

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 21. desember 2022

Mál nr. E-5744/2020:

Geðverndarfélag Íslands

(Magnús Björn Brynjólfsson lögmaður)

gegn

Sambandi íslenskra berkla/brjóstholssjúklinga

(Sigurður Örn Hilmarsson lögmaður)

Dómur

- Mál þetta, sem var upphaflega tekið til dóms 7. júní 2022 og afmarkaður hluti þess aftur 11. nóvember 2022 og sá hluti aftur 20. desember 2022, að loknum endurflutningi, höfðaði Geðverndarfélag Íslands, [...], með stefnu birtri 16. september 2020, á hendur Sambandi íslenskra berkla/brjóstholssjúklinga, [...], til viðurkenningar á eignarrétti eða til vara afnotarétti, til viðurkenningar á því að tiltekinn samningur á milli aðila sé fallinn niður og til viðurkenningar á kaupskyldu.
- Dómkröfur stefnanda í þessum þætti málsins eru þær að viðurkenndur verði eignarréttur stefnanda að fasteignunum Neðribraut 1, fastanúmer [...], Neðribraut 3, fastanúmer [...], og Neðribraut 5, fastanúmer [...], Mosfellsbæ, með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti. Stefnandi krefst enn fremur málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.
- Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda, samkvæmt mati dómsins.
- Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá 5. júlí 2022, í sama máli, var kröfu stefnanda um að viðurkenndur verði eignarréttur hans að fasteignunum Neðribraut 1, fastanúmer [...], Neðribraut 3, fastanúmer [...], og Neðribraut 5, fastanúmer [...], Mosfellsbæ, með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti, vísað frá dómi. Þá var stefndi sýknaður af kröfu stefnanda, til vara, um að viðurkenndur yrði óskertur afnotaréttur stefnanda að sömu húseignum með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti. Kröfu stefnanda um að viðurkennt yrði með dómi að samningur, dagsettur 26. september 1967, á milli stefnanda og stefnda sé fallinn niður var vísað frá dómi. Stefndi var loks sýknaður af kröfu stefnanda um að viðurkennd yrði kaupskylda stefnda á

fasteignunum Neðribraut 1, fastanúmer [...], Neðribraut 3, fastanúmer [...], og Neðribraut 5, fastanúmer [...], Mosfellsbæ.

- 5 Samhliða máli þessu var rekið annað mál, nr. E-4077/2021, sem varðaði sömu eignir og þetta mál og stefndi höfðaði á hendur stefnanda til viðurkenningar á eignarrétti stefnda að sömu mannvirkjum og stefnandi telur sig vera eiganda að í þessu máli. Til vara krafðist stefndi dóms um skyldu stefnanda til að fjarlægja mannvirkin af landi stefnda, yrði ekki fallist á aðalkröfu hans. Var stefnandi þessa máls sýknaður af báðum þessum kröfum stefnda með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júlí 2022 í máli nr. E-4077/2021.
- 6 Stefnandi kærði niðurstöðu Héraðsdóms Reykjavíkur í þessu máli, nr. E-5744/2020, varðandi frávísun þeirra tveggja kröfuliða sem að framan voru nefndir. Með úrskurði Landsréttar 9. september 2022 í máli nr. 466/2022 felldi Landsréttur úr gildi ákvæði héraðsdóms um að vísa frá dómi kröfu stefnanda, Geðverndarfélags Íslands, um að viðurkenndur verði eignarréttur hans að áður nefndum fasteignum með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti og lagði fyrir dóminn að taka þá dómkröfu til efnismeðferðar. Landsréttur staðfesti hins vegar niðurstöðu dómsins um að vísa frá dómi kröfu stefnanda um viðurkenningu á að samningur aðila sé fallinn niður.
- 7 Er málið nú tekið efnislega upp að nýju, en aðeins hvað varðar kröfu stefnanda, Geðverndarfélags Íslands, um að viðurkenndur verði eignarréttur hans að framangreindum fasteignum með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti, sbr. niðurstöðu Landsréttar í máli nr. 466/2022. Ákvæði fyrri dóms um að vísa frá dómi kröfu stefnanda um viðurkenningu á að samningur aðila sé fallinn niður stendur hins vegar óbreytt. Þá standa sömuleiðis óbreytt ákvæði héraðsdóms um þær kröfur sem stefndi var sýknaður af í fyrri dómi, svo og ákvæði héraðsdóms í máli nr. E-4077/2021. Verður því ekki um þau atriði fjallað frekar í þessum dómi.

Málsatvik

- 8 Málsaðilar eru báðir frjáls félagasamtök sem frá stofnun hafa unnið að almannaheill. Stefnandi var stofnaður í janúar 1950 og hefur verið brautryðjandi í geðheilbrigðismálum á Íslandi. Fyrstu starfsár félagsins fóru í að koma geðsjúkum af götunni og inn á vernduð heimili og stofnanir. Stefndi var stofnaður 24. október 1938 af berkla-sjúklingum með það að markmiði að aðstoða einstaklinga sem glímt höfðu við berkla við að ná fótfestu í lífinu, eftir ára eða áratuga dvöl á heilsuhælum.

- 9 Stefnandi lítur svo á í dag að hlutverki félagsins í endurhæfingu geðsjúkra og rekstri verndaðra heimila og áfangaheimila, sem voru verkefni félagsins um tíma, sé lokið. Kveðst félagið hafa snúið sér meira að málefnum ungra barna, mæðra og fjölskyldna þeirra á undanförunum árum, sbr. geðheilbrigðisstefnu sem samþykkt var á Alþingi 29. apríl 2016 og stefnu félagsins er samþykkt var á aðalfundi 2018. Þá hafi verið samþykkt ný lög nr. 38/2018, um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir, þar sem skipulag og framkvæmd þjónustu við fatlað fólk hafi verið færð til ríkis og sveitarfélaga.
- 10 Starfsemi stefnda hefur sömuleiðis tekið breytingum frá stofnun félagsins, í takt við breyttar aðstæður í þjóðfélaginu. Um árabíl hefur meginstarfsemi stefnda miðað að því að tryggja og bæta heilbrigðisþjónustu og félagslega aðstöðu nánar skilgreindra hópa, sem og að stunda fræðslu- og forvarnastarf. Stefndi hefur jafnframt sinnt geðheilbrigðismálum og hefur sú starfsemi fyrst og fremst farið fram í gegnum heilbrigðisstofnunina Reykjalund, endurhæfingarmiðstöð SÍBS, sem heyrir undir stjórn stefnda og rekin er sem undirdeild hans með sjálfstæðan fjárhag.
- 11 Reykjalundur starfar samkvæmt lögum nr. 40/2007 um heilbrigðisþjónustu. Allt frá árinu 1970 hafa sjúklingar með geðræn vandamál haft aðgang að þverfaglegri endurhæfingu hjá Reykjalundi. Stofnunin hefur gengið í gegnum endurskipulagningu nýlega, sem miðar að því að færa starfsemina yfir í nýtt einkahlutafélag í eigu stefnda, Reykjalund endurhæfingu ehf. Allar fasteignir á Reykjalundi, sem hafa verið í eigu stefnda, verða sem fyrr í hans eigu.
- 12 Endurhæfingarþjónusta stefnda á sviði geðheilbrigðismála á Reykjalundi hefur frá árinu 2001 grundvallast á þjónustusamningum Reykjalundar við Sjúkratryggingar Íslands. Núgildandi þjónustusamningur er gerður samkvæmt lögum nr. 112/2008 um sjúkratryggingar, lögum nr. 120/2016 um opinber innkaup og lögum nr. 123/2015 um opinber fjármál. Reykjalundur starfrækir níu mismunandi þjónustusvið en átta þeirra mynda saman þverfaglega endurhæfingarþjónustu félagsins. Geðsvið Reykjalundar fellur hér undir, en fjárveiting Sjúkratrygginga Íslands árið 2020 til sviðsins nam rúmlega [...] króna.
- 13 Í þjónustusamningi Reykjalundar við Sjúkratryggingar Íslands er kveðið á um að Reykjalundur taki aðeins þá einstaklinga í þverfaglega endurhæfingu, þ. á m. sjúklinga sem glíma við geðræn vandamál, sem hafa beiðni frá lækni um meðferð á Reykjalundi og eru sjúkratryggðir samkvæmt lögum nr. 112/2008 eða slysatryggðir

samkvæmt lögum nr. 45/2015. Reykjalundi er óheimilt að mismuna sjúkra- og slysatryggðum varðandi aðgang að meðferð, sama hvort þeir eru aðilar að stefnanda, stefnda eða öðrum félögum.

