

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 5. júlí 2022

Mál nr. E-4077/2021:

SÍBS

(Sigurður Örn Hilmarsson lögmaður)

gegn

Geðverndarfélagi Íslands

(Magnús Björn Brynjólfsson lögmaður)

Dómur

- Mál þetta, sem tekið var til dóms 7. júní 2022, höfðaði SÍBS, Síðumúla 6, Reykjavík, með stefnu birtri 1. september 2021, á hendur Geðverndarfélagi Íslands, Hátúni 6, Reykjavík, aðallega til viðurkenningar á eignarrétti en til vara til að fá dóm um að stefnda sé skylt að fjarlægja tilgreind mannvirki af lóð Reykjalundar í Mosfellsbæ.
- Dómkröfur stefnanda í málinu eru þær að viðurkenndur verði eignarréttur hans að mannvirki með fasteignanúmerið F2084811 að Neðribraut 1, mannvirki með fasteignanúmerið F2084813 að Neðribraut 3, og mannvirki með fasteignanúmerið 208-4815 að Neðribraut 5, sem standa öll á lóðinni Reykjalundi, Mosfellsbæ, með landeignanúmerið L125400. Til vara krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að fjarlægja mannvirki með fasteignanúmerið F2084811 að Neðribraut 1, mannvirki með fasteignanúmerið F2084813 að Neðribraut 3, og mannvirki með fasteigna-númerið F2084815 að Neðribraut 5, sem standa öll á lóðinni Reykjalundi, Mosfellsbæ, með landeignanúmerið L125400, innan þriggja mánaða frá uppkvaðningu dómsins, að viðlögðum 50.000 króna dagsektum, sem renni til stefnanda. Í báðum tilvikum krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.
- Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda.
- Stefndi gerði jafnframt í greinargerð kröfu um frávísun málsins. Munnlegur málflutningur um þá kröfu fór fram þann 17. desember 2021. Úrskurður var kveðinn upp þann 13. janúar 2022, þar sem kröfu stefnda um að málinu skyldi vísað frá dómi var hafnað. Ákvörðun um málskostnað í þeim þætti málsins bíður efnisdóms.

- 5 Stefnandi óskaði eftir því að málið yrði sameinað máli nr. E-5744/2020, sem rekið hefur verið hér fyrir dóminum, þar sem aðilar þess máls væru hinir sömu og í þessu máli og sakarefnið varðaði sömu eignir. Dómari hafnaði þeirri kröfu í þinghaldi 25. janúar 2022.

Málsatvik

- 6 Málsaðilar eru báðir frjáls félagasamtök sem frá stofnun hafa unnið að almannaeill. Stefndi 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. Stefnandi var stofnaður 24. október 1938 af berklasjúklingum 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.
- 7 Stefndi 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.
- 8 Starfsemi stefnanda hefur sömuleiðis tekið breytingum frá stofnun félagsins, í takt við breyttar aðstæður í þjóðfélaginu. Um árabíl hefur meginstarfsemi stefnanda miðað að því að tryggja og bæta heilbrigðisþjónustu og félagslega aðstöðu nánar skilgreindra hópa, sem og að stunda fræðslu- og forvarnastarf. Stefnandi hefur jafnframt sinnt geðheilbrigðismálum og hefur sú starfsemi fyrst og fremst farið fram í gegnum heilbrigðisstofnunina Reykjalund, endurhæfingarmiðstöð SÍBS, sem heyrir undir stjórn stefnanda og rekin er sem undirdeild hans með sjálfstæðan fjárhag.
- 9 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 stefnanda, Reykjalund endurhæfingu ehf. Allar fasteignir á Reykjalundi, sem hafa verið í eigu stefnanda, verða sem fyrr í hans eigu.

