hans varðandi þessa þætti málsins, dags. 31. ágúst 2017.

Málsástæður og lagarök af hálfu stefnenda

Stefnendur leggi áherslu á að um tímabundinn samning hafi verið að ræða um nýtingu jarðhita í 25 ár. Stefndu hafi því ekki rétt til að nýta jarðhita á jörðinni eftir 6. nóvember 2023 og höfðu ekki og hafi ekki rétt til að nýta meira vatn en sem nemi 5.256 rúmmetrum á ári. Samkvæmt þágildandi ákvæði 12. gr. laga um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðum nr. 57/1998, sbr. nú 8. gr. jarðalaga nr. 81/2004, hafi verið og sé óheimilt að skilja jarðhitaréttindi frá jörð nema undantekningar séu gerðar frá þeirri meginreglu með lögum. Stefndu hafi sönnunarbyrði fyrir því að í samningi hafi falist slíkt varanlegt afsal jarðhitaréttinda. Þágildandi lög nr. 57/1998, jarðalög, meginreglur eignarréttar og efni sammingsins styðji þá túlkun að um tímabundinn rétt til nýtingar jarðhita hafi verið að ræða til 25 ára, en ekki varanlegt afsal hans. Forsendusjónarmið styðji og þá túlkun, enda forsendur greiðslu skýrar í samningnum.

Stefnendur krefjist þess að viðurkennt verði með dómi að samningur eigenda Kaldárhólts og Hitaveitu Rangæinga, dags. 6. nóvember 1998, um rétt Hitaveitu Rangæinga til að bora eftir heitu vatni og virkja og nýta jarðhita á jörðinni Kaldárholti og um nauðsynleg afnot af landi hennar í því skyni, sé um tímabundinn rétt þess aðila, nú stefndu, í 25 ár frá 6. nóvember 1998. Þá að viðurkennt verði með dómi að stefndu sé óheimilt að bora eftir heitu vatni á jörðinni og að nýta og virkja jarðhita á jörðinni eftir 6. nóvember 2023 og að stefndu sé skylt eftir þann tíma að víkja af jörðinni.

Stefnendur séu eigendur jarðarinnar og því sannarlega eigendur jarðhitaréttinda er henni fylgi. Ágreiningslaust sé milli stefnenda að þeir séu eigendur þeirra réttinda sem krafa þeirra sé um í málinu. Um eignarhald á þeim réttindum vísist meðal annars til 12. gr. þágildandi laga nr. 57/1998 og 8. gr. jarðalaga nr. 8/2004, en þau ákvæði mæli fyrir um að hlunnindi líkt og jarðhitaréttindi séu eign jarðeigenda og megi ekki skilja frá jörð. Þá vísist til 72. gr. stjórnarskrár og reglna eignarréttar. Stefnendur hafi sem eigendur jarðarinnar og jarðhitaréttinda er fylgi henni mikla og lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr um þann ágreining þeirra og stefndu hvort réttur stefndu til að virkja og nýta jarðhita jarðarinnar sé tímabundinn til 2023 eða varanlegur og því til eilífðarnóns. Stefnendur leggi áherslu á að í kröfu þeirra felist að eignarréttur þeirra að jarðhita í jörðinni verði virtur, en sá réttur fái meðal annars stoð í lögum, stjórnarskrá og samningi frá 6. nóvember 1998. Stefnendur hafi lýst því yfir að þeir telji sig eigendur jarðhitaréttinda er fylgi jörðinni, sbr. bréf lögmanns stefndu, dags. 11. apríl 2016, og landeigendur hafi afsalað varanlega öllum jarðhitaréttindum jarðarinnar til Hitaveitu Rangæinga þann 6. nóvember 1998, en sú skoðun stefndu á efni samningsins sé röng. Það varði stefnendur miklu að viðurkennt verði að þeim réttindum hafi ekki verið afsalað varanlega og að um sé að ræða samning um tímabundna nýtingu jarðhita til 2023. Stefnendur hafi í huga að selja jörðina en við ákvörðun á söluverðmæti hennar skipti grundvallarmáli hvort jarðhitaréttindin hafi í raun verið skilin frá jörðinni á árinu 1998 og tilheyri stefndu um alla framtíð eða hvort þau tilheyri stefnendum og verði seld með jörðinni. Stefnendur hafi lögvarða hagsmuni af kröfum sínum og séu þeir hagsmunir verulegir og augljósir. Stefnendur byggi á því að samningur frá 6. nóvember 1998 um rétt til að bora eftir heitu vatni og um virkjun og nýtingu jarðhita jarðarinnar renni út þann 6. nóvember 2023 og jafnframt réttur stefndu til að nýta land jarðarinnar í því skyni. Öll réttindi stefndu samkvæmt samningi 6. nóvember 1998 séu tímabundin og ljúki 6. nóvember 2023. Stefnendur séu óheimil nýting jarðhita jarðarinnar eftir 6. nóvember 2023 og stefndu beri að víkja af jörðinni eftir þann tíma, nema að gerður verði nýr samningur við landeigendur um nýtingu jarðhita.

Með samningi landeigenda og Hitaveitu Rangæinga frá 6. nóvember 1998 hafi landeigendur ekki afsalað sér varanlega jarðhitaréttindum jarðarinnar til Hitaveitu Rangæinga. Slíkt afsal sé ekki að finna í samningi frá 6. nóvember 1998. Þvert á móti segi þar að Hitaveita Rangæinga fái tiltekinn nýtingarrétt á jarðhita jarðarinnar. Það ákvæði sé í samræmi við þágildandi lög og núverandi um bann við framsali slíkra réttinda. Í 3. gr. samningsins segi að Hitaveita Rangæinga greiði landeigendum gjald fyrir nýtingu jarðarinnar og jarðhita, gjaldið skuli vera vera ein fjárhæð og það greiðist í eitt skipti fyrir öll. Þá segi jafnframt í samningnum að

gjald fyrir nýtingu jarðhitans taki mið af nýtingu á 5.256 rúmmetrum af heitu vatni á ári og að eingreiðsla fyrir þá nýtingu jarðhitans taki mið af gjaldskrá Hitaveitu Rangæinga. Þá skuli gjald fyrir nýtingu jarðhitans ákvarðað miðað við nýtingu hans í næstu 25 ár. Í samningnum segi nánar tiltekið: „Ársgreiðsluna skal núvirðisreikna til næstu 25 ára með 5,5% ársvöxtum og greiðast í einu lagi kr. 4.911.755.“ Fyrrgreindur samningur sé því skýr um 25 ára rétt til að virkja og nýta jarðhita jarðarinnar og jafnframt nauðsynleg afnot vegna þeirrar nýtingar. Greitt hafi verið fyrir tiltekna nýtingu á heitu vatni til 25 ára og leiði af því skýra ákvæði samningsins að frekari nýting eftir þann tíma sé óheimil og styðjist ekki við fyrrgreindan samning. Forsendur við gerð samningsins hafi verið skýrar um að greitt skyldi fyrir tiltekið magn af heitu vatni, sem nýta hafi mátt, og jafnframt að greitt yrði fyrir það tiltekna magn af heitu vatni í 25 ár og ekki lengur.

Ákvæði samningsins séu skýr um tímabundinn rétt stefndu til að nýta jarðhitann. Samninginn beri að túlka með vísan til orða hans, í samræmi við fortakslaus ákvæði laga um bann við framsali jarðhitaréttinda undan jörðum og ákvæði stjórnarskrár um vernd eignarréttinda. Þá beri að túlka samninginn með vísan til forsendna við gerð hans, það er um nýtingu á 5.256 rúmmetrum vatns á ári og í 25 ár. Forsendur aðila við gerð samningsins séu skýrar og skráðar í samninginn. Stefnendur vísi meðal annars til andskýringarreglu samningaréttar kröfu sinni til stuðnings og leggi áherslu á að samningurinn frá 6. nóvember 1998 hafi verið saminn af sérfræðingum Hitaveitu Rangæinga en landeigendur ekki notið aðstoðar lögmanns við gerð hans. Stefnu beri halla af óskýrum samningsákvæðum, ef ákvæði samningsins yrðu talin óskýr, en lögð sé áhersla á að samningurinn sé skýr um tímabundinn rétt til nýtingar. Sönnunarbyrði fyrir varanlegu framsali jarðhitaréttinda í andstöðu við lög og ákvæði samningsins um greiðslu fyrir 25 ára nýtingu hvíli á stefndu. Vísa stefnendur til meginreglna III. kafla laga nr. 7/1936, þar á meðal 33. gr. og 36. gr. og leggi áherslu á að sanngirnirök mæli með túlkun stefnenda. Með vísan til forsendna aðila við gerð samningsins beri að fallast á kröfur stefnenda. Þá væri bersýnilega ósanngjarnt og í andstöðu við góða viðskiptahætti að komast að annarri niðurstöðu, meðal annars með vísan til stöðu aðila við samningsgerð og síðar. Þá blasi við að önnur túlkun en sú sem stefnendur byggja á sé ósanngjörn með vísan til þeirrar staðreyndar að stefndu hafi um langt árabíl selt heitt vatn í eigu stefnenda og haft af því miklar tekjur. Aðalkrafa stefnenda samkvæmt I. kröfulið í stefnu styðjist við allar framangreindar röksemdir og beri meðal annars að viðurkenna kröfu stefnenda um að stefndu sé óheimil virkjun og nýting jarðhitans eftir 6. nóvember 2023 og að stefndu sé skylt að víkja af jörðinni eftir þann tíma.