- 14 Í tengslum við starfsemi málsaðila á sviði geðheilbrigðismála gerðu þeir með sér samning þann 26. september 1967 þar sem stefndi heimilaði stefnanda að byggja smáhýsi á landi stefnda á Reykjalundi án endurgjalds, sbr. 1. tölulið sammingsins. Framkvæmdum við þessi þrjú hús lauk á árinu 1969, en þau eru Neðribraut 1, fastanúmer [...], Neðribraut 3, fastanúmer [...], og Neðribraut 5, fastanúmer [...], Mosfellsbæ. Skyldu húsin verða hluti af öðrum byggingum Reykjalundar en auðkennd með nafni stefnanda, sbr. 2. tölulið sammingsins. Stefndi byggði á sínum tíma 15 önnur hús af svipaðri stærð, sem tengjast ekki stefnanda með neinum hætti.
- 15 Í 3. tölulið umrædds sammings var þess getið að húsrýminu gæti stefndi ráðstafað gegn því að sjúklingum á vegum stefnanda yrði séð fyrir viðunandi vistun á Reykjalundi fyrir a.m.k. jafnmarga vistmenn og hús þau rúmuðu sem stefnandi reisti. Skyldi vistun slíkra sjúklinga jafnan ákveðin í samráði við trúnaðarlækni stefnanda. Ágreiningslaust er að slíkur læknir hefur ekki verið starfandi af hálfu stefnanda svo árum skiptir.
- 16 Í 4. tölulið sammingsins sagði að legði annar hvor sammingsaðila niður starfsemi sína eða breytti henni svo að Reykjalundur innti ekki af hendi þá þjónustu sem skjólstaðingar stefnanda þörfnuðust félli samningurinn úr gildi. Ella væri hann óuppsegjanlegur af hálfu aðila.
- 17 Í 5. tölulið sammingsins sagði að félli samningurinn úr gildi samkvæmt 4. tölulið skyldi andvirði þeirra húsa sem stefndi reisti varið í samráði við ríkisstjórnina til aðstoðar við fólk sem þarfnaðist geðverndar. Í 6. tölulið sammingsins sagði að næðist ekki samkomulag á milli aðila um andvirði húsanna, sbr. 5. tölulið sammingsins, eða greiðsluskilmála þess, skyldi andvirðið ákveðið af dómkvöddum mönnum og greiðsluskilmálar af ríkisstjórninni.
- 18 Stefndi og stefndi gerðu með sér viðbótarsamning við framangreindan samning frá 1967, dagsettan 21. nóvember 1971, sem þinglýst var hinn 28. júlí 1977. Í 1. tölulið þessa sammings sagði orðrétt: „Í byggingum þeim, sem nú er byrjað að reisa að Reykjalundi, kaupir G.Í. af S.Í.B.S. rúm fyrir 10 sjúklinga til viðbótar þeim húsum, sem G.Í. hefur þegar byggt.“

- 19 Lögmaður stefnanda sendi stefnda bréf, dagsett 17. mars 2020, þar sem óskað var eftir því að aðilar semdu um andvirði þeirra þriggja húsa sem deilt er um í máli þessu, þar sem talið væri að samningurinn frá 1967 hefði fallið niður vegna þess að ákvæðum hans hefði ekki verið fylgt eftir. Fulltrúar aðila hittust jafnframt til að ræða málin, en enginn árangur varð af fundinum. Lögmaður stefnanda sendi stefnda annað bréf 16. apríl 2020, þar sem samningnum frá 1967 var sagt upp vegna brostinna forsendna. Þá var ítrekuð krafan um að stefndi keypti húsin af stefnanda á samningsverði eða semdi um andvirði þeirra, með eða án aðkomu dómkvaddra matsmanna.
- 20 Bréfi lögmanns stefnanda frá 16. apríl 2020 var svarað með bréfi lögmanns stefnda, dagsettu 9. september 2020, þar sem því var hafnað að stefndi bæri kaupskyldu vegna umræddra húsa og kröfu stefnanda hafnað. Boðið var hins vegar upp á viðræður, án viðurkenningar á kröfu stefnanda, um möguleika á að ganga til frjálstra samninga um kaup stefnda á eignunum, án aðkomu dómkvaddra matsmanna, á verði sem myndi endurspeglar viðurkenningu stefnanda á framlagi stefnda til endurhæfingar á sviði geðverndarmála í starfsemi hans í yfir hálföld. Af slíkum viðræðum varð hins vegar ekki heldur höfðaði stefnandi mál þetta fyrir dómi.

Helstu málsástæður stefnanda

- 21 Stefnandi telur hinn gagnkvæma samning frá 1967 kveða skýrt á um eignarrétt sinn á umræddum fasteignum. Telur hann samninginn jafnframt vera lóðarleigusamning eða ígildi hans og/eða jafngildan lóðarleigusamningi. Það skapi honum sömu réttarstöðu og ef um löglegan og formlegan lóðarleigusamning væri að ræða, með sambærilegum hætti og sveitarfélög hafi gert við lóðarhafa, sem síðan hafi byggt á lóðinni. Stefnandi hafi verið lóðarhafi þeirra lóða sem hafi verið undir húsunum, þ.e. hins afmarkaða lands og einhvers andrýmis í kringum hverja eign, hvort sem það er einn metri eða fleiri, og haft akstursheimild að hverju húsi. Landið undir húsunum geti ekki annað en fylgt húsunum og þar af leiðandi sé eignarréttur stefnanda að húsunum með lóð ótvíræður.
- 22 Stefnandi vísar til þess að stefndi hafi með sambærilegum hætti og sveitarfélag haft frumkvæði að skipulagi landsins og ákveðið nýtingu þess, með því að reisa á því mannvirki í eigu stefnanda. Stefnandi hafi hagað sér eins og sá sem hafði skipulagsvaldið á þeim tíma og skipulagt og stjórnað frárennismálum, skolplögnum, rotþróum, vatnsveitu og jafnvel snjómokstri á landi sínu. Stefnandi hafi lagt fram lóðir fyrir húsin, en stefnandi kostað gerð og byggingu þeirra. Lóðirnar og húsin verði ekki