- 10 Endurhæfingarþjónusta stefnanda 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.
- 11 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.
- 12 Í tengslum við starfsemi málsaðila á sviði geðheilbrigðismála gerðu þeir með sér samning þann 26. september 1967 þar sem stefnandi heimilaði stefnda að byggja smáhýsi á landi stefnanda að Reykjalundi án endurgjalds, sbr. 1. tölulið samningsins. Framkvæmdum við þessi þrjú hús lauk á árinu 1969, en þau eru Neðribraut 1, fastanúmer 2084811, Neðribraut 3, fastanúmer 2084813 og Neðribraut 5, fastanúmer 2084815, Mosfellsbæ. Skyldu húsin verða hluti af öðrum byggingum Reykjalundar en auðkennd með nafni stefnda, sbr. 2. tölulið samningsins. Stefnandi byggði á sínum tíma 15 önnur hús af svipaðri stærð, sem tengjast ekki stefnda með neinum hætti.
- 13 Í 3. tölulið umrædds samnings var þess getið að húsrýminu gæti stefnandi ráðstafað gegn því að sjúklingum á vegum stefnda yrði séð fyrir viðunandi vistun á Reykjalundi fyrir að minnsta kosti jafnmarga vistmenn og hús þau rúmuðu sem stefndi reisti. Skyldi vistun slíkra sjúklinga jafnan ákveðin í samráði við trúnaðarlækni stefnda. Ágreiningslaust er að slíkur læknir hefur ekki verið starfandi af hálfu stefnda svo árum skiptir.
- 14 Í 4. tölulið samningsins sagði að legði annar hvor samningsaðila niður starfsemi sína eða breytti henni svo að Reykjalundur innti ekki af hendi þá þjónustu sem skjólstaðingar stefnda þörfnuðust félli samningurinn úr gildi. Ella væri hann óuppsegjanlegur af hálfu aðila.

- 15 Í 5. tölulið samningsins 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 samningsins sagði að næðist ekki samkomulag á milli aðila um andvirði húsanna, sbr. 5. tölulið samningsins, eða greiðsluskilmála þess, skyldi andvirðið ákveðið af dómkvöddum mönnum og greiðsluskilmálar af ríkisstjórninni.
- 16 Stefnandi og stefndi gerðu með sér viðbótarsamning við framangreindan samning frá 1967, dagsettan 21. nóvember 1971. Í 1. tölulið þess samnings 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.“
- 17 Lögmaður stefnda sendi stefnanda 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 stefnda sendi stefnanda annað bréf 16. apríl 2020, þar sem samningnum frá 1967 var sagt upp vegna brostinna forsendna. Þá var ítrekuð krafan um að stefnandi keypti húsin af stefnda á samningsverði eða semdi um andvirði þeirra, með eða án aðkomu dómkvaddra matsmanna.
- 18 Bréfi lögmanns stefnda frá 16. apríl 2020 var svarað með bréfi lögmanns stefnanda, dagsettu 9. september 2020, þar sem því var hafnað að stefnandi bæri kaupskyldu vegna umræddra húsa og kröfu stefnda hafnað. Boðið var hins vegar upp á viðræður, án viðurkenningar á kröfu stefnda, um möguleika á að ganga til frjálsra samninga um kaup stefnanda á eignunum, án aðkomu dómkvaddra matsmanna, á verði sem myndi endurspeglar viðurkenningu stefnda á framlagi stefnanda til endurhæfingar á sviði geðverndarmála í starfsemi hans í yfir hálföld.
- 19 Af frekari viðræðum varð hins vegar ekki heldur höfðaði stefndi mál gegn stefnanda fyrir dómi, sem fékk málsnúmerið nr. E-5744/2020. Krafðist stefndi þess að viðurkenndur yrði eignarréttur hans á umræddum húsum, ásamt lóðarréttindum og umferðarrétti, en til vara að viðurkenndur yrði óskertur afnotaréttur hans af þeim. Þá var þess jafnframt krafist að viðurkennt yrði með dómi að samningur aðila frá 26. september 1967 væri fallinn niður og að á stefnanda hvíldi kaupskylda vegna eignanna. Stefnandi krafðist sýknu af kröfum stefnda í því máli og höfðaði svo mál

þetta, þar sem krafist er viðurkenningar á eignarrétti stefnanda að sömu húsum, en til vara að stefnda verði gert að fjarlægja húsin af lóð Reykjalundar í Mosfellsbæ.