Verði talið að samningur eigenda Kaldárhólts og Hitaveitu Rangæinga frá 6. nóvember 1998 sé um ótímabundna heimild Hitaveitu Rangæinga og nú stefndu til að bora eftir heitu vatni og virkja og nýta jarðhita úr jörðinni, sé þess krafist af hálfu stefnenda að ákvæðum samningsins um ótímabundinn rétt til borunar eftir heitu vatni, virkjunar og nýtingar jarðhitans verði vikið til hliðar og efni hans breytt á þann veg að um tímabundinn nýtingarrétt sé að ræða til 25 ára frá gerð samningsins og að samningur um rétt til borunar, virkjunar og nýtingar jarðhitans renni því út þann 6. nóvember 2023. Sú krafa byggji á 36. gr. laga nr. 7/1936 með síðari breytingum.

Stefnendur telji augljóst að það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu stefndu að bera fyrir sig samning um ótímabundið framsal jarðhitaréttinda. Fáir það meðal annars stoð í ákvæðum núgildandi og þágildandi laga er banni varanlegt framsal jarðhitaréttinda undan jörðum. Þá sé bersýnilega ósanngjarnt að bera fyrir sig samning um varanlegt framsal jarðhitaréttinda í ljósi efnis samningsins um að eingreiðsla hafi tekið mið af nýtingu í 25 ár og nýtingu á 5.256 rúmmetrum af heitu vatni á ári. Stefnendur leggi áherslu á að forsendur aðila við gerð samningsins hafi verið skýrar um tiltekinn nýtingarrétt á vatni og í 25 ár. Beri að víkja samningi til hliðar og breyta efni hans, meðal annars með vísan til forsendna aðila við gerð samningsins. Forsendur aðila við samningsgerð hafi meðal annars verið að um tímabundinn rétt til nýtingar jarðhita væri að ræða. Þær forsendur og forsendur um magn á heitu vatni sem nýtt yrði á hverju ári, sem legið hafi fyrir við samningsgerðina, hafi breyst svo verulega að landeigendur hefðu ekki gengið að samningnum hefðu þeim verið ljósar þær forsendur, það er um ótímabundinn rétt og vatnsmagn. Atvik hafi því verið með þeim hætti við samningsgerð að víkja beri samningnum til hliðar og breyta eins og stefnendur krefjist. Þá hafi staða samningsaðila verið mjög ólík og ójöfn við samningsgerð. Landeigendur hafi ekki notið sérfræðiráðgjafar við gerð samningsins en Hitaveita Rangæinga verið með sérfræðinga á sínum snærum er samið hafi samninginn og lagt fyrir landeigendur, sem ekki hafi haft aðstöðu til að gera athugasemdir við efni samningsins. Þá beri einnig að líta til þeirrar staðreyndar að Hitaveita Rangæinga og stefndu hafi nýtt meira en 230-falt það magn af vatni sem heimilud hafi verið nýting á samkvæmt samningnum og sem greitt hafi verið fyrir. Við mat á ósanngirni og hvort andstætt sé góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig samninginn beri meðal annars að líta til þess að stefndu hafi haft miklar tekjur af sölu á heitu vatni án þess að greiða réttmætum eiganda fyrir það vatn og sé lögð áhersla á að forsendur samningsins við ákvörðun greiðslu séu skýrar um 25 ára rétt til nýtingar jarðhitans.

Stefnendur krefjast þess að viðurkennd verði með dómi greiðsluskylda stefnda, Orkuveitu Reykjavíkur, vegna nýtingar þess aðila á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr borholum KH-36 og KH-37 í Kaldárholti árin 2012 og 2013. Þá sé krafist viðurkenningar á greiðsluskyldu stefndu óskipt vegna nýtingar á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr borholunum KH-36 og KH-37 á jörðinni Kaldárholti árin 2014, 2015 og 2016. Stefndi, Orkuveita Reykjavíkur, hafi sannarlega nýtt heitt vatn umfram heimild samkvæmt samningnum 2012 og 2013. Veitur ohf. hafi hafið nýtingu vatns á árinu 2014 og það virst hafa verið gert á grundvelli samkomulags við Orkuveitu Reykjavíkur og sé þess því krafist að viðurkennd verði greiðsluskylda beggja stefndu óskipt vegna umframnýtingar á árunum 2014, 2015 og 2016. Stefnendur muni síðar krefja stefndu um greiðslu fyrir umframmagn vatns 2017 og síðar ef í ljós kemur að stefndu nýti framvegis jarðhita umfram 5.256 rúmmetra ári.

Krafa stefnenda um að viðurkennd verði greiðsluskylda stefndu byggi á því að stefndu hafi sýnt af sér saknæma og ólögmeta háttsemi með því að nýta heitt vatn úr jörðinni umfram heimildir samkvæmt samningi. Með þeirri háttsemi hafi stefndu brotið gegn hagsmunum stefnenda og valdið þeim tjóni. Í umræddum samningi frá 6. nóvember 1998 sé skýrt kveðið á um það magn vatns sem Hitaveitu Rangæinga hafi verið heimilt að dæla upp úr jörðinni og nýta. Nánar tiltekið kveði 3. gr. umrædds samnings aðila á um að greitt sé fyrir nýtingu á 5.256 rúmmetrum á ári og segi nánar tiltekið í samningnum að „Gjaldið skal reiknað á grundvelli eftirtalinna forsendna. 1) Greitt skal fyrir vatnsmagn sem jafngildir 50% nýtingu á 20 l/mín vatnsrennsli, þ.e. 5.256 m³/ári m.v. 84 C vatnshita.“ Með eingreiðslu samkvæmt samningnum hafi Hitaveita Rangæinga því greitt landeigendum fyrir nýtingu á 5.256 rúmmetrum af heitu vatn næstu 25 ár, það er þar til í nóvember 2023. Stefndu hafi tekið við réttindum Hitaveitu Rangæinga samkvæmt þeim samningi. Óumdeilt sé að stefndu hafi dælt upp úr jörðinni margföldu því magni af heitu vatni sem miðað hafi verið við í samningi og greitt hafi verið fyrir. Stefndu hafi sannarlega ekki greitt fyrir þá umframnýtingu sem ekki hafi byggt á samningnum. Ef tilgangur samningsaðila hefði verið að veita Hitaveitu Rangæinga ótakmarkaða heimild til þess að dæla upp heitu vatni í ótiltekinn tíma hefði augljóslega ekki verið tiltekið ákveðið vatnsmagn í þeirri grein samningsins þar sem endurgjald fyrir heita vatnið hafi verið ákveðið. Samningurinn sé skýr um það hvaða forsendur hafi legið til grundvallar og hver hafi verið heimil nýting vatns samkvæmt samningnum. Nýting vatns umfram þá 5.256 rúmmetra á ári hafi ekki verið heimil, ekki byggt á samningi aðila og borið hafi að semja sérstaklega um frekari nýtingu, ef þess yrði óskað, og að sjálfsögðu um greiðslu fyrir þá nýtingu. Fullyrðingar stefndu um að við samningsgerð hafi aðilar verið „sammála um að

magn yrði ekki ráðandi þáttur“ sé hvort tveggja röng og ósönnuð. Hafi það í reynd verið ætlun Hitaveitu Rangæinga við samningsgerðina hafi henni verið í lófa lagið að hlutast til um skýrara orðalag, ekki síst í ljósi yfirburðastöðu þess aðila við gerð samningsins. Vísi stefnendur til fyrrnefndrar andskýringarreglu samningaréttarins en samkvæmt henni skuli óljós samningsákvæði túlka þeim aðila í óhag sem hafi samið þau eða ráðið hafi þeim atriðum til lykta sem ágreiningi valda. Í samræmi við þetta skuli að jafnaði túlka þeim aðila í óhag sem hafi átt að hlutast til um skýrara form samnings eða tjá sig skýrar um viðkomandi ágreiningsatriði, einkum hafi hann haft yfirburði við samningsgerð, t.d. í skjóli sérfræðikunnáttu. Að mati stefnenda fari ekki á milli mála að Hitaveita Rangæinga hafi verið í yfirburðastöðu gagnvart stefnendum við samningsgerð enda hafi fyrirtækið samið samning aðila og lögfræðingur Hitaveitu Rangæinga komið fram fyrir hönd hitaveitunnar og lagt samninginn fyrir landeigendur sem ekki hafi notið sérfræðiaðstoðar við samningsgerð. Aðstaða aðila hafi ekki verið jöfn við samningsgerðina og beri að túlka samninginn með vísan til þess, en túlka verði allan óskýrleika samningsins stefndu í óhag.