- aðskilin. Stefnandi kveðst hafa verið leigjandi landsins til lengri tíma eða eins lengi og skilmálar samningsins frá 1967 segi til um. Það skapi honum eignarrétt með sama hætti og gildi um aðrar lóðir sem sveitarfélög leigi almennt út undir húsbyggingar.
- 23 Stefnandi byggir á því að samningnum frá 1967 hafi verið sagt upp með hæfilegum fyrirvara, með formlegu bréfi, dagsettu 16. apríl 2020, en hvergi sé að finna í lögum eða eðli máls fyrirmæli um tiltekinn uppsagnarfrest. Við uppsögnina hafi kaupskyldan virkjast í samræmi við samning aðila. Reglur um fyrningu eða tómlæti eigi ekki við og því sé mótmælt, enda hafi samningi aðila verið þinglýst. Eignarréttur stefnanda fýrnist þar af leiðandi ekki.
- 24 Stefnandi byggir á því að ákveðinn forsendubrestur hafi orðið. Þjónusta stefnda við sjúklinga hafi til að mynda verið án beiðni eða aðkomu stefnanda í langan tíma. Bæði félögin hafi breytt um hlutverk með nýjum lögum um þjónustu við fatlað fólk, sbr. lög nr. 38/2018. Ríki og sveitarfélög hafi tekið yfir málaflokkinn, sem stefnandi hafi á sínum tíma haft á sínum vegum, og stefndi sinni ekki lengur verkefnum sem hann hafi tekið að sér samkvæmt fyrirmælum og í samráði við trúnaðarlækni stefnanda. Tímarnir hafi breyst og stefnandi hafi beint kröftum sínum og fjármunum í aðra átt og á aðra þætti geðverndar, í þágu allra landsmanna, sbr. samþykkt aðalfundar stefnanda árið 2018.
- 25 Stefnandi telur að eftirgreind atriði styðji eignarrétt hans að umræddum húsum. Stefnandi hafi umráðarétt yfir fasteignum sínum eftir uppsögn samningsins 16. apríl 2020. Fallist dómurinn ekki á þá kröfu að stefnda verði gert skylt að innleysa umræddar eignir á matsverði geti stefnandi ýmist nýtt eignir sínar sjálfur eða selt þær á almennum markaði.
- 26 Þá telur stefnandi að þó svo að samningur renni út sé stefnandi eigandi fasteignanna og því, ef ekki væru matsreglur um andvirði þeirra og kaupskyldu stefnda, gæti hann selt þær frjálstri sölu með þeim lóðarréttindum sem felist í samningnum frá 1967. Stefnandi hafi ráðstöfunarréttinn á sinni hendi ef stefndi neiti að virða kaupskyldu sína. Stefnandi telur sig jafnframt hafa ráðstöfunarréttinn að því gefnu að hann hafi sagt upp samningi milli aðila og stefndi hafni kaupskyldu sinni. Hann hafi ekki gengist undir neinar aðrar takmarkanir á eignarrétti sínum en þær sem um geti í samningnum frá 1967.
- 27 Stefnandi vísar til þess að umræddar fasteignir séu þinglýst eign stefnanda og geti verið venjuleg andlög veðsetningar og njóti skuldsetningarréttar, sbr. II. kafla laga

nr. 75/1997 um sammingsveð. Það styðji það að líta beri svo á að stefnandi sé einn eigandi að lóðum og fasteignum. Það verði ekki slitið í sundur eða aðskilið. Umrædd hús séu enn fremur varanlega skeytt við land og þar af leiðandi fasteignir. Ákvörðunarréttur um hagnýtingu þeirra sé í höndum stefnanda, sem geti ráðstafað þeim með því að krefjast þess að stefndi leysi eignirnar til sín samkvæmt dómkvöddu mati.

- 28 Stefndi vísar einnig til þess að reglur um verndarrétt taki til umræddra fasteigna. Stefndi verði ekki sviptur eignarrétti sínum nema almenningsþörf krefji, lagafyrirmæli séu fyrir hendi og fullt verð komi fyrir, sbr. 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar.
- 29 Þá byggir stefnandi á reglum um 20 ára hefð varðandi eignar- og afnotarétt sinn á umræddum fasteignum og þeirri lóð sem fylgi húsunum og umferðarrétt, sbr. 2. og 7. gr. laga um hefð nr. 46/1905.

Helstu málsástæður stefnda

- 30 Stefndi byggir á því að ljóst sé að stefndi, en ekki stefnandi, eigi eignarrétt að umræddum húseignum og því beri að sýkna stefnda af framangreindum kröfum stefnanda. Stefndi vísar til þess að umræddur samningur kveði hvergi á um eignarhald stefnanda á fasteignunum. Stefndi hafi auk þess farið óslitið með þær eins og sínar eignir frá því að byggingu þeirra var lokið árið 1969, þ. á m. tryggt að öll lögboðin gjöld væru greidd og öllu viðhaldi á þeim sinnt og nýtt þær óslitið í starfsemi sinni, eftir þörf hverju sinni. Nýting stefnda og greiðslur af fasteignunum hafi því staðið yfir í meira en hálfa öld, án athugasemda stefnanda.
- 31 Stefndi vísar til þess að hann, eða Reykjalundur fyrir hans hönd, hafi sinnt umtalsverðu viðhaldi á fasteignunum og lagt verulega fjármuni í eignirnar. Viðhaldskostnaður sem stefndi, eða Reykjalundur í hans nafni, hafi greitt vegna húseignanna frá og með árinu 2005 til september 2020 nemi samtals [...] krónum (óverðbætt fjárhæð). Þannig hafi stefndi einn stuðlað að auknu virði fasteignanna, eða a.m.k. séð til þess að þær hafi haldið virði sínu frá því að þær voru byggðar, án aðkomu stefnanda.
- 32 Ekkert liggi hins vegar fyrir um að stefnandi hafi einhvern tímann lagt fram fjármuni í tengslum við húseignirnar, að undanskildum hugsanlegum kostnaði við byggingu fasteignanna á árunum 1967–1969. Stefndi bendir jafnframt á að stefnandi hafi ekki lagt fram nein gögn til sönnunar á slíkum kostnaði annað en fullyrðingu um að stefnandi hafi lagt fram „verulega fjármuni til byggingar húseignanna á sínum tíma“, sem stefndi mótmælir sem ósannaðri.

- 33 Þá liggi ekkert annað fyrir en að stefndi, eða Reykjalundur fyrir hönd stefnda, hafi greitt öll fasteignagjöld af fasteignunum alla tíð, þ.m.t. vatnsskatt, holræsagjald, frá-veitugjald og sorphirðugjald. Í þessu sambandi bendir stefndi jafnframt á að 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga kveði skýrt á um að eigandi greiði fasteignaskatt nema um leigujarðir, leigulóðir eða önnur sammingsbundin jarðarafnot sé að ræða, þá greiðist skatturinn af ábúanda eða notanda. Lóðin sem fasteignirnar standi á hafi frá árinu 1944 verið eignarlóð stefnda og verði ákvæðið ekki skilið á annan veg en þann að stefndi teljist vera eigandi að fasteignunum í skilningi framangreinds ákvæðis, í ljósi þess að Reykjalundur sé greiðandi fasteignagjalda.
- 34 Stefndi byggir á því að orðalag hins umþrætta sammings bendi í raun til þess að fasteignunum hafi verið ráðstafað til stefnda við gildistöku sammingsins frá 1967. Ekkert bendi til þess að stefnandi hafi einhvern tímann átt beinan eða óbeinan eignarrétt að fasteignunum, þ.m.t. ráðstöfunar-, hagnýtingar-, skuldsetningar- eða umráðarétt að þeim. Kröfugerð stefnanda hafi því komið stefnda á óvart.
- 35 Stefndi byggir jafnframt á því að yfirlýsing stefnanda um að hann hafi haft umráðarétt yfir fasteignunum eftir uppsögn sammingsins feli í sér ráðstöfun á sakarefni og bindi hann eftir reglum um gildi loforða í samræmi við 45. gr. laga nr. 91/1991. Af því leiði að stefnandi hafi aldrei haft umráðarétt yfir fasteignunum frá gildistöku sammingsins. Þá færi stefnandi engin rök né leggi fram gögn því til stuðnings að slíkur umráðaréttur hafi einhvern tímann færst yfir til stefnanda. Slíkt standist enga skoðun enda hafi húsin ávallt verið nýtt í starfsemi Reykjalundar og séu það enn. Bendi gögn málsins og fullyrðingar stefnanda ekki til annars en að umráðaréttur fasteignanna hafi ávallt verið í höndum stefnda.
- 36 Þá segi beinlínis í 3. tölulið sammings aðila frá 1967 að stefndi geti „ráðstafað hús- rými þessu (*fasteignunum*) gegn því að sjúklingum á vegum *stefnanda* verði séð fyrir viðunandi vistum á Reykjalundi fyrir a.m.k. jafnmarga vistmenn og hús þau rúma, sem *stefnandi* reisir“. Ekki verði annað séð en að í orðalagi sammingsins felist ráðstöfunarréttur stefnda frá gildistöku sammingsins og hafi þeim ráðstöfunarrétti stefnda eigi verið mótmælt af hálfu stefnanda fyrr en núna, rúmlega 50 árum síðar.
- 37 Stefndi ber því einnig við að viðbótarsamningurinn frá árinu 1971 virðist jafnframt gera ráð fyrir skuldsetningarrétti stefnda að húseignunum, sbr. 3. tölulið hans. Vísar stefndi til þess að samningurinn hafi verið gerður eftir að fasteignirnar hafi verið fullbyggðar. Af þessu virðist ljóst að skuldsetningarréttur fasteignanna hafi ávallt

legið hjá stefnda. Þá geri stefnandi enga grein fyrir því í stefnu að stefnandi hafi einhvern tímann haft skuldsetningarrétt að fasteignunum.