Helstu málsástæður stefnanda

- 20 Stefnandi byggir aðalkröfu sína um viðurkenningu á eignarrétti sínum að mannvirkjunum Neðribraut 1, með fasteignanúmerið F2084811, Neðribraut 3, með fasteignanúmerið F2084813, og Neðribraut 5, með fasteignanúmerið F2084815, öll staðsett á eignarlóð stefnanda, Reykjalundi, Mosfellsbæ, með landeignanúmerið L125400, annars vegar á því að samningurinn frá 1967 um byggingu hinna umþrættu mannvirkja hafi falið í sér ráðstöfun þeirra til stefnanda, með óafturkallanlegu framlagi stefnda til stefnanda í formi gjafagernings, gjafasölu (*negotium mixtum cum donatione*) eða örlætisgernings, og hins vegar á því að stefnandi hafi öðlast ótvíræðan beinan eignarrétt á mannvirkjunum á grundvelli fullnaðrar hefðunar, sbr. lög nr. 46/1905 um hefð.
- 21 Í 1. tölulið samningsins frá 26. september 1967 segi að stefnandi heimili stefnda að byggja þrjú smáhýsi á landi sínu að Reykjalundi. Í 2. tölulið samningsins segi að „hús þessi verði hluti af öðrum byggingum Reykjalundar en skulu auðkennd nafni [stefnda]“. Óumdeilt sé að „aðrar byggingar Reykjalundar“ sem og lóðin Reykjalundur séu eign stefnanda. Telur stefnandi að í síðarnefndum tölulið felist staðfesting á því að hann sé eigandi þeirra þriggja mannvirkja sem reist voru á lóð hans. Hann hafi óslitið farið með þau eins og sínar eignir frá því að byggingu húsanna var lokið árið 1969, þ. á m. tryggt að öll lögboðin gjöld væru greidd og öllu viðhaldi á þeim væri sinnt og nýtt þau óslitið í starfsemi sinni, eftir þörf hverju sinni.
- 22 Stefnandi vísar til þess að hann, eða Reykjalundur endurhæfingarmiðstöð fyrir hans hönd, hafi sinnt umtalsverðu viðhaldi á fasteignunum og lagt verulega fjármuni í eignirnar. Viðhaldskostnaður sem stefnandi, eða Reykjalundur endurhæfingarmiðstöð í hans nafni, hafi greitt vegna húseignanna frá og með árinu 2005 til september 2020 nemi samtals [...] krónum (óverðbætt fjárhæð). Þannig hafi stefnandi 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 stefnda.
- 23 Þá liggi ekkert annað fyrir en að stefnandi, eða Reykjalundur endurhæfingarmiðstöð fyrir hans hönd, hafi greitt öll fasteignagjöld af fasteignunum alla tíð, þ.m.t. vatnsskatt, holræsagjald, fráveitugjald og sorphirðugjald, án aðkomu stefnda. Í þessu sambandi bendir stefnandi 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 samningsbundin jarðarafnot sé að ræða, þá greiðist skatturinn af ábúanda eða notanda. Lóðin sem mannvirkin standi á sé eignarlóð stefnanda og verði ákvæðið ekki skilið á annan veg en þann að stefnandi teljist vera eigandi að fasteignunum í skilningi framangreinds ákvæðis.
- 24 Stefnandi vísar til þess að í stefnu sinni í máli nr. E-5744/2020 hafi stefndi viðurkennt að hann hafi ekki haft umráðarétt yfir eignunum fyrr en hann hafi sagt samningi aðila frá 26. september 1967 upp þann 16. apríl 2020. Slík viðurkenning hafi einnig komið fram í bókun sem lögð hafi verið fram 18. maí 2021 í sama máli. Í framangreindri bókun hafi meðal annars komið fram af hálfu stefnda að „húsin hafi verið nýtt af [stefnanda] endurgjaldslaust í 53 ár og því ekki óeðlilegt að t.d. viðhald og hitakostnaður hafi verið greiddur af [stefnanda]“.
- 25 Af því leiði að stefndi hafi aldrei haft umráð yfir mannvirkjunum, þ.m.t. umráða-, ráðstöfunar-, hagnýtingar- eða sambærilegan rétt. Umráðaréttur mannvirkjanna hafi í raun ávallt verið í höndum stefnanda og hafi hann óslitið farið með þau sem sína eign frá byggingu þeirra.