Jarðhitaréttindi í Kaldárholti séu eign stefnenda og sá eignarréttur njóti verndar í 72. gr. stjórnarskrár. Um eignarrétt stefnenda á jarðhitaréttindum vísist meðal annars til ákvæða jarðalaga nr. 8/2004, t.d. 8. gr., og 12. gr. þágildandi laga nr. 57/1998. Stefnendur telji að Hitaveita Rangæinga og síðar stefndu hafi brotið gegn stjórnarskrárvörðum eignarrétti landeigenda og reglum skaðabótaréttar með því að taka án heimildar og nýta meira af heitu vatni í eigu landeigenda en samningur frá 6. nóvember 1998 kveði skýrt á um og Hitaveita Rangæinga hafi greitt fyrir. Nýting Hitaveitu Rangæinga og síðar stefndu á heitu vatni, umfram 5.256 rúmmetra á ári, hafi þannig ekki einungis verið án samningsstoðar heldur einnig falið í sér skerðingu á eignarrétti landeigenda, sem stefnendur fari nú með.

Sú háttsemi Hitaveitu Rangæinga, síðar stefndu, að nýta jarðhita í eigu landeigenda langt umfram 5.256 rúmmetra ári hafi verið saknæm og ólögmæt, ekki stuðst við samning við landeigendur og beri stefndu því skaðbótaábyrgð gagnvart stefnendum vegna þess tjóns sem þeir hafi orðið fyrir af völdum þeirrar ólögmætu háttsemi. Tjón stefnenda nemi verðmæti jarðhita í eigu landeigenda sem stefndu hafi tekið traustataki og án heimildar, nýtt í eigin þágu og selt þriðja aðila fyrir háar fjárhæðir. Stefnendur hafi tekið heitt vatn án heimildar allt frá árinu 1998. Krafa stefnenda í málinu sé um greiðslu fyrir töku vatns án heimildar frá 2012. Stefnendur telji augljóst að Hitaveitu Rangæinga, og síðar stefndu, hafi verið kunnugt um eða mátt vera kunnugt um það vatnsmagn sem tilgreint hafi verið í samningnum frá 6. nóvember 1998 og að nýting vatns umfram þá heimild hafi verið óheimil. Fyrri landeigendur og síðar stefnendur hafi ekki haft upplýsingar um

nýtingu jarðhita umfram heimild samkvæmt samningnum fyrr en nýverið, en landeigendur ætíð staðið í þeirri trú að nýting stefndu, sem séu opinberir aðilar, hlyti að vera í samræmi við heimildir samkvæmt samningi. Stefnendur hafi engan aðgang haft að upplýsingum um nýtingu heita vatnsins og mælingum á því og þeim því verið ókleift að fylgjast með nýtingu Hitaveitu Rangæinga og stefndu á vatninu. Hitaveita Rangæinga og síðar stefndu hafi ekki upplýst landeigendur um nýtingu umfram 5.256 rúmmetra á ári. Sú skylda hafi hins vegar hvílt á Hitaveitu Rangæinga og stefndu, sem borið hafi ábyrgð á að taka þeirra á heitu vatni væri í samræmi við samning við landeigendur. Hitaveitu Rangæinga og síðar stefndu hafi borið að upplýsa um nýtingu vatnsins og bjóða fram greiðslu enda þau réttindi ekki stefndu. Stefnendur hafi verið í góðri trú að nýtingin væri í samræmi við samning aðila og því hafi það komið þeim í opna skjöldu að fá upplýsingar um að dælt hefði verið upp vatni langt umfram heimildir en niðurstaða dómkvaddis matsmanns muni staðreyna hversu mikið magnið hafi verið. Stefnendur telji að öll skilyrði sakarreglunnar séu fyrir hendi og af þeim sökum beri stefndi skaðabótaábyrgð á tjóni stefnenda. Krafa stefnenda byggi á almennu skaðabótareglunni og sé um greiðslu bóta utan samninga, enda hafi stefndu tekið vatn úr jörð í eigu stefnenda langt umfram heimild samkvæmt samningi við landeigendur. Taka stefndu á vatninu hafi því ekki byggt á samningi við landeigendur sem hafi verið skýr um það magn sem hafi mátt taka. Stefnendur hafi sannarlega hagnast mjög af nýtingu vatns umfram heimild samkvæmt samningi og liggja fyrir að stefndi hafi selt það vatn almenningi og fyrirtækjum á Suðurlandi og haft af því miklar tekjur og án þess að greiða eigendum fyrir. Stefnendur hafi því á ólögum hátt auðgast á kostnað stefnenda og beri ábyrgð gagnvart stefnendum. Samngirnirök styðji framangreinda túlkun stefnenda á samningi aðila, er vísi til stuðnings kröfum sínum til meginreglna III. kafla laga nr. 7/1936, einkum 33. gr. og 36. gr. Sé bersýnilega ósanngjarn og í andstöðu við góða viðskiptahætti af stefndu að bera fyrir sig að þeir megi nýta jarðhita, og án þess að greiða fyrir, umfram 5.256 rúmmetra á ári. Sú túlkun væri ósanngjörn með vísan til þeirrar staðreyndar að stefndu hafi um árabil selt heitt vatn langt umfram 5.256 rúmmetra á ári og haft af því miklar tekjur án þess að greiða krónu fyrir. Forsendusjónarmið styðji einnig túlkun stefnenda á samningnum.

Verði ekki fallist á kröfu stefnenda um greiðslu skaðabóta og talið að nýting Hitaveitu Rangæinga og síðar stefndu umfram 5.256 rúmmetra af heitu vatni á ári byggi á samningi aðila frá 1998 og rúmist innan hans sé á því byggt að stefndu beri engu að síður að greiða stefnendum fyrir það vatnsmagn er stefndu sannarlega hafi nýtt umfram fyrrgreinda 5.256 rúmmetra á ári. Sú krafa byggi á samningi aðila, verði talið að sú nýting rúmist innan hans, og leggi stefnendur áherslu á að greiðsla

til landeigenda samkvæmt samningi, 4.911.755 krónur, hafi tekið mið af nýtingu á 5.256 rúmmetrum vatns á ári. Þær forsendur séu skýrar í samningi aðila. Verði talið að samningurinn hafi heimilað hitaveitu og stefndu að nýta meira vatn hafi hitaveitunni og síðar stefndu borið að leita samninga við landeigendur um greiðslu fyrir þá umframnýtingu og þeim verið óheimilt að nýta það vatn án þess að greiða fyrir. Hitaveita Rangæinga og stefndu hafi ekki leitað samninga við landeigendur um greiðslu fyrir þá umframnýtingu og því brotið gegn hagsmunum landeigenda. Stefnendur leggi áherslu á að samningurinn frá 1998 kveði ekki á um nýtingu umframmagns af heitu vatni án greiðslu og leiði af ákvæðum sammingsins, reglum kröfuréttar, meðal annars um forsendusjónarmið, og ákvæði stjórnarskrár um vernd eignarréttinda, að stefndu beri að greiða stefnendum fyrir umframnýtingu jarðhitans, fyrir nýtingu vatns sem Hitaveita Rangæinga og stefndu hafi ekki greitt fyrir og sannarlega hafi verið í eigu landeigenda. Hitaveita Rangæinga og stefndu hafi því vanefnt ákvæði sammingsins um greiðslu fyrir umframnýtingu á heitu vatni og sé krafist efnda þess sammings og þess að greitt verði að fullu fyrir öll not stefndu af jarðhitnum. Sú krafa byggji á samningi við landeigendur og reglum kröfuréttar um að greitt skuli fyrir sannarleg verðmæti sem afhent séu. Samninginn frá 1998 beri að túlka svo að í honum felist greiðsluskylda stefndu verði talið að þeim hafi verið heimil nýting umfram 5.256 rúmmetra vatns á ári. Stefnu beri að efna þá skyldu og krafist sé viðurkenningar á greiðsluskyldunni. Stefnendur eigi einnig skaðabótakröfu innan samninga á stefndu vegna þess tjóns sem stefnendur hafi orðið fyrir af völdum vanefnda stefndu á greiðslu fyrir umframmagn vatns. Sú krafa sé um bætur sem nemi verðmæti þess vatns sem stefndu hafi vanefnt að greiða fyrir. Hafi samningurinn heimilað nýtingu vatns umfram 5.256 rúmmetra sé ljóst að stefndu hafi vanefnt skyldu til að greiða fyrir umframvatn. Af þeim sökum beri stefndu að greiða stefnendum bætur vegna þeirra vanefnda. Sú krafa sé jafnhá sannvirði þess heita vatns sem tekið hafi verið án þess að greitt hafi verið fyrir.