- 38 Stefndi vísar til þess að þrátt fyrir að stefnandi sé tilgreindur sem þinglýstur eigandi fasteignanna samkvæmt veðbókarvottorðum beri umrædd veðbókarvottorð með sér að eignarheimildin sé umþrættur samningur frá 1967. Gögn málsins beri með sér að þinglýsingin sjálf hafi einungis falið í sér þinglýsingu á umræddum samningi, en ekki þinglýstum rétti að húseignunum. Stefndi mótmælir því sem ósönnuðu að stefnandi eigi tilkall til fasteignanna á grundvelli umrædds samnings eða með þinglýsingu hans, það eitt og sér sé ekki nægur grundvöllur til þess að fallast beri á viðurkenningarkröfu stefnanda um eignarrétt hans að fasteignunum. Ljóst sé að enginn kaupsamningur eða afsal liggja að baki meintum eignarrétti stefnanda að fasteignunum.
- 39 Stefndi mótmælir því að stefnandi geti byggt kröfur sínar á reglum um hefð. Hefðarhald hefjist þegar hefðandi öðlist umráð viðkomandi verðmætis, að því gefnu að huglæg skilyrði séu uppfyllt. Sönnunarbyrði fyrir því að hefðarhald hafi hafist við tiltekið tímamark hvíli eðli málsins samkvæmt á þeim sem því heldur fram, stefnanda. Í þessu sambandi vísar stefndi til þess að stefnandi hafi aldrei notið umráða húseignanna, né raunar látið þær sig nokkru varða, enda hafi stefndi haft ráðstöfunar- og umráðarétt fasteignanna yfir gildistíma samningsins, sbr. 3. gr. samningsins, svo og greitt fyrir viðhald og öll gjöld vegna þeirra. Þar að auki verði ekki séð að huglæg skilyrði hefðarhalds stefnda hafi verið uppfyllt þegar réttindi málsaðila vegna fasteignanna eru afmörkuð og bundin hinum umþrætta samningi.
- 40 Stefndi telur jafnframt ljóst, verði ekki fallist á framangreint, að jafnvel þótt fallist yrði á með stefnanda að hann væri réttmætur eigandi fasteignanna ættu reglur og ákvæði laga nr. 46/1905 um hefð er varði hefðaðan eignarrétt að fasteignunum fremur við um stefnda en stefnanda. Stefndi telur að tímamarksskilyrði 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 séu löngu uppfyllt hvað hefðun hans varðar, enda hafi hann notið umráða- og ráðstöfunarréttar yfir fasteignunum og farið með þær óslitið eins og eign sína frá gildistöku samningsins, eða frá lokum byggingar þeirra, og greitt öll gjöld og sinnt viðhaldi frá þeim tíma. Að því virtu hafi hefðarhald stefnda hafist árið 1967 eða 1969. Þá telur stefndi ljóst að 3. mgr. 2. gr. laganna eigi ekki við um stefnda og ljóst sé að umráða-, hagnýtingar, ráðstöfunar- og skuldsetningarréttur fasteignanna hafi verið í höndum stefnda allt frá gildistöku samningsins. Þá hafi stefndi aldrei misst umráð

yfir fasteignunum, sbr. 1. mgr. 4. gr. laganna. Telur stefndi hefðina fullnaða í skilningi laganna og að hún skapi eignarrétt stefnda að fasteignunum í skilningi 1. mgr. 6. gr. laganna, sem leiði til sýknu stefnda af kröfu stefnanda.

- 41 Hvað varðar kröfu stefnanda um meintan rétt til lóðar- og umferðarréttar bendir stefndi á að fasteignirnar standi á eignarlóð stefnda sjálfs, sem hann hafi ekki ráðstafað til stefnanda eða annarra með lóðarleigusamningi eða neinum öðrum hætti. Þá verði með engu móti ráðið af samningnum frá 1967 að hann feli í sér ráðstöfun lóðar- eða umferðarréttar til stefnanda. Þar að auki liggi ekki neitt fyrir um að stefnandi hafi einhvern tímann notið umráða-, hagnýtingar- eða afnotaréttar að umræddum fasteignum, hvað þá heldur lóðar- eða umferðarréttar að þeim.
- 42 Stefndi bendir á að stefnandi hafi kosið að afmarka ekki kröfugerð sína nánar hvað varðar meintan lóðar- og umferðarrétt. Umfjöllun stefnanda í stefnu sé ekki til þess fallin að skýra kröfugerð stefnanda. Af málatilbúnaði stefnanda virðist mega ráða að hann byggi hinn óskilgreinda lóðar- og umferðarrétt á samningnum frá 1967, sem hann telji vera „lóðaleigusamning eða ígildi hans og/eða jafngildan lóðaleigusamningi“, og skapa „stefnanda sömu réttarstöðu og um löglegan og formlegan lóðaleigusamning væri að ræða með sambærilegum hætti eins og sveitarfélög hafi gert við lóðarhafa, sem byggi síðan á lóðinni“. Öllu þessu er hafnað af hálfu stefnda enda sé ekkert í lögum eða samningum aðila sem leiði til þess að stefnandi geti talist vera í sömu réttarstöðu og ef hann hefði gert „löglegan og formlegan lóðaleigusamning“, sem hvorugur málsaðila hafi undirgengist. Þá hafnar stefndi því að stefnandi geti byggt meintan lóðarrétt á reglum um hefð, sbr. það sem áður segi um hefð. Hinar meintu lóðir séu auk þess hvorki afgirtar né hafi stefnandi notið umráða þeirra á gildistíma sammingsins.

Niðurstaða

- 43 Dómkrafa stefnanda, sem til umfjöllunar er í þessu máli, er um viðurkenningu á því að stefnandi sé eigandi að þremur tilgreindum fasteignum í Mosfellsbæ, með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti. Nánar tiltekið deila aðilar um það, í fyrsta lagi, hvort stefnandi sé eigandi að þremur húsnum sem reist voru á landi stefnda á árunum 1967–1969, með samþykki stefnda, sbr. samning aðila frá 26. september 1967. Í öðru lagi er um það deilt hvort húsunum fylgi lóðarréttindi, en stefnandi heldur því fram að samningurinn frá 1967 sé ígildi lóðarleigusammings eða jafngildur slíkum samningi. Í þriðja lagi deila aðilar um það hvort húsunum fylgi umferðarréttur, en sá hluti

kröfugerðar stefnanda hefur þó ekki hlotið mikla umfjöllun í málinu, hvorki í stefnu né á síðari stigum málsins.