- 26 Þá segi beinlínis í 3. tölulið samnings aðila frá 1967 að stefnandi geti „ráðstafað húsrými þessu (*mannvirkjunum*) gegn því að sjúklingum á vegum [stefnda] verði séð fyrir viðunandi vistum á Reykjalundi fyrir a.m.k. jafnmarga vistmenn og hús þau rúma, sem [stefndi] reisir“. Ekki verði annað séð en að í orðalagi samningsins felist ráðstöfunarréttur stefnanda frá gildistöku samningsins og hafi þeim ráðstöfunarrétti stefnanda eigi verið mótmælt af hálfu stefnda fyrr en núna, rúmlega 50 árum síðar.
- 27 Stefnandi byggir jafnframt á því að Reykjalundur endurhæfingarmiðstöð hafi allt frá gerð samnings aðila þann 26. september 1967 sinnt og sinni enn þann dag í dag sjúklingum á sviði geðheilbrigðismála, en samningurinn hafi verið þeim meginskilyrðum bundinn, hvað stefnanda varðar, að Reykjalundur sæi annars vegar sjúklingum stefnda fyrir viðunandi vistun á Reykjalundi og hins vegar að stofnunin innti af hendi þá þjónustu sem skjólstaðingar stefnda þörfuðust. Liggi ekkert annað fyrir en að stefnandi hafi alla tíð, frá því að samningurinn var gerður, uppfyllt þau meginskilyrði sem umræddur samningur sé bundinn við, og geri enn.
- 28 Stefnandi vísar til þess að þrátt fyrir að stefndi 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. Þannig feli þinglýsing samningsins ekki í sér að stefndi teljist vera þinglýstur eigandi eða réttmætur eigandi að mannvirkjunum á þeim grundvelli.
- 29 Verði ekki fallist á að samningurinn frá 1967 hafi falið í sér óafturkallanlegt framlag stefnda til stefnanda í formi gjafagernings, gjafasölu eða örlætisgernings, byggir stefnandi jafnframt aðalkröfu sína á því að viðurkenna beri eignarrétt hans að mannvirkjunum á grundvelli fullnaðrar hefðunar, sbr. lög nr. 46/1905 um hefð.
- 30 Stefnandi 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 sína eign frá gildistöku samningsins, eða frá lokum byggingar þeirra, svo og greitt öll gjöld og sinnt viðhaldi frá þeim tíma. Að því virtu hafi hefðarhald stefnanda hafist árið 1967 eða 1969.
- 31 Þá telur stefnandi ljóst að 3. mgr. 2. gr. laganna eigi ekki við um hann, enda grundvallist umráð hans yfir mannvirkjunum ekki á veði, geymslu, láni eða leigu. Þá eigi ákvæði 2. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 ekki heldur við um hann. Stefnandi hafi í raun aldrei misst umráð yfir mannvirkjunum í skilningi 1. mgr. 4. gr. laganna. Telur stefnandi hefðina fullnaða í skilningi laganna og að hún skapi eignarrétt hans að fasteignunum í skilningi 1. mgr. 6. gr. laganna.
- 32 Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda um viðurkenningu á eignarrétti hans að umræddum mannvirkjum er þess krafist til vara að stefnda verði gert að fjarlægja mannvirkin af lóð Reykjalundur, með landeignanúmerið L125400, innan þriggja mánaða frá uppkvaðningu dómsins, að viðlögðum 50.000 króna dagsektum, sem renni til stefnanda.
- 33 Byggir stefnandi þessa kröfu sína á því að þeim mannvirkjum sem um ræðir fylgi engin sjálfstæð lóðarréttindi, enda ljóst að hvorki liggi fyrir lóðarleigusamningur á milli málsaðila sem heimili stefnda að hafa mannvirki sín á lóð stefnanda, né kveði samningurinn frá 1967 á um einhvern rétt stefnda til lóðarréttinda. Þá hafi stefndi ekki greitt lóðarleigu eða skatta og önnur lögboðin gjöld af þeim.
- 34 Stefnandi telur ljóst að hann hafi aldrei ráðstafað neinum lóðarréttindum til stefnda og án formlegrar ráðstöfunar slíkra réttinda hafi stefndi ekki rétt á að hafa mannvirkin á lóð stefnanda, gegn kröfu stefnanda um að þau séu fjarlægð. Þannig geti mannvirkin ekki talist vera fasteign í skilningi 1. málslíðar 1. mgr. 2. gr. laga nr. 40/2002 um