Verði talið að samningur eigenda Kaldárhólts og Hitaveitu Rangæinga frá 6. nóvember 1998 um virkjun og nýtingu jarðhita í jörðinni sé um ótakmarkaðan rétt til borunar eftir heitu vatni, virkjunar og nýtingar á jarðhita í jörðinni, krefjist stefnendur þess að þeim sammingsákvæðum verði vikið til hliðar og breytt og efni sammingsins breytt á þann veg að stefndu sé heimil nýting á 5.256 rúmmetrum af heitu vatni á ári. Þá sé þess krafist að viðurkennd verði með dómi greiðsluskylda stefnda, Orkuveitu Reykjavíkur, vegna nýtingar stefnda á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr jörðinni Kaldárholti árin 2012 og 2013. Þá að viðurkennd verði með dómi óskipt greiðsluskylda stefndu, Orkuveitu Reykjavíkur og Veitna ohf., vegna nýtingar á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr jörðinni Kaldárholti árin 2014, 2015 og 2016.

Krafa stefnenda byggja á 36. gr. laga nr. 7/1936 með síðari breytingum. Augljóst sé að það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju af stefndu að bera fyrir sig samning um ótakmarkaða nýtingu á jarðhita úr jörðinni. Sé sú afstaða bersýnilega ósanngjörn í ljósi þess að samkvæmt samningnum frá 1998 hafi verið greitt fyrir nýtingu á 5.256 rúmmetrum af heitu vatni á ári næstu 25 ár. Forsendur aðila við gerð samningsins hafi verið skýrar um 5.256 rúmmetra sem nýta hafi mátt á hverju ári. Taka vatns umfram heimild og án greiðslu sé ósanngjörn og það sé andstætt viðskiptavenju að byggja á slíkum ákvæðum samnings er feli í sér að ekki sé greitt fyrir nýtingu jarðhita. Staða samningsaðila hafi verið mjög ólík við samningsgerð og mjög hallað á landeigendur sem hafi ekki notið sérfræðiráðgjafar við gerð samningsins en Hitaveita Rangæinga verið með sérfræðinga á sínum snærum er samið hafi samninginn og lagt fyrir landeigendur sem ekki hafi verið í aðstöðu til að gera athugasemdir við efni samningsins. Hitaveita Rangæinga og stefndu hafi nýtt meira en 230-falt það magn af vatni sem heimiluð hafi verið nýting á samkvæmt samningi, ekki greitt fyrir þá nýtingu á jarðhitaréttindum í eigu stefnenda, og beri við mat á ósanngirni og hvort andstætt sé góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig samninginn að líta til þess. Krafa um að samningi verði vikið til hliðar og honum breytt styðjist og við forsendur aðila við samningsgerð og byggja stefnendur á því að forsendur sem hafi legið fyrir við samningsgerð, það er um 5.256 rúmmetra ári, hafi breyst svo verulega að landeigendur hefðu ekki gengið að samningnum hefðu þeim verið ljósar þær breyttu forsendur. Atvik hafi verið með þeim hætti við samningsgerðina að víkja beri samningnum til hliðar og breyta honum eins stefnendur krefjist.

Stefnendur hafi óskað eftir mati dómkvadds matsmanns á kröfu sinni vegna nýtingar stefndu á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári. Stefnendur áskilji sér rétt til þess að leggja fram matsgerð á síðari stigum og byggja fjárkröfu á hendur stefndu á henni. Stefnendur áskilji sér einnig rétt til að framhaldsstefna málinu er matsgerð liggur fyrir, sbr. 29. gr. laga nr. 91/1991. Kröfur stefnenda séu reistar á meginreglum eignarréttar, samningaréttar og skaðabótaréttar, innan og utan samninga. Þá vísi stefnendur til reglna kröfuréttar, meðal annars um rangar og brostnar forsendur. Þá vísist til III. kafla laga nr. 7/1936, einkum 36. gr., sem og ógildingarreglu samningaréttar um brostnar forsendur. Þá vísast til laga nr. 5/1998, einkum 12. gr., og ákvæða jarðalaga nr. 8/2004, einkum 8. gr., og ákvæða stjórnarskrár, einkum 72. gr. Um heimild til öflunar viðurkenningardóms vísi stefnendur til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Hafi stefnendur lögvarða hagsmuni af því að fá viðurkennda skyldu stefndu til að greiða fyrir heitt vatn sem stefndu hafi nýtt umfram 5.256 rúmmetra á ári samkvæmt samningi frá 6. nóvember 1998. Stefnendur vísi einnig til 80. gr. laga nr. 91/1991.

Stefnendur áskilji sér rétt, þá matsgerð dómkvadds matsmanns liggja fyrir, til þess að krefja stefndu um greiðslu kröfu á grundvelli þeirrar matsgerðar og auka við kröfur sínar í málinu. Í kröfu stefnenda um viðurkenningu á greiðsluskyldu stefndu felist meðal annars krafa um greiðslu vaxta og dráttarvaxta af fjárkröfu stefnenda. Krafa stefnenda um vexti og dráttarvexti styðjist við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum 6. og 8. gr. laganna. Krafa stefnenda um málskostnað styðjist við XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 129. gr. og 130. gr.

Málsástæður og lagarök af hálfu stefndu

Stefndu hafni því í fyrsta lagi að samningur á milli Hitaveitu Rangæinga, nú stefndu, og fyrri landeigenda, nú stefnenda, sé tímabundinn til 25 ára. Í 1. mgr. 12. gr. þágildandi laga nr. 57/1998 um eignarhald og nýtingu á auðlindum í jörðu komi fram að landeigandi megi ekki undanskilja eignarlandi sínu jarðhitaréttindi, nema með sérstöku leyfi ráðherra. Vísi stefndu til leyfisbréfs iðnaðar- og viðskiptaráðuneytisins, dags. 10. júní 1999, þar sem fram komi heimild iðnaðarráðuneytisins til að umrædd jarðhitaréttindi séu skilin frá jörðinni, en þar segi: „Það er mat ráðneytisins að samningur eigenda jarðarinnar Kaldárhólts og Hitaveitu Rangæinga feli í sér svo víðtækt framsal á jarðhitaréttindum að verið sé að undanskilja þau landareigninni, sbr. orðalag 1. mgr. 12. gr.“ Ljóst sé að þetta skilyrði í 1. mgr. 12. gr. laganna sé uppfyllt.

Þá sé því alfarið hafnað að framsal nýtingarréttar gegn eingreiðslu takmarki með nokkrum hætti stjórnarskrárvarinn eignarrétt stefnenda. Þvert á móti felist meðal annars í eignarréttarákvæði stjórnarskrár réttur einstaklinga og lögaðila til að nota eigur sínar, selja eða ráðstafa að vild á annan hátt, og sé hann einungis takmarkaður af þeim skorðum sem lög setji. Fyrri eigendur, sem réttmætir eigendur jarðarinnar Kaldárhólts og þeirra jarðhitaréttinda sem jörðinni hafi fylgt, hafi nýtt sér sinn stjórnarskrárvarða rétt og samningsfrelsi sitt til þess að ganga til samninga við stefndu.

Stefndu bendi á að í skilgreiningu á umfangi samningsins í fyrstu tveimur greinum hans sé ekki tilgreindur gildistími, frekar en í öðrum ákvæðum hans. Þvert á móti sé skýrt af öllu orðlagi að samningurinn sé ótímabundinn og beri með sér að varanlegt framsal hafi átt sér stað og hafi því framsali verið þinglýst sem kvöð á jörðina. Samningsaðilum hefði verið í lófa lagið að tilgreina gildistíma ef samningnum hefði verið ætlaður takmarkaður gildistími. Þá hefði einnig verið að finna önnur ákvæði í samningnum sem styðja myndu slíka túlkun, t.d. ákvæði er varði brotthvarf Hitaveitunnar af landinu að nýtingartíma loknum, ákvæði sem mæli fyrir um frágang, eignarrétt á mannvirkjum o.s.frv. Þá sé hvergi í samningnum

tekið á framlengingu, endurnýjun eða frekari greiðslum. Það sé því ekkert í samningnum sem beri með sér að samningsaðilar hafi ætlað að takmarka gildistíma hans eða sem bendi til þess að gert hafi verið ráð fyrir því að stefndu myndu láta af nýtingu jarðhita á jörðinni.