- 44 Framangreindur samningur aðila er að mati dómsins afar sérstakur og sérsniðinn að þörfum og starfsemi aðila. Ólíkt hefðbundnum samningum um leigu lands ber samningurinn með sér að vera samningur um tiltekið samstarf. Þá er hann nátengdur tiltekinni þjónustu, sem veitt er af stefnda og sjúklingar á vegum stefnanda gátu nýtt sér. Með samningnum var stefnanda þannig ekki aðeins veitt heimild til byggingar tiltekinnna húsa á landi stefnda, eins og tíðkanlegt er, heldur var það gert á tilteknum forsendum og í ákvæðnum skýrt afmörkuðum tilgangi.
- 45 Þá er það sömuleiðis sérstakt við samninginn að umrædd hús voru afhent stefnda til afnota um leið og þau höfðu verið byggð og hefur svo verið í raun allt til dagsins í dag. Af samningi aðila má enn fremur ráða að honum var ætlað að standa til langs tíma, enda var samningurinn óuppsegjanlegur samkvæmt ákvæðum hans sjálfs. Eina tilvikið sem nefnt var sérstaklega í samningnum, sem ástæða þess að samningurinn gæti fallið niður, var að annar hvor sammingsaðila legði niður starfsemi sína eða breytti henni svo að Reykjalundur, sem er stofnun á vegum stefnda, innti ekki lengur af hendi þá þjónustu sem skjólstæðingar stefnanda þöfnuðust.

Um hugtakið fasteign

- 46 Lagt hefur verið til grundvallar í lögum og dómaframkvæmd hér á landi að fasteign sé afmarkaður hluti lands ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt, sbr. meðal annars 1. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.
- 47 Að því virtu verður að skilja framangreindar kröfur stefnanda þannig að byggt sé á því að hann sé eigandi bæði mannvirkja og afmarkaðs hluta lands, ásamt þeim réttindum sem því fylgir samkvæmt framansögðu. Í því samhengi er til þess að líta að eignarréttindi að landi geta bæði verið bein og óbein, auk þess sem ekki er sjálfgefið að allar heimildir eignarréttar yfir tiltekinni eign séu í höndum eins og sama aðilans. Þannig kann einhver að eiga óbeinan eignarrétt yfir eign sem telst bein eign annars aðila. Þá geta menn sömuleiðis átt eignir saman.

Um eignarrétt að nefndum húsum

- 48 Samkvæmt samningi aðila frá 26. september 1967 heimilaði stefndi stefnanda að byggja smáhýsi á landi sínu á Reykjalundi, sbr. 1. tölulið sammingsins. Var gert ráð fyrir því að húsin yrðu þrjú til að byrja með, en þau urðu aldrei fleiri. Samkvæmt 2.

tölulið sammingsins skyldu húsinn verða hluti af öðrum byggingum Reykjalundar, en auðkennd nafni stefnanda. Ljóst er samkvæmt þessu að þau hús sem málið varðar voru reist á landi stefnda með fullu samþykki hans. Eftir standa hins vegar spurningar um það hvort ætlun aðila hafi verið að húsinn yrðu eign stefnda eða stefnanda og hvort þeim hafi fylgt sérstök lóðarréttindi og/eða umferðarréttur. Verður fyrst vikið að spurningunni um eignarrétt að húsunum sjálfum.

- 49 Í 1. tölulið viðbótarsammings málsaðila við samning þeirra frá 26. september 1967, sem gerður var 21. nóvember 1971, var sérstaklega vísað til þeirra húsa *sem G.Í. hefur þegar byggt*. Þar mun vera um þau þrjú hús að ræða sem að framan greinir, en húsinn voru fullbyggð árið 1969. Orðalag þessara tveggja samninga bendir ótvírætt til þess að stefnandi hafi kostað byggingu þessara þriggja húsa í upphafi og annast byggingu þeirra, hvað sem síðar gerðist. Fær þetta stoð í öðrum gögnum málsins.
- 50 Greint var frá því að aðalfundi stefnanda, sem haldinn var 25. apríl 1967, að félagið hefði samið við stjórn stefnda um að byggja á lóð Reykjalundar sérstök hús fyrir geðsjúklinga, sem áætlað væri að hefja byggingu á þá um sumarið og ljúka einu húsi a.m.k. á því ári. Á aðalfundi félagsins árið eftir, sem haldinn var 3. apríl 1968, var greint frá styrk sem félagið hafði fengið frá Reykjavíkurborg *til bygginga að Reykjalundi*.
- 51 Í tilkynningu til stjórnar og fréttamanna, dagsettri 1. mars 1968, var greint frá því að samningur hefði verið undirritaður við stefnda 26. september [1967], að mælt hefði verið fyrir húsunum 13. október og framkvæmdir hafnar 16. sama mánaðar. Þrjár stokkar hefðu þegar verið steyptir, klóaklögn, grunnfylling og undirbúningur undir plötunna stæði yfir. Uppslætti yrði svo haldið áfram, en þó væntanlega fyrst steypit í veggina [næsta vor], þ.e. vorið 1969.
- 52 Þann 7. nóvember 1968 var bókað í fundargerð stjórnarfundar stefnanda að rætt hefði verið *á við og dreif um framkvæmdir að Reykjalundi og virtust allir aðilar ánægðir með gang mála*. Höfðu stjórnarmeðlimir verið *þar efra og skoðað framkvæmdir*. Þá var samþykkt að halda svona áfram (þ.e. eins og fjárhagur leyfði).
- 53 Greint var frá því á aðalfundi stefnanda, sem haldinn var 28. mars 1969, að nafngreind Oddfellow-stúka hefði ákveðið að gefa húsgögn að verulegu leyti í öll þrjú hús *Geðverndarfélagsins að Reykjalundi*, sem fyrirhugað væri að taka í notkun á miðju ári 1969. Þá var jafnframt fært til bókar að vistheimilisstjórn SÍBS á Reykjalundi myndi sjá að öllu leyti um rekstur húsanna, *en húsinn væru eign*

Geðverndarfélagssins. Daggjöldum skyldi því ráðstafað beint til SÍBS á Reykjalundi, en ekki til stefnanda.

- 54 Fjallað var um byggingarframkvæmdir og endurhæfingarmál almennt á stjórnarfundum hjá stefnanda þriðjudaginn 11. apríl 1967, þ.e. skömmu fyrir undirritun samnings málsaðila, dagsetts 26. september sama ár. Var jafnframt fært til bókar að formanni og ritara skyldi falið að ræða frekar við stjórnendur á Reykjalundi, með það fyrir augum að tryggja félaginu rétt til byggingamöguleika á Reykjalundi.
- 55 Efnahagsreikningur stefnanda frá 1968 ber með sér að skráð hafi verið fjárfesting á Reykjalundi á árinu 1968 eða fyrr fyrir samtals rúmar [...] krónur. Samkvæmt ársreikningi félagsins 1969 og 1970 var skráð fjárfesting til viðbótar upp á tæpar [...] krónur. Samtals nam fjárfesting félagsins á Reykjalundi rúmum [...] krónum í lok árs 1970. Frekari fjárfesting var færð til bókar í efnahagsreikningi stefnanda fyrir árin 1971–1975, en óljóst er hvort sú fjárfesting rann til þeirra húsa sem mál þetta varðar eða til annarra framkvæmda á Reykjalundi samkvæmt viðbótarsamningi aðila frá 21. nóvember 1971.
- 56 Samkvæmt ársreikningi stefnanda fyrir árið 1976 voru umrædd þrjú hús hins vegar skráð sem sérstök eign í efnahagsreikningi stefnanda. Hlutdeild í viðbyggingu I á Reykjalundi var að sama skapi skráð sem sjálfstæð eign, en ætla má að sú hlutdeild hafi verið byggð á viðbótarsamningi aðila frá 21. nóvember 1971. Hefur svo verið frá þeim tíma og allt til dagsins í dag, þ.e. umrædd hús hafa verið skráð sem sjálfstæð eign stefnanda í efnahagsreikningi hans og hlutdeild hans í viðbyggingu I á Reykjalundi sömuleiðis.
- 57 Af þeim gögnum sem vísað er til hér að framan, og öðru sem fram hefur verið fært í málinu, verður að telja ljóst að stefnandi hafi kostað smíði þeirra húsa sem deilt er um í málinu á árunum 1967–1969. Þá verður ekki ráðið, hvorki af þeim gögnum sem vísað var til hér að framan, þ. á m. samningi aðila frá 26. september 1967 og viðbótarsamningi frá 21. nóvember 1971, eða af öðru sem fram er komið í málinu, að stefnandi hafi ætlað sér að færa stefnda umrædd hús að gjöf, hvorki á árinu 1967 né síðar. Er þar af leiðandi ekki fallist á þá málsástæðu stefnda að um örlætisgerning hafi verið að ræða.
- 58 Þvert á móti verður ekki annað ráðið en að stefnandi hafi alla tíð frá byggingu húsanna talið þau vera sína eign og það þrátt fyrir að stefndi færi með ráðstöfunarrétt yfir húsunum og hefði afnot þeirra, greiddi af þeim fasteignagjöld og kostaði viðhald