fasteignakaup, sbr. einnig 1. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, þ.e. afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, og mannvirki sem varanlega eru við landið skeytt.

- 35 Stefnandi vísar til þess að eignarheimild hans að lóðinni Reykjalundi, sem mannvirkin standi á, sé ótvíræð. Fleiri en einn aðili geti ekki skipt með sér afnotum af sömu lóð og notið þar lóðarréttinda. Lóðinni Reykjalundi hafi aldrei verið formlega skipt upp, eða hún afgirt sérstaklega, sem hefði verið nauðsynlegt til þess að mannvirkin teldust hafa sjálfstæð lóðarréttindi. Samkvæmt 1. mgr. 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. þágildandi 1. mgr. 31. gr. eldri skipulagslaga nr. 19/1964, hafi þurft formlegt samþykki Mosfellsbæjar fyrir uppskiptingu lóðarinnar Reykjalundar til þess að mannvirkjunum gætu fylgt sjálfstæð lóðarréttindi. Slíkt samþykki liggja ekki fyrir. Geti stefndi því ekki verið í góðri trú um að mannvirkjunum fylgi sjálfstæð lóðarréttindi.
- 36 Að framangreindu virtu telur stefnandi að hann njóti, sem eigandi lóðarinnar að Reykjalundi, betri réttar en stefndi til nýtingar lóðarinnar og þurfi ekki að þola að lóðarréttindalaus mannvirki stefnda standi áfram á lóðinni. Beri því að fallast á kröfu stefnanda um að stefnda verði gert skylt að fjarlægja mannvirkin af lóð stefnanda á kostnað stefnda.
- 37 Kröfu sína um 50.000 króna dagsektir, sem renni til stefnanda, byggir stefnandi á 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Fjárhæð dagsektanna og frestur til handa stefnda teljist hæfilegur að teknu tilliti til allra atvika í máli þessu.

Helstu málsástæður stefnda

- 38 Stefndi mótmælir því að ráðstöfun hans á grundvelli samnings aðila frá 26. september 1967 hafi verið óafturkallanlegt framlag hans til stefnanda í formi gjafagernings, gjafasölu eða örlætisgernings, svo og að stefnandi hafi öðlast ótvíræðan eignarrétt á grundvelli hefðunar, sbr. lög nr. 46/1905 um hefð. Samningurinn beri þess engin merki að um gjafagerning sé að ræða og honum hafi auk þess verið þinglýst. Stefnanda hafi allan tímann verið kunnugt um eignarhald stefnda og hann geti ekki borið fyrir sig að hann hafi fengið umræddar eignir að gjöf eða eignast þær fyrir hefð samkvæmt lögum nr. 46/1905.
- 39 Vísar stefndi til þess að ekki hefði verið unnt að þinglýsa eignarheimild hans nema að lóðarréttindi fylgdu með og vísar um það til veðbókarvottorða, þar sem fram komi að landið undir húsunum sé eignarlóð með sérstökum landeigendanúmerum,

L125400 (Neðribraut1), Lýsing fasteignar: Einbýli 09-0101, L125400 (Neðribraut 3), Lýsing fasteignar: Einbýli 11-0101, og L125400 (Neðribraut 3), Lýsing fasteignar: Einbýli 13-0101.