Stefndu mótmæli þeirri túlkun stefnenda að ákvæði í 3. gr. samningsins beri að túlka á þá leið að gildistími samningsins sé 25 ár. Ekkert í því ákvæði gefi til kynna að gildistíminn sé 25 ár eða að hann sé háður öðrum tímatakmörkunum. Aðeins sé um að ræða reikniforsendur fyrir eingreiðslu til landeigenda, það er forsendur núvirðingar greiðslu fyrir jarðhitaréttindin. Fyrrgreint samningsákvæði sé skýrt, en þar segi í 2. mgr.: „Hitaveita Rangæinga skal greiða landeigendum gjald fyrir afnot og nýtingu jarðarinnar og jarðhita. Gjaldið skal vera ein upphæð og greiðast í eitt skipti fyrir öll og telst fullnaðargreiðsla. Gjaldið skal reiknað á grundvelli eftirtalinna forsenda. 1) Greitt skal fyrir vatnsmagn sem jafngildir 50% nýtingu á 20 l/mín vatnsrennsli, þ.e. 5.256 m³/ári m.v. 84°C vatnshita. 2) Árgjald skal reiknað miðað við núverandi gjaldskrá Hitaveitu Rangæinga, þ.e. kr. 10630 fyrir hvern rúmmetra af 74°C heitu vatni. Fyrir hverja gráðu sem vatnið er kaldara skal verðið lækka um 2%. 3) Miðað við að vatnshiti frá borholu verði 64°C skal gjaldskrá vera kr. 85,04 fyrir hvern rúmmetra vatns sem jafnhildir árgreiðslu að upphæð samtals kr. 366.168,- á ári. 4) Árgreiðsluna skal núvirðisreikna til næstu 25 ára með 5,5, ársvöxtum og greiðast í einu lagi kr. 4.911.755 (fjórar milljónir níuhundruð og ellefu þúsund sjöhundruð fimmtíu og fimm).“ Sé hér um að ræða einkis- og fullnaðargreiðslu. Báðum samningsaðilum hafi verið ljóst að gífurleg áhætta væri tengd borunum eftir heitu vatni og óvíst um árangur. Beri samningurinn þessa merki, sem og að landeigendur hafi með honum afsalað sér varanlega öllum jarðhitaréttindum jarðarinnar Kaldárhólts til Hitaveitu Rangæinga þann 6. nóvember 1998.

Í öðru lagi hafni stefndu því alfarið að samningur milli Hitaveitur Rangæinga, nú stefndu, og fyrri landeigenda, nú stefnenda, sé magnbundinn á nokkurn hátt. Ljóst sé af framangreindu að um varanlegt framsal á jarðhitaréttindum hafi verið að ræða, sbr. samning aðila sem og heimild iðnaðar- og viðskiptaráðuneytisins, dags. 10. júní 1999. Slíkt varanlegt framsal sé í eðli sínu ekki magntakmarkandi, enda séu þá landeigendur ekki lengur eigendur að jarðhitaréttindum þeim sem um ræðir. Eigi þessi túlkun sér styrka stoð í samningi aðila. Í fyrstu tveimur greinum samningsins sé umfang hans skilgreint með greinargóðum hætti. Í 3. gr. sé svo að finna reikniforsendur fyrir því endurgjaldi sem greitt hafi verið fyrir jarðhitaréttindin. Í tilvísuðum samningi komi meðal annars fram í 1. gr.: „Hitaveita Rangæinga fái einkarétt til jarðborana eftir heitu vatni í landi jarðarinnar Kaldárhólts, Holtahreppi Rangárvallasýslu og til að virkja

og nýta allan jarðhita jarðarinnar sem fæst með borunum.“ Þá segi síðan í 2. gr. hans: „Hitaveitu Rangæinga eru heimil nauðsynleg afnot af landi jarðarinnar til borunar eftir heitu vatni og virkjunar jarðhitans. Heimilt er að leggja þær hitavatsleiðslur um land jarðarinnar sem nauðsynlegar eru til nýtingar jarðhitans, gera nauðsynlega umferðaleið meðfram leiðslum og að vinnusvæðum, gera borplön, reisa dæluhús yfir borholur og annað sem nauðsynlegt reynist, vegna virkjunar og nýtingar jarðhitans. Jafnframt er Hitaveitu Rangæinga heimil sú umferð um land jarðarinnar sem nauðsynleg er vegna borana, lagningar leiðslna, byggingar dæluhúss og viðhalds og starfrækslu á mannvirkjum vegna virkjunar jarðhitans.“

Af 1. gr. samningsins komi mjög skýrt fram að honum sé ætlað að ná yfir nýtingu á öllum þeim jarðhita sem fáist með borunum, án nokkurra takmarkana. Þá sé hvergi í öðrum samningsákvæðum að finna takmörkun á magni sem stefndu sé heimilt að nýta. Í bréfi, dags. 2. nóvember 2004, frá Loga Helgasyni fyrir hönd þáverandi landeigenda, til Hitaveitu Rangæinga komi meðal annars fram: „Í 3. gr. tilvitnaðs samnings aðila er gerð grein fyrir forsendum á útreikningi á samningsgreiðslu til landeiganda fyrir afnota af jarðhitanum. Samkvæmt samningi þessum bar Hitaveitu Rangæinga, 3 árum eftir gerðan samning [s.s. 6. nóvember 2001], að endurmæla hitastig þess vats sem hitaveitan nýtir. Tæp 6 ár eru nú liðin frá gerðum samningi og þrjú ár frá því endurmæling skyldi fara fram, og hafa landeigendum ekki enn borist niðurstöður úr slíkum mælingum. Undirritaður óskar því eftir upplýsingum hvort mælingar samkvæmt framansögðu hafi farið fram. Samkvæmt fyrirnefndum samningi hefur hitaveitan greitt fyrir vatnsmagn sem jafngildir 50% nýtingu á 20 l/mín vatnsrennsli, þ.e. 5.256 m³/ári m.v. 84° vatnshita. Óskar undirritaður einnig eftir því að fá upplýsingar um það vatnsmagn sem dælt hefur verið frá því að dælingar hófust.“

Þann 18. nóvember 2004 barst bréf frá Ingvari Baldurssyni, fyrir hönd Hitaveitu Rangæinga, þar sem m.a. segi: „Hitaveita Rangæinga er reiðubúin til að greiða landeigendum Kaldárhólts umrædda viðbótargreiðslu, kr. 605.247, í eitt skipti fyrir öll. Með þeirri greiðslu telst hitaveitan hafa greitt landeigendum fullnaðargjald fyrir afnot og nýtingu jarðarinnar Kaldárhólts og jarðhita, samanber samning dags. 6. nóvember 1998. Í því sambandi skiptir ekki máli hvert það vatnsmagn er sem dælt hefur verið úr borholu hitaveitunnar í Kaldárholti.“

Meðfylgjandi ofangreindu bréfi frá 18. nóvember 2004 hafi verið tölvuskeyti frá Guðna Axelssyni, aðstoðardeildarstjóra eðlisfræðideildar ISOR – Íslenskra orkurannsókna, og bréf frá Wilhelm V. Steindórssyni fyrir hönd WVS-verkfræðipjónustu ehf., dags. 10. nóvember 2004, þar sem fram komi reikningsforsendur fyrir endurmati greiðsluupphæðar. Einnig komi þar fram

eftirfarandi túlkun á samningi aðila: „Í ljósi ákvæðis í 3. gr. framangreinds samnings um jarðhitaréttindi, þar sem kveðið er á um að greidd verði ein upphæð sem svarar til 50% nýtingar á 20 l/mín vatnsrennsli, þ.e. 5.256 m³/ári, án tillits til vatnsvinnslunnar, verður að telja að dæling hitaveitunnar á svæðinu á hverjum tíma sé viðsemjendum óviðkomandi.“ Engin frekari bréfaskipti hafi átt sér stað og þáverandi landeigendur ekki mótmælt þessari túlkun á samningi aðila. Af ofangreindum samskiptum sjáist greinilega að landeigendum hafi verið fyllilega ljóst að í samningi aðila hafi falist varanlegt framsal á jarðhitaréttindum jarðarinnar Kaldárhólts og að nýtingarheimildir samkvæmt því framsali hafi ekki verið magnbundnar á nokkurn hátt. Sé ekki hægt að túlka athafnaleysi þeirra á annan hátt en að þeir hafi verið þessari túlkun samþykkir.

Einnig megi benda á að sé samningurinn skoðaður í heild sinni með þetta í huga, þá vekur athygli að hvergi sé þar að finna forsendur fyrir frekari greiðslum, hvaða gjaldskrá ætti að gilda um frekari greiðslur, greiðslutíma, greiðslumáta eða annað sem bendi til þess að landeigendur hafi vænst frekari greiðslna. Þvert á móti komi fram í 2. málsgrein í 3. gr. samningsins: „Gjaldið skal vera ein upphæð og greiðast í eitt skipti fyrir öll og telst fullnaðargreiðsla.“ Það sé ekkert í samningnum frá 1998 sem bendi til greiðsluskyldu stefndu á nýtingu umfram 5.256 rúmmetra. Þá komi ekki fram nein krafa um greiðslu í kjölfar bréfs til landeigenda, dags. 18. nóvember 2004. Í 3. gr. samningsins sé gerð grein fyrir reikniforsendum. Hvorugur aðili hafi vitað hvaða magn lindin gæti gefið af sér og þá til hversu langs tíma. Samningsaðilar hafi komið sér saman um forsendur fyrir greiðslu án þess að áskilja sér rétt til endurgreiðslu vegna forsendubrests eða viðbótargreiðslna ef lindin gæfi meira af sér.