húsanna. Verður þegar af þessum ástæðum að hafna þeim sjónarmiðum stefnda að ekkert bendi til þess að stefnandi hafi einhvern tímann átt beinan eða óbeinan eignarrétt að umræddum húsum. Þá má sömuleiðis fallast á þau rök stefnanda að ekki hafi verið órökrétt að stefndi, eða stofnun í hans eigu, greiddi fasteignagjöld af umræddum húsum og annaðist um viðhald þeirra þar sem hann hafi haft afnotarétt yfir húsunum.

- 59 Að framangreindu virtu verður að fallast á það með stefnanda að hann hafi frá öndverðu verið réttmætur eigandi þeirra þriggja húsa sem um er deilt í málinu. Hér á eftir verður hins vegar fjallað um þá málsástæðu stefnda að hann hafi eignast umrædd hús á grundvelli hefðar og þá um leið hvort eignarhald að húsunum hafi breyst eftir byggingu þeirra.

Um það hvort húsunum hafi fylgt sérstök lóðarréttindi og hver þau þá séu

- 60 Málsaðila greinir í öðru lagi á um það hvort húsunum hafi fylgt sérstök lóðarréttindi og þá eftir atvikum hver þau hafi verið. Á því er hvorki tekið í samningnum sjálfum, að öðru leyti en því að stefnandi hafi heimild til byggingar húsanna á landi stefnda, né heldur verður séð að það hafi fengið sérstaka umfjöllun á milli aðila umfram það sem í samningnum stendur. Óumdeilt er hins vegar að landið undir húsunum var eign stefnda á þeim tíma er húsin voru byggð og er enn, enda kom það skýrt fram í samningnum sjálfum, þar sem sagði í 1. tölulið að stefndi heimilaði [*stefnanda*] að *byggja smáhýsi í landi [stefnda] að Reykjalundi.*
- 61 Lóðarleigusamningar lúta almennt séð almennum reglum samningaréttar, þar sem lítið er um þá fjallað í settum lögum. Þeir fela í eðli sínu í sér að handhafi hins beina eignarréttar heimilar stofnun tiltekinna réttinda yfir eign sinni öðrum til handa. Umfang þeirra réttinda sem ráðstafað er, svo og réttur leigutaka og leigusala, ræðst fyrst og fremst af efni þess samnings sem liggur til grundvallar stofnun lóðarleiguréttinda. Til fyllingar ákvæðum þess samnings er lítið til meginreglna leigu-, samninga- og kröfuréttar, en venjur, dómfordæmi og eðli máls geta einnig haft þýðingu við skýringu og fyllingu lóðarleigusamninga.
- 62 Að mati dómsins getur það ekki ráðið eignarhaldi stefnanda eða meintum rétti hans til lóðarréttinda þótt hann hafi þinglýsta eignarheimild að fasteignunum í skilningi 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Meira þarf þar til að koma. Á sama hátt ræður það ekki eignarhaldi fasteignanna að þær geti verið andlag veðsetningar eða notið skuldsetningarréttar, sbr. II. kafla laga nr. 75/1997 um samningsveð. Þá getur

- það að mati dómsins ekki ráðið niðurstöðu málsins, hvað þetta atriði varðar, hafi stefndi tekið sér vald sem almennt sé í höndum sveitarfélaga. Verður stefnandi allt að einu að sanna að hann fari með eignarráð bæði yfir húsunum sjálfum og yfir landinu undir þeim og eigi að öðru leyti þau réttindi sem hann krefst viðurkenningar á.
- 63 Með samningi aðila frá 26. september 1967 heimilaði stefndi stefnanda sem fyrr segir að byggja smáhýsi á landi sínu á Reykjalundi, þ.e. þau þrjú hús sem mál þetta varðar. Skyldu húsini reist í tilteknum tilgangi og samkvæmt ákveðnum skilmálum, sem nánar var lýst í samningnum sjálfum. Meint lóðarréttindi eru þó hvorki skilgreind né afmörkuð sérstaklega í samningnum. Þá eru þau heldur ekki afmörkuð í reynd, til að mynda með girðingu eða þess háttar aðgreiningu. Þá verður heldur ekki séð að lóðum undir húsunum hafi verið skipt út úr óskiptu landi stefnda á Reykjalundi. Meint lóðarréttindi stefnanda eru auk þess ekki afmörkuð sérstaklega í stefnu heldur vísað almennt til þeirra.
- 64 Þótt ekki sé vafi um heimild stefnanda til að reisa umrædd hús á landi stefnda í öndverðu er samningur aðila frá 26. september 1967 sem fyrr segir ólíkur hefðbundnum lóðarleigusamningum á margan hátt, þ.m.t. efnislega. Samningurinn er ótímabundinn og ber ekki með sér að stefnandi hafi greitt stefnda leigu vegna lóðarafnotanna, enda skyldi stefndi sjálfur fara með afnot húsa og landsins undir þeim samkvæmt 2. og 3. tölulið samningsins. Þá ber efni samningsins með sér að hann er nátengdur afnotum þeirra húsa sem um ræðir og sérsniðinn að þeim aðstæðum sem uppi voru á þeim tíma. Þá er hann sömuleiðis nátengdur starfsemi stefnda á Reykjalundi.
- 65 Að öllu framangreindu virtu verður samningur aðila frá 1967, að mati dómsins, ekki skýrður eða túlkaður rýmra en samkvæmt orðanna hljóðan. Að virtu efni samningsins verður að hafna því að hann geti talist vera lóðarleigusamningur eða ígildi hans og/eða að samningurinn sé jafngildur lóðarleigusamningi. Þar af leiðandi er ekki hægt að fallast á að stefnandi hafi sömu réttarstöðu á grundvelli samningsins og þeir sem hafa undir höndum formlegan lóðarleigusamning, eins og þá sem sveitarfélög hafa gert við lóðarhafa, sem síðan hafa byggt á hlutaðeigandi lóð.
- 66 Þá leiðir sú staðreynd að húsini hafi verið varanlega skeytt við land ekki til þess, ein og sér, að stefnandi teljist hafa öðlast lóðarleiguréttindi eða að hann geti ráðstafað eignarrétti að húsunum, ásamt lóðarleiguréttindum og umferðarrétti, til þriðja aðila

án samþykkis stefnda. Slík ályktun verður eigi heldur dregin af orðalagi eða ákvæðum samnings aðila frá 26. september 1967.

67 Það er að mati dómsins forsenda þess að stefnandi geti átt lóðarréttindi, tengd umræddum húsum, að samningur aðila frá 26. september 1967 sé enn í gildi, enda byggir tilkall stefnanda til þess að hús hans fái að standa á landi stefnda á þeim samningi. Það er hins vegar í andstöðu við málatilbúnað hans sjálfs, þar sem hann hefur jafnframt byggt á því að samningurinn sé úr gildi fallinn og því beri stefndi kaupskyldu vegna nefndra húsa.