- 40 Þá telur stefndi að stefnandi geti ekki túlkað eftirfarandi orð 2. töluliðar samnings aðila frá 1967 „hús þessi verði hluti af öðrum byggingum og skuli auðkennd nafni G.Í.“ sér í vil, eða með þeim hætti að þessi smáhýsi verði eign stefnanda. Þá andmælir stefndi því að óumdeilt sé að „aðrar byggingar Reykjalundar“, sem og lóðin Reykjalundur, séu eign stefnanda. Umrædd þrjú smáhýsi séu í sama stíl og hin 15 húsín, sem séu á sama byggingarreit.
- 41 Stefndi vísar til þess að stefnandi hafi nýtt smáhýsin án þess að greiða nokkurn tíma leigu af þeim. Það sé samningsatriði og alþekkt að leigjandi greiði skatta og skyldur af leigulöndum, s.s. fasteignagjöld til sveitarfélags auk lóðaleigu til landeiganda. Þar sem ljóst sé að engin leiga hafi verið greidd öll þessi ár, hafi ekki verið nema sanngjarnt að ráðstöfunaraðili, stefnandi, hafi greitt fyrir eðlilegt viðhald fasteignanna og þannig komið í veg fyrir að þær grotnuðu niður og yrðu óíbúðarhæfar.
- 42 Þá bendir stefndi á að viðhald og endurbætur á húsunum hafa aldrei verið bornar undir hann áður en ráðist var í þær, og megi segja að leigutekjur og daggjöld ríkisins til stefnanda komi á móti þeim útlagða viðhaldskostnaði. Þá hafi stefnandi ekki tekið tillit til endurgreidds virðisaukaskatts vegna vinnu á staðnum en endurgreiðsla hans hafi numið allt frá 60% til 100% á tilteknu tímabili, sbr. 42. gr. laga nr. 50/1988.
- 43 Stefndi mótmælir því að Reykjalundur, sem sé í raun allt annað fyrirtæki en stefnandi, hafi greitt fasteignagjöld alla tíð af mannvirkjunum, þ.m.t. vatnsskatt, fráveitugjald og sorphirðugjald. Engin gögn hafi verið lögð fram, sem staðfesti að stefnandi hafi innt umræddar greiðslur af hendi frá upphafi. Vitað sé að ferskvatnsleiðslur hafi verið frá sérstöku vatnsbóli í landinu og Reykjalundur hafi tekið við skolplögnum og rotþró frá bandaríska hernum. Ekkert sorphirðugjald hafi verið innheimt af eignum sem stefnandi hafi sjálfur séð um að reka. Þá hafi stefnandi sjálfur rekið hitaveitu og kynnt húsinn upp með heitu vatni frá nærliggjandi hverum. Loks hafi stefnandi sjálfur innt af hendi allan snjómokstur þegar þess hafi verið þörf og lengi vel ekki reitt sig á aðstoð hreppsins í þeim efnum.
- 44 Stefndi heldur því fram að stefnandi hafi lengi vel verið undanþeginn því að greiða fasteignagjöld af eignum, með vísan til til dæmis 4. gr. laga nr. 67/1945 um fasteignaskatt til bæjar- og hreppsfélaga, sbr. og 6. gr. laga nr. 51/1964 um tekjustofna