Við túlkun samninga beri fyrst og fremst að líta til efnis þeirra og orðalags. Stefndu telji að í því tilviki sem hér um ræðir sé efni samnings aðila alveg skýrt, það er að greidd hafi verið ein greiðsla fyrir varanlegt framsal nýtingarréttar jarðhita úr jörðinni Kaldárholti. Sé efni samninga og orðalag ekki skýrt beri meðal annars að líta til vilja samningsaðila við samningsgerð og reyna að leiða í ljós þær hugmyndir og traust sem ætla megi að hafi verið á milli samningsaðila við samningsgerðina. Framangreindur samningur hafi verið gerður við aðstæður þar sem mikil óvissa hafi ríkt um árangur af borunum. Hitaveita Rangæinga og þáverandi landeigendur hafi gert með sér samkomulag sem beri þessari óvissu vitni. Hitaveita Rangæinga hafi með samkomulaginu tekið á sig umtalsverða áhættu með því að greiða þáverandi landeigendum eingreiðslu án þess að það væri gert að skilyrði að vatnslindin skilaði lágmarksafköstum. Landeigendur hafi aftur á móti þegið greiðsluna en um leið losnað við það að taka nokkra áhættu af því hvaða magn yrði hægt að vinna úr jörðinni. Ákvæði 4. gr. samningsins beri þessari óvissu

um afkastagetu enn fremur vitni, en í henni segi: „Nú er dælt vatni úr laug í landinu til upphitunar sumarbústaðar. Hitaveita Rangæinga skal tryggja vatn til sumarbústaðarins fari svo að laugin þorni við bornir. Skal það vera sumarbústaðaeigandanum að kostnaðarlausu.“

Landeigendur hafi látið líða 11 ár án þess að gera athugasemdir við túlkun samningsins, það er frá árinu 2004, þegar viðbótargreiðsla hafi borist vegna endurmats í samræmi við 3. gr. samningsins. Landeigendur hafi ekki gripið til ráðstafana fyrr en með bréfi 11. desember 2015, þar sem fyrirspurn hafi borist um það hvenær nýting hefði hafist á holunum, hvaða vatnsmagni hefði verið dælt upp frá upphafi og hvaða hitastig holunnar hefðu gefið. Þegar bréfið hafi borist hafi verið liðin sautján ár síðan samningur um framsal á jarðhitaréttindum hafi verið undirritaður og ellefu ár síðan bréf hafi borist til landeigenda þar sem þessi samningstúlkun hafi verið ítrekuð. Hafi stefnendur með þessu sýnt mikið tómlæti og geti nú ekki gert þær kröfur sem raun beri vitni. Að landeigendur hafi látið athugasemdalaust svo langan tíma líða renni enn styrkari stöðum undir þann skilning að samningurinn sé í raun ómagnbundinn og að það hafi verið sameiginlegur skilningur samningsaðila. Að öllu framangreindu virtu sé því ljóst að Hitaveita Rangæinga hafi greitt eingreiðslu er hafi verið fullnaðargreiðsla fyrir framsal á jarðhitaréttindum jarðarinnar Kaldárhólts og án nokkurra takmarkana.

Í þriðja lagi krefjast stefnendur þess til vara að dómurinn viki til hliðar hluta af ákvæðum samnings eigenda Kaldárhólts og Hitaveitu Rangæinga, frá 6. nóvember 1998. Í fyrsta lagi krefjast stefnendur þá að ákvæðum um ótímabundna heimild til borunar verði vikið til hliðar og efni þeirra breytt á þann veg að um tímabundinn nýtingarrétt sé að ræða til 25 ára frá gerð samningsins. Í öðru lagi að ákvæðum um ótakmarkaða nýtingu á jarðhita í jörðinni verði vikið til hliðar og efni samningsins breytt á þann veg að stefndu sé aðeins heimil nýting á 5.256 rúmmetrum af heitu vatni á ári. Þá sé þess krafist að viðurkennd verði greiðsluskylda stefndu vegna nýtingar á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári árin 2012–2016.

Málatilbúnaður stefnenda sé mjög óskýr hvað varði framangreindar varakröfur. Stefndu sé ekki ljóst hvaða ákvæðum samkomulagsins stefnendur krefjast að vikið verði til hliðar. Beri allur samningurinn þess merki að í honum felist varanlegt framsal jarðhitaréttinda. Það séu engin ákvæði sem hægt sé að víkja til hliðar til að fá þá niðurstöðu sem stefnendur óski. Krafa stefnenda sé það óljós og málatilbúnaður svo óskýr að hann brjóti í bága við meginreglur einkamálaréttarfars um skýran og glöggan málatilbúnað. Stefndu hafni því að heimild sé til að víkja einstaka samningsákvæðum til hliðar og að samningnum verði breytt á þá vegu sem stefnendur krefjast hér til vara.

Ein helsta meginregla samningaréttar sé samningsfrelsi, að menn séu frjálsir að því að gera samninga og um efni þeirra og gagnaðila. Í þessari reglu sameinist tvær meginreglur samningaréttar. Annars vegar um samningafrelsi og hins vegar um að samninga skuli halda. Í meginreglunni um samningafrelsi felist aðallega þrennt. Í fyrsta lagi sé mönnum frjálst að velja sér gagnaðila. Í öðru lagi hafi menn forræði á efni samningsins. En í þriðja lagi ráði menn því hvort þeir gangi til samningsgerðar. Ákvæði 36. gr. samningalaga sé undantekningarregla andspænis meginreglum íslensks fjármunaréttar um samningsfrelsi og skyldu manna til þess að efna gerða samninga.

Stefnendur haldi því fram að samningur sá er um ræðir sé afar hagfelldur stefnda og því standi rök til þess að víkja eigi ákvæðum í honum til hliðar og breyta efni hans á þann veg sem sé stefnendum hagfelldara. Að samningur sé mögulega hagfelldari fyrir annan samningsaðila en hinn leiði ekki eitt og sér til þess að honum skuli vikið til hliðar þannig að hækka beri endurgjald, hafi vilji aðila á samningstíma staðið til þess að skipa málum með þeim hætti sem raun beri vitni. Í því tilviki sem hér um ræði verði við mat á hagsmunum aðila að horfa til þeirrar áhættu er hvor aðili hafi tekið á sig við samningsgerð. Stefnu hafi tekið á sig alla áhættu af því hvort yfirleitt fengist heitt vatn og þá í hve miklu magni. Endurgjald í samningum sé iðulega tengt áhættu sem tekin sé. Í þessu sambandi beri einnig að líta til þess að af hálfu stefnenda hafi því ekki verið haldið fram að fyrri landeigendur hafi á þeim tíma er samningur hafi verið gerður á einhvern hátt verið haldnir andlegum annmörkum sem stefndu hafi notfært sér við samningsgerðina eða á annan hátt verið neyddir til samningsgerðarinnar.

Þá sé því hafnað að það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig framangreindan samning með vísan til bannákvæðis 12. gr. þágildandi laga um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu nr. 57/1998. Enda sé ljóst, eins og að framan greini, að öll skilyrði framangreindra laga hafi verið uppfyllt og að fyrir hafi legið heimild iðnaðar- og viðskiptaráðuneytisins í samræmi við téða lagagrein.

Stefndu byggi á því að heimildum dómstóla til að endurskoða, í heild eða hluta, gilda samninga séu þröngar skorður settar og sá sem krefjist endurskoðunar gilds samnings verði að sanna að viðkomandi samningur sé ósanngjarn eða andstæður góðri viðskiptavenju. Við mat á því hvort víkja eigi samningnum, í heild eða að hluta, til hliðar verði að taka tillit til þeirra sjónarmiða er legið hafi til grundvallar á þeim tíma er hann hafi verið gerður. Líkt og að framan greini hafi ríkt mikil óvissa um notagildi jarðhita á jörðinni og aðilar verið sammála um að skipta með sér þeirri áhættu.

Þeirri málsástæðu stefnenda að Hitaveita Rangæinga hafi haft yfirburðastöðu við samningsgerðina sé mótmælt. Hitaveita Rangæinga hafi verið lítil sveitahitaveita með fjóra starfsmenn sem aðeins hafi þjónað Hellu, Hvolsvelli, Laugalandi, Rauðalæk og sveitinni í kring. Hún hafi aðeins haft yfir að ráða tveimur vinnslusvæðum, Laugalandi og Kaldárholti, sem hafi verið með þrjár vinnsluholur. Samningagerð eins og hér um ræðir hafi ekki verið hluti af daglegri starfsemi hitaveitunnar. Til þess að festa sé í viðskiptalífínu verði að halda gerða samninga. Aðeins í undantekningartilfellum verði gildum samningi vikið til hliðar og þá að fullnægðum lagaskilyrðum. Alltaf sé ákveðin áhætta sem fylgi borunum og þá áhættu verði samningsaðilar að bera. Í þessu tilviki hafi stefndu tekið alla áhættuna af borunum. Með vísan til framangreinds sé það því mat stefndu að 36. gr. samningalaga geti ekki komið til álita í máli þessu.