68 Í dómi sínum í málinu frá 5. júlí 2022 komst dómurinn að þeirri niðurstöðu, gegn málatilbúnaði stefnanda, að samningur aðila frá 26. september 1967 væri enn í gildi. Þá hafnaði dómurinn sömuleiðis kröfu stefnda, sem hann hafði uppi í máli nr. E-4077/2021, um að stefnanda yrði gert að fjarlægja umrædd hús af landi stefnda. Byggði niðurstaða dómsins, hvað þessi atriði varðaði, á því að stefnandi hefði heimild til að láta hús sín standa á landi stefnda á grundvelli samningsins frá 1967, jafnvel þótt lóðarréttindi væru ekki sérstaklega skilgreind í samningnum, umfram það sem ráða mætti af 1. og 2. tölulið hans.

69 Að því virtu og með vísan til alls þess sem að framan hefur verið rakið verður að hafna því að stefnandi eigi frekari lóðarréttindi en að húsin fái að standa á landi stefnda samkvæmt heimild í samningi aðila frá 1967, sbr. 1. og 2. tölulið þess samnings og samkvæmt öðrum skilmálum hans, enda verður ekki lesið úr samningnum að stefndi eigi frekari lóðarréttindi en að hús hans fái að standa á landi stefnda samkvæmt ákvæðum samningsins og í samræmi við hann.

70 Það er einnig niðurstaða dómsins að not stefnanda af því landi, sem undir umræddum húsum er, sé háð skilmálum samnings aðila frá 1967, þ.m.t. varðandi afnot stefnda af húsunum og um leið landinu undir þeim, en eins og áður hefur stefnandi aldrei haft afnot af húsunum. Stefndi fer því í raun með afnot bæði húsa og lands á grundvelli 2. og 3. töluliðar samnings aðila frá 26. september 1967 í samræmi við skilmála samningsins. Ráðast réttindi aðila að öðru leyti af ákvæðum samningsins frá 1967.

Um það hvort umræddum húsum fylgi umferðarréttur

71 Stefndi krefst sem fyrr segir viðurkenningar á eignarrétti hans að tilgreindum fasteignum, með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti. Hvergi er í samningi aðila frá 26. september 1967 minnst á að stefnandi skuli eiga umferðarrétt vegna umræddra húsa. Þá hefur sá meinti réttur stefnanda ekki fengið mikla umfjöllun í málinu, eins

og áður segir. Afnot húsa stefnanda og lands stefnda, sem undir húsunum er, hafa auk þess alla tíð verið í höndum stefnda samkvæmt samningi aðila, eins og áður segir. Hefur stefndi, eða stofnun á hans vegum, enn fremur annast um allt viðhald húsanna og sinnt þeim eins og sínum eigin, sbr. 2. og 3. tölulið samnings aðila frá 1967.

- 72 Af samningi aðila eða öðrum gögnum málsins verður samkvæmt framansögðu ekki ráðið að stefnandi hafi nokkru sinni haft nokkuð með afnot, notkun eða viðhald húsanna að gera eftir byggingu þeirra, eða þurft á því að halda að nýta umferðarrétt að þeim. Af samningi aðila verður ekki heldur ráðið að aðilar hafi séð það sérstaklega fyrir að stefnandi gæti fengið afnot húsanna til sín á einhverjum tímapunkti og þess vegna þurft á sérstökum umferðarrétti að halda, enda skyldi andvirði húsanna varið í samráði við ríkisstjórnina til aðstoðar við það fólk, sem þarfnast geðverndar, ef til þess kæmi að samningur aðila félli úr gildi, sbr. 4., 5. og 6. tölulið samnings aðila frá 26. september 1967.
- 73 Umrædd hús voru byggð á árunum 1967–1969. Verður að telja að stefnandi hafi átt rétt til að fara um land stefnda á þeim tíma til að framfylgja samningi aðila frá 1967 og byggja húsinn, enda vandséð hvernig unnt hefði verið að byggja húsinn án þess. Er húsinn voru fullbyggð voru þau sem fyrr segir afhent stefnda til afnota og ráðstöfunar, sbr. 2. og 3. tölulið samnings aðila frá 26. september 1967, og ekki sérstaklega gert ráð fyrir því í samningi aðila að stefnandi gæti endurheimt þau afnot.
- 74 Verður samkvæmt öllu framangreindu ekki séð að húsum stefnanda fylgi sérstakur umferðarréttur honum til handa, enda sem fyrr segir ekki kveðið á um slíkan rétt í samningi aðila og vandséð að stefnandi hafi þurft á slíkum rétti að halda í ljósi þeirra víðtæku umráða sem stefnda voru fengin með samningnum, sbr. 2. og 3. tölulið hans og önnur ákvæði samningsins, þ. á m. ákvæði hans um það hvernig leyst skyldi úr málum félli samningurinn niður af einhverjum ástæðum.

Um það hvort stefnandi hafi eignast eignar- eða afnotarétt að lóðarréttindum fyrir hefð

- 75 Samkvæmt 1. gr. laga nr. 46/1905 um hefð má vinna hefð á hverjum hlut, jafnt fasteign sem lausafé. Skilyrði fyrir hefð er 20 ára óslitið eignarhald á fasteign, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Missi hefðandi umráð yfir hlut þá slitnar hefðarhaldið, sbr. 1. mgr. 4. gr. laganna. Fullnuð hefð skapar eignarrétt yfir hlut þeim er í eignarhaldi var og þarf hefðandi ekki að styðjast við aðra eignarheimild, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr.

46/1905. Samkvæmt 7. gr. laganna skapar notkun með samsvarandi skilyrðum og þeim er gilda um eignarhefð afnotarétt yfir eign.

- 76 Með 2. og 3. tölulið samnings aðila frá 26. september 1967 sammæltust málsaðilar sem fyrr segir um að stefndi skyldi hafa afnot af þeim húsum sem stefnanda var heimilað að byggja á landi stefnda að Reykjalandi. Afnotaréttur að húsunum og landinu undir þeim var samkvæmt þessu frá upphafi í höndum stefnda, en ekki í höndum stefnanda.
- 77 Samningi aðila var fyrst sagt upp 16. apríl 2020. Eru þar af leiðandi, hvað sem öðru líður, ekki liðin 20 ár frá uppsögn samningsins, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905. Verður með hliðsjón af atvikum málsins, því sem að framan er rakið og þeim gögnum sem fram hafa verið lögð í málinu, ekki talið unnt að miða við fyrra tímamark varðandi upphafstíma hefðar.
- 78 Samkvæmt framangreindu eru ekki liðin 20 ár frá því að hefðarhald stefnanda gæti mögulega hafa hafist, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905. Þegar af þeim ástæðum er ekki hægt að fallast á það með stefnanda að hann hafi haft afnot eða sé eigandi frekari lóðarréttinda en af samningi aðila frá 1967 megi ráða, í þann tíma sem áskilinn er samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, og hafi um leið útrýmt afnotum annarra um þann tíma.
- 79 Verður samkvæmt því ekki talið að stefnandi geti hafa unnið hefð að lóðarréttindum umfram það sem leiða má af samningi aðila, sbr. framanritað, þ.e. eignar- eða afnotarétt, umfram þann rétt sem leiða má af 1. og 2. tölulið samnings aðila frá 1967 og með þeim takmörkunum sem leiða má af öðrum ákvæðum samningsins.

Um það hvort stefndi hafi eignast umræddar húseignir fyrir hefð

- 80 Stefndi byggir varnir sínar meðal annars á því að hann hafi óháð öðru eignast húsin sem mál þetta varðar á grundvelli hefðar og teljist þar af leiðandi vera eigandi þeirra, þar sem hann hafi haft afnotarétt að þeim og farið með þau sem sína eign, greitt af þeim fasteignagjöld og sinnt viðhaldi þeirra allt frá byggingu þeirra. Stefndi hafi samkvæmt því útrýmt meintum eignarrétti stefnanda að húsunum, sbr. 1. gr., 1. mgr. 2. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 46/1905.
- 81 Eins og áður segir sammæltust málsaðilar um að stefndi skyldi hafa afnot húsanna, sbr. 3. og 4. tölulið samnings þeirra frá 26. september 1967. Hefur svo verið í raun allt til dagsins í dag, eftir því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi. Er það einnig í samræmi við önnur gögn málsins. Þá verður að telja ósannað að stefndi hafi misst

umráð húsanna frá byggingu þeirra til þessa dags, eftir atvikum með þeim fyrirvara að stefnandi sagði upp samningi aðila með bréfi, dagsettu 16. apríl 2020.