Í fjórða lagi krefjist stefnendur þess til vara að viðurkennd verði með dómi skaðabótaskylda stefndu utan samninga, vegna nýtingar á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári fyrir árin 2012 og 2013. Þá sé þess krafist að viðurkennd verði óskipt greiðsluskylda stefndu vegna nýtingar á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári fyrir árin 2014, 2015 og 2016. Stefndu mótmæli þessari kröfu með vísan til þess að það sé og hafi verið óumdeilt að samningur sé í gildi á milli aðila. Stefndu hafni því að hafa á nokkurn hátt sýnt af sér saknæma og ólögmæta háttsemi með nýtingu sinni á jarðhita úr jörðinni Kaldárholti. Stefndu byggi á sömu málsástæðum og gert sé í rökstuðningi fyrir því að hafna beri aðalkröfu stefnenda, einkum því að í samningi aðila hafi falist varanlegt framsal jarðhitaréttinda og að greiðslur vegna þessa hafi að fullu verið inntar af hendi. Þá styðji heimild frá iðnaðar- og viðskiptaráðuneytinu við þá túlkun stefndu.

Verði hins vegar komist að því að samningur aðila frá 1998 sé magnbundinn á þann hátt að stefndu sé aðeins heimil nýting á 5.256 rúmmetrum af heitu vatni á ári, þá hafni stefndu því að skilyrði séu til að krefja stefndu um greiðslu á magni umfram það með vísun til sakarreglu og reglna skaðabótaréttar. Stefnendur beri sönnunarbyrði fyrir því að þeir hafi orðið fyrir tjóni og að orsakatengsl séu á milli háttsemi stefndu og meints tjóns. Í samningi aðila frá 1998 komi skýrt fram að um sé að ræða einkarétt Hitaveitu Rangæinga, síðar stefndu, til jarðborana, virkjana og nýtingar á jarðhita í landi Kaldárhólts. Í þeim einkarétti felist að stefnendur hafi ekki haft heimild til þess að selja jarðhitaréttindi til annarra aðila. Þá sé ekkert í samningnum um að Hitaveita Rangæinga, síðar stefndu, hafi átt að greiða fyrir magn umfram 5.256 rúmmetra á ári. Stefndu hafni því að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni vegna umframmagns þar sem í skjóli einkaréttar, samkvæmt samningi aðila, hafi stefnendur ekki haft umráðarétt né sölurétt á magni umfram 5.256 rúmmetra á ári, er fengist hafi með borunum stefndu.

Í fimmta lagi hafni stefndu þeirri kröfu stefnenda, verði ekki fallist á kröfu þeirra um greiðslu skaðabóta og talið að nýting stefndu umfram 5.256 rúmmetra af heitu vatni á ári rúmist innan sammings aðila frá 1998, að þá beri stefndu engu að síður að greiða fyrir vatnsmagn umfram fyrrgreinda 5.256 rúmmetra. Stefndu hafni því að samningur frá 1998 kveði ekki á um nýtingu á vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári án viðbótargreiðslna. Þvert á móti felist í varanlegu framsali á jarðhitaréttindum að slíkt sé ómagnbundið. Þá komi skýrt fram í 2. mgr. 3. gr. í samningi aðila að „Gjaldið skal vera ein upphæð og greiðast í eitt skipti fyrir öll og telst fullnaðargreiðsla.“ Hvergi sé þar minnst á viðbótargreiðslur fyrir magn umfram 5.256 rúmmetra, gjaldskrá fyrir það magn, greiðslustað, greiðslutíma eða annað sem gæti bent til þess að vilji sammingsaðila hafi staðið til þess að frekari greiðslur ættu að eiga sér stað. Af framangreindu sé ljóst að engin frekari greiðsluskylda sé fyrir hendi af hálfu stefndu en mælt sé beinum orðum fyrir um í samningi aðila. Þá geti sú athöfn að greiða eingreiðslu fyrir einkarétt til jarðborana og nýtingu á heitu vatni, án takmarkana, ekki talist brot á ákvæði stjórnarskrár um vernd eignarréttar.

Um lagarök vísi stefndu til stjórnarskrár lýðveldisins Íslands og til almennra reglna samningaréttar og kröfuréttar. Þá sé vísað til laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu og laga nr. 136/2013 um Orkuveitu Reykjavíkur. Málskostnaðarkrafa sé byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstaða.

Málavextir liggja í meginráttum fyrir, en ágreiningur í málinu snýr hér einkum að rétttri túlkun á framangreindum samningi aðila, sem gerður var 6. nóvember 1998, og felur í sér framsal af hálfu stefnenda og þeirra sem þeir leiða rétt sinn frá, til stefnda Orkuveitu Reykjavíkur, sem tók árið 2005 við réttindum Hitaveitu Rangæinga á einkarétti til jarðborana á heitu vatni í landi jarðarinnar Kaldárhólts og til að virkja allan jarðhita jarðarinnar sem fæst með honum, eins og getið er um í 1. mgr. 1. gr. sammingsins, en Veitum ohf. er einnig stefnt vegna ofangreindrar nýtingar þess félags.

Ítarlegum dómkröfum stefnenda um viðurkenningu á réttindum þeirra í skjóli ofangreinds sammings aðila er lýst hér að framan. Í meginráttum snúast þær annars vegar um að viðurkennt verði með dómi að ofangreindur samningur aðila feli í sér að stefndu eigi samkvæmt honum aðeins tímabundinn rétt til þess að nýta jarðhita í jörð stefnenda að Kaldárholti, eða í 25 ár frá því að samningurinn var gerður 6. nóvember 1998. Hins vegar krefjast stefnendur þess að viðurkennt verði að téður samningur feli enn fremur í sér að stefnendur eigi rétt til þess að fá greitt

fyrir það sem þeir telja vera óheimila töku stefnda á vatni umfram tiltekið magn er heimilað hafi verið að hámarki á nýtingartímanum, eða þá yfirleitt, sem stefnendur byggja á að megi lesa út úr samningnum, og eru þá 5.256 rúmmetrar á ári. Varakröfur stefnenda miðast síðan við það að fallist dómurinn ekki á framangreindar aðalkröfur þá eigi sanngirmissjónarmið í ákvæðum 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 þó engu að síður að leiða til breytinga á samningsskyldum aðila í þá veru sem stefnendur gera hér aðalkröfur um, annars vegar varðandi samningstíma, en hins vegar um greiðsluskyldu fyrir töku vatns. Er jafnframt ótvírætt að stefnendur eiga lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr um kröfur sínar.

Hvað varðar þá fyrst ágreining málsaðila um eðli framsals á jarðhitaréttindunum í landi Kaldárholtis og um ætluð tímamörk á nýtingu þeirra samkvæmt samningnum, dags. 6. nóvember 1998, sem gildir óumdeilt í þessu réttarsambandi aðila, þá verður að mati dómsins einkum að líta til þess að samningurinn sjálfur getur ekki um nein tímamörk á því framsali á einkarétti til, nú stefnda Orkuveitu Reykjavíkur, til jarðborana, virkjunar og nýtingar á öllum jarðhita í jörð stefnenda að Kaldárholti er hann fjallar um. Í lokamálsgrein 3. gr. samningsins er þó getið um áskilið samþykki iðnaðarráðherra áður en samningnum verði þinglýst, en í 1. málslíð 1. mgr. 12. gr. laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu segir að landeigandi megi ekki undanskilja eignarlandi sínu jarðhitaréttindi nema með sérstöku leyfi ráðherra. Í málinu liggur fyrir þetta áskilda samþykki af hálfu ráðherra, sbr. bréf iðnaðar- og viðskiptaráðuneytisins, dags. 10. júní 1999, og umsögn Orkustofnunar, dags. 16. mars 1999, þar sem því er lýst að ráðuneytið líti svo á að framangreindur samningur, dags. 6. nóvember 1998, feli í sér svo víðtækt framsal á jarðhitaréttindum að verið sé að undanskilja þau landareigninni í skilningi 1. mgr. 12. gr. laga nr. 57/1998, og heimilaði ráðuneytið í ofangreindu bréfi sínu að það yrði gert. Sé framangreint túlkað til samræmis við það að ekkert segir ótvírætt í samningnum um tímamörk eða þá hvernig eigi að fara með umsvif hitaveitunnar á jörðinni þegar og ef samningstíma lyki, og þá einnig með hliðsjón af ótvíræðum framburði vitnanna Fannars Jónssonar, fyrrum stjórnarformanns Hitaveitu Rangæinga, og Wilhelms Steindórssonar, sem komu að samningsgerðinni, í þá veru, þá verður að telja nægilega sannað hér að um ótímabundið framsal hafi í reynd verið að ræða, það er þar til að handhafi afnotaréttindanna afræður að láta af umsömdum umsvifum sínum á jörðinni.

Með hliðsjón af framangreindu er það því mat dómsins að ekki hafi verið sýnt fram á af hálfu stefnenda að skilyrði séu til að fallast á þá dómkröfu að viðurkennt verði með dómi að um sé að ræða tímabundinn rétt stefndu til jarðborana eftir heitu vatni á jörðinni Kaldárholti og til að virkja og nýta jarðhita í

jörðinni í 25 ár frá 6. nóvember 1998. Ekki er heldur fallist á að viðurkennt verði með dómi að stefndu sé óheimilt að bora eftir heitu vatni á jörðinni Kaldárholti og virkja og nýta jarðhita á jörðinni eftir 6. nóvember 2023 eða þá að dæmt verði að stefndu sé skylt að víkja af jörðinni Kaldárholti eftir 6. nóvember 2023, en sýkna beri stefndu af þeirri dómkröfu.

Hvað síðan varðar kröfu stefnenda um viðurkenningu á frekari greiðsluskyldu stefndu vegna óumdeildrar töku stefndu á heitavatnsmagni umfram 5.256 rúmmetra á ári á því undangengnu árabili sem stefnendur vísa til, og sem stefnendur byggja á að sé áskilið hámark sem greitt hafi verið fyrir samkvæmt samningi aðila frá 1998, þá er það skilningur dómsins að samningurinn frá 6. nóvember 1998 geri samkvæmt efni sínu ekki ráð fyrir öðru en umsaminni eingreiðslu, sbr. 2. mgr. 3. gr. samningsins og síðan tiltekinni leiðréttingu á því gjaldi, sbr. 4. mgr. þeirrar sömu greinar samningsins. Kemur þannig fram í ofangreindri 2. mgr. 3. gr. að endurgjaldið fyrir afnot, nýtingu jarðarinnar og jarðhita skuli vera ein upphæð og greiðast í eitt skipti fyrir öll og telst fullnaðargreiðsla, eins og þar segir. Eins og ráða má af ákvæðinu komu aðilar sér síðan saman um tilteknar reikniforsendur til þess að finna þetta gjald sem miðuðu einkum við tiltekið áætlað vatnsmagn, vatnshita og þar tilgreinda gjaldskrá Hitaveitu Rangæinga og fundu þannig tiltekið árgjald, 366.168 krónur á ári, auk þess sem tiltekið var að árgjaldið skyldi síðan núvirðisreikna til næstu 25 ára með 5,5% ársvöxtum og greiðast í einu lagi sem 4.911.755 krónur, sem óumdeilt er að greiddar voru. Þá er í 4. mgr. sömu greinar samningsins sérstakt ákvæði um leiðréttingu á gjaldi þessu að þremur árum liðnum með tilliti til endurmælingar á hitastigi þess vatns sem nýtt er og er óumdeilt í málinu að sú leiðrétting fór fram með greiðslu að fjárhæð 605.247 krónur á árinu 2004. Að mati dómsins verður ekki séð að ótímabundinn samningur aðila, dags. 6. nóvember 1998, um nýtingu jarðhita að Kaldárholti geri ráð fyrir frekari greiðslum til stefnenda úr hendi stefndu en þegar hafa verið inntar af hendi fyrir umræddan nýtingarrétt, né heldur að viðurkenning á slíkri kröfu geti með einhverjum hætti byggt á þeim samningi. Er það einnig mat dómsins að stefnendur hafi heldur ekki getað sýnt fram á bótagrundvöll utan samninga eða þá annan grundvöll í máli þessu sem slík viðurkenningarkrafa geti þá mögulega verið studd við.

Ber þá hér sérstaklega að taka það fram að dómurinn lítur svo á að ekki sé unnt að fallast á með stefnendum að þau framangreindu ákvæði samningsins frá 6. nóvember 1998 sem fjalla um greiðslur hafi einungis fjallað um greiðslur fyrir nýtingu til 25 ára, eða að samningurinn hafi þá einungis miðað við töku tiltekins magns af heitu vatni úr jörðinni á ársgrundvelli. Gefa ákvæði samningsins það ljóslega til kynna að í honum felist heimild til að bora eftir, virkja og nýta allan

jarðhita í jörðinni, sbr. 1. mgr. 1. gr., auk þess sem leggja verður hér til grundvallar ítarlegar útskýringar vitnisins Wilhelms Steindórssonar á því að í 2. mgr. 3. gr. samningsins er að finna reikniaðferðir sem skírskota til núvirðisreiknings á eingreiðslunni miðað við 25 ár sem samkomulag varð um sem viðmið auk tiltekins áætlaðs vatnsmagns sem eingreiðslan tæki mið af.

Með hliðsjón af framangreindu er það því mat dómsins að ekki hafi verið sýnt fram á af hálfu stefnenda að skilyrði séu til að fallast á þá dómkröfu að viðurkennd verði með dómi greiðsluskylda stefnda, Orkuveitu Reykjavíkur, vegna nýtingar stefnda á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr jörðinni Kaldárholti, Holtahreppi, Rangárvallasýslu, árin 2012 og 2013, né heldur er fallist á að viðurkennd verði greiðsluskylda stefndu, Orkuveitu Reykjavíkur og Veitna ohf., vegna nýtingar á heitu vatni umfram 5.256 rúmmetra á ári úr jörðinni Kaldárholti, Holtahreppi, Rangárvallasýslu, árin 2014, 2015 og 2016 og ber því að sýkna stefndu af þeirri kröfu.

Hvað loks varðar síðan varakröfur stefnenda í málinu, sem eru í þá veru að breyta beri engu að síður efni framangreinds samnings aðila, dags. 6. nóvember 1998, í þá veru sem aðalkröfur stefnenda í málinu vísa hér til, þá af sanngirniasáttæðum, sbr. einkum ákvæði 36. og 33. gr. samningalaga nr. 7/1936, þá verður að skilja þær kröfur stefnenda svo að þær beinist bæði að því að samningnum ætti þá að setja tímamörk miðað við 25 ár, auk þess sem að viðurkennd yði þá einnig greiðsluskylda stefndu fyrir tiltekna umframtöku vatns eins og nánar greinir í dómkröfum stefnenda til vara.

Að mati dómsins verður hér að fallast á það með stefndu að ekki er með góðu móti unnt að greina nákvæmlega hvaða ákvæðum samningsins stefnendur eru að fara hér fram á að verði þá breytt eða þá nákvæmlega í hvaða veru, en framsetning á slíku kynni eðli máls samkvæmt að hafa áhrif á heildarmynd samningsins hvað aðra þætti varðar. Þá ber einnig að horfa til þess að þó svo að telja megi ljóst að umræddur samningur aðila beri það með sér að miðað hafi verið þar við tiltekna reikniforsendur fyrir eingreiðslu, sem síðar hafi þó ekki allskostar reynst nákvæmur mælikvarði á það hversu gjöfuf vatnslindin að Kaldárholti hefur reynst vera, og þá einkum með tilliti til þess vatnsmagns sem nýtt hefur verið, þá liggur að mati dómsins nægilega ljóst fyrir af gögnum málsins, þar á meðal af vitnisburði Fannars Jónssonar hér fyrir dómi, að jarðboranir og afkastageta vatnslinda í Kaldárholti, sem telst svokallað kalt heitt svæði hafi verið mikilli óvissu háð en Hitaveita Rangæinga tekið alla áhættu varðandi það. Þá ber einnig sérstaklega að líta til þess að fyrir liggur að Hitaveita Rangæinga var ekki stór aðili á þessu sviði þó svo að hún hafi hér vissulega haft visst frumkvæði við samningsgerð, en þeir landeigendur er þá afréðu af fúsum og frjálsum vilja að ráða

hagsmunum sínum svo til lykta nutu einnig aðstoðar lögmanns við sammingsgerðina.

Að mati dómsins leiðir allt framangreint til þess að ekki hefur af hálfu stefnenda verið sýnt fram á að næg skilyrði séu til að fallast megi á varakröfur þeirra í málinu og verður þar af leiðandi einnig að sýkna stefndu hér af þeim dómkröfum stefnenda.

Að öllu framangreindu virtu, þá er það því niðurstaða dómsins að ekki hafi hér verið sýnt fram á að nokkur skilyrði séu til þess að fallast megi á einhverjar dómkröfur stefnenda í máli þessu, eins og það liggur hér fyrir dóminum. Með hliðsjón af öllu framangreindu ber því að sýkna stefndu af öllum dómkröfum stefnenda í máli þessu.

Eins og málið er vaxið þykir þó rétt að málskostnaður á milli málsaðila falli niður.

Málið flutti Þorsteinn Einarsson lögmaður fyrir stefnendur, en Bára Jónsdóttir lögmaður fyrir stefndu.

Pétur Dam Leifsson héraðsdómari kvað upp dóminn. Geta ber þess að dómariinn tók við meðferð málsins 10. janúar sl., en hafði áður engin afskipti af meðferð þess.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Orkuveita Reykjavíkur og Veitur ohf., eru sýknaðir af öllum dómkröfum stefnenda, Jóns Helgasonar, Kristins Helgasonar, Loga Helgasonar, Guðrúnar Laufeyjar Magnúsdóttur, Þorbjarnar Helga Pálssonar, Önnu Láru Pálsdóttur, Ragnheiðar Pálsdóttur, Jóhönnu Óskar Pálsdóttur og Árna Pálssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Dóminn kveður upp Pétur Dam Leifsson héraðsdómari.