- 82 Samkvæmt framansögðu eru liðin meira en 20 ár frá því að stefndi fékk umráð þeirra húsa sem mál þetta varðar, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905. Að mati dómsins þykir sömuleiðis mega slá því föstu, óháð öðru, að stefndi hafi haldið óslitnum umráðum húsanna í a.m.k. þann tíma sem í 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 greinir, sbr. 1. mgr. 4. gr. sömu laga.
- 83 Á hinn bóginn verður ekki séð að stefndi hafi mátt gera ráð fyrir því samkvæmt ákvæðum samnings aðila frá 1967 að hann héldi umráðum húsanna um aldur og ævi, jafnvel þótt samningur aðila sé óuppsegjanlegar samkvæmt ákvæðum hans sjálfs, enda tekið á því í samningnum sjálfum hvernig með það skyldi farið ef annar hvor samningsaðila legði niður starfsemi sína eða breytti henni, þannig að Reykjalundur hætti að inna af hendi þá þjónustu sem skjólstæðingar stefnanda þörfnuðust.
- 84 Þessu til viðbótar, þá sagði í 2. tölulið samningsins frá 26. september 1967 að húsin skyldu verða hluti af öðrum byggingum Reykjalundar, en auðkennd nafni stefnanda. Verður þetta ákvæði ekki skilið öðruvísi en svo að með því hafi stefndi skuldbundið sig til að virða eignarrétt stefnanda að húsunum, jafnvel þótt með þau skyldi farið með sama hætti og gilti um aðrar byggingar Reykjalundar, sem voru í eigu stefnda.
- 85 Að framangreindu virtu verður að telja að ákvæði 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð og grunnrök að baki því ákvæði standi því í vegi að unnt sé að líta svo á að stefndi hafi unnið hefð á umræddum húsum á grundvelli afnota sinna af þeim. Er málsástæðu stefnda þar að lútandi þar með hafnað. Samkvæmt því verður ekki talið að breyting hafi orðið á eignarhaldi húsanna frá byggingu þeirra á árunum 1967–1969, þ.e. að eignarréttindum stefnanda hafi verið útrýmt vegna síðari eignarréttinda stefnda á grundvelli hefðar.

Samantekin niðurstaða

- 86 Hér að framan var komist að þeirri niðurstöðu að samningur aðila frá 26. september 1967 fæli hvorki í sér ráðstöfun stefnanda á eignarrétti að þeim húsum sem málið varðar til stefnda, né heldur ráðstöfun stefnda á því landi sem undir húsunum er til stefnanda, að öðru leyti en því sem ráða má af samningnum sjálfum. Stefnandi sé þar af leiðandi eigandi nefndra húsa og stefndi eigandi landsins undir þeim. Húsin standi hins vegar á landi stefnanda samkvæmt heimild í 1. og 2. tölulið samnings aðila, sem dómurinn telur að sé enn í gildi.

- 87 Í raun ber fyrirkomulagið mörg einkenni sameignar þar sem stefnandi hefur kostað gerð umræðra húsa en stefndi lagt til land undir húsin. Ákvarðanir þeirra, annars vegar ákvörðun stefnanda um byggingu húsanna á landi stefnda og hins vegar ákvörðun stefnda um að leyfa byggingu þeirra, voru auk þess nátengdar starfsemi beggja málsaðila og háðar fyrirfram ákveðnum forsendum sem meðal annars má ráða af ákvæðum samnings aðila frá 1967, en einnig af ákvæðum viðbótarsamnings aðila frá 21. nóvember 1971. Verður að virða réttindi hvors um sig í því ljósi.
- 88 Afnot bæði húsa og lands hafa, eins og áður segir, verið í höndum stefnda, en ekki í höndum stefnanda, frá byggingu húsanna til dagsins í dag, sbr. 2. og 3. tölulið samnings aðila frá 26. september 1967. Hefur stefndi sömuleiðis séð um viðhald húsanna og farið með þau sem sína eign, sbr. 2. tölulið þess samnings. Það land sem undir húsunum er hefur auk þess ekki verið skilið frá öðru landi stefnda eða afmarkað sérstaklega. Þá mælir samningur aðila frá 1967 ekki fyrir um frekari réttindi stefnanda til handa en að fá að byggja húsin á landi stefnda í samræmi við skilmála samningsins. Hvergi er vikið að umferðarrétti stefnanda í samningi aðila og ekki sérstaklega gert ráð fyrir því að hann fengi afnot húsanna á ný, eins og áður segir.
- 89 Að öllu framangreindu virtu er það niðurstaða dómsins að stefnandi sé eigandi þeirra húsa sem hann byggði á árunum 1967–1969 á landi stefnda, á grundvelli samnings aðila frá 26. september 1967, sbr. 1. og 2. tölulið þess samnings. Eignarheimildir stefnanda sæta hins vegar, eins og áður segir, tilteknum takmörkunum sem lýst er í samningi aðila, þ. á m. varðandi ráðstöfunar- og afnotarétt. Af þeim sökum er ekki hægt að fallast á það með stefnanda að eignarheimildir hans jafngildi eignarheimildum fasteignareiganda, eins og fasteignarhugtakið hefur verið skilgreint í íslenskum rétti, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.
- 90 Hús stefnanda standa sem fyrr segir á landi stefnda samkvæmt heimild í 1. og 2. tölulið samnings aðila frá 26. september 1967, sem dómurinn telur sem fyrr segir að sé enn í gildi. Þar sem samningur aðila mælir hins vegar hvorki fyrir um frekari lóðarréttindi stefnanda né um sérstakan umferðarrétt honum til handa verður kröfu stefnanda um viðurkenningu á slíkum réttindum hafnað. Þá er því einnig hafnað að stefnandi eigi frekari réttindi á grundvelli hefðar svo og því að stefndi sé eigandi húsanna fyrir hefð.
- 91 Við munnlegan flutning málsins komu fram þau sjónarmið af hálfu stefnda að stefnandi hefði með bindandi hætti ráðstafað sakarefni málsins með málalíbúnaði

sínum fyrir Landsrétti. Hann gæti, í ljósi þess, ekki gert kröfu um viðurkenningu á eignarrétti sínum að umræddum húsum. Á þetta verður ekki fallist. Þá verður ekki séð að dómur frá 5. júlí 2022, í sama máli, takmarki möguleika dómsins til að leysa úr ágreiningi aðila með þeim hætti sem gert er í þessum dómi.

- 92 Að virtum öllum atvikum málsins og með hliðsjón af 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir rétt að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af málinu.
- 93 Af hálfu stefnanda flutti málið Magnús Björn Brynjólfsson lögmaður.
- 94 Af hálfu stefnda fluttu málið Stefán Örn Stefánsson lögmaður og Sigurður Örn Hilmarsson lögmaður, en Stefán Örn flutti málið fyrir hans hönd.
- 95 Jóhannes Rúnar Jóhannsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.
- 96 Gætt hefur verið ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Viðurkenndur er eignarréttur stefnanda, Geðverndarfélags Íslands, að húsunum Neðribraut 1, fastanúmer [...], Neðribraut 3, fastanúmer [...], og Neðribraut 5, fastanúmer [...], Mosfellsbæ, sem byggð voru á landi stefnda, Sambands íslenskra berkla/brjóstholsjúklinga, samkvæmt heimild í samningi aðila frá 26. september 1967. Ekki er fallist á að húsunum fylgi frekari lóðarréttindi. Ekki er fallist á að húsunum fylgi umferðarréttur.

Málkostnaður fellur niður.

Jóhannes Rúnar Jóhannsson