- sveitarfélaga. Hann hafi ekki greitt nokkur fasteignagjöld á sínum tíma til hreppsins. Það kunnist að vera algengara í seinni tíð að stefnandi hafi þurft að greiða fasteignagjöld af eignum, sem hann hafði umráð yfir, en slíkt sé algengt hjá þeim sem hafi afnot húsnæðis í eigu annarra. Nefnir stefndi Landspítalann sem dæmi, en hann hafi fengið að láni íbúð stefnda á Kleppsvegi 4 og greitt af henni skatta og skyldur.
- 45 Stefndi mótmælir staðhæfingu stefnanda um að hann hafi viðurkennt að hafa ekki umráðarétt yfir eignum fyrr en samningnum var sagt upp. Telur stefndi sig hafa getað ráðstafað smáhýsunum að eigin geðþótta og frumkvæði, enda hafi hann ætíð haft fullgildar þinglýstar og kvaðalausar eignarheimildir.
- 46 Stefndi mótmælir því að hann hafi ekki haft umráða-, hagnýtingar- og ráðstöfunarrétt yfir mannvirkjunum, enda lögformlega þinglýstur eigandi að þeim. Telur stefndi að landið undir húsunum fylgi þeim og a.m.k. einn metri frá útvegg hvers húss, ásamt aksturskvöð að þeim. Þannig hafi það verið allar götur frá lokum byggingartíma húsanna.
- 47 Stefndi byggir á því að hann hafi skapað sér stöðurétt með samningnum frá 1967, sem sé lóðarleigusamningur, svo og samkvæmt ákvæðum laga um hefð. Því sé ekki andmælt að húsin hafi verið til afnota fyrir stefnanda og að hann hafi séð um reksturinn á samningstímanum. Hefðu húsin verið seld hefðu afnotin og rekstur þeirra sjálfkrafa liðið undir lok, enda þá kominn nýr eigandi, sem hefði ýmist getað sagt samningnum upp við afhendingu þeirra eða tekið strax við þeim til eigin afnota. Stefnandi hafi borið að skila húsunum í sama eða sambærilegu ástandi og þegar hann hafi tekið við þeim.
- 48 Varðandi 3. tölulið samnings málsaðila frá 1967 segir stefndi að honum hafi ekki verið kunnugt um að reynt hafi á þennan tölulið samningsins. Stefnandi hafi ekki haft samráð við trúnaðarlækni stefnda nema ef vera skyldi fyrstu árin. Um það séu fáir til frásagnar nú. Telja verði, ef stefnandi hefur vistað sjúklinga eða geðsjúklinga (án viðhlítandi sjúkdómsgreiningar) á sínum vegum eða eftir sinni ákvörðun í húsrýminu, að þá hafi það verið samningsbrot. Honum hafi borið að hafa samráð við trúnaðarlækni stefnda. Líkur séu því meiri en minni á því í seinni tíð að aldrei hafi verið vistaðir geðsjúkir einstaklingar í umræddum smáhýsum. Þar af leiðandi hefði samkvæmt 4. tölulið samningsins átt að fella hann úr gildi fyrr en ella.
- 49 Stefndi vísar til þess að hann hafi nýlega breytt verulega nálgun sinni varðandi þjónustu við geðsjúklinga og telji fjármunum og kröftum sínum betur varið í aðra

þætti geðheilbrigðisþjónustu en þá endurhæfingarþjónustu sem stefnandi veiti líkamlega slösuðu fólki. Með það í huga hafi samningi aðila verið sagt upp og krafist viðurkenningar á eignarréttindum stefnda og í framhaldi af því að þau verðmæti yrðu metin til verðs af dómkvöddum matsmanni/mönnum með atbeina ríkisins. Slík krafa teljist vera sanngjörn og í fullu samræmi við ákvæði samningsins frá 1967.

- 50 Stefndi byggir mál sitt á því að stefnandi reki ekki geðsjúkrahús og hafi aldrei gert. Það sé vitað að líkamlegum ákverkum geti fylgt geðræn einkenni. Það geti kallað á samþætta þjónustu og endurhæfingu á líkama og sál. Stefnandi hafi ekki getað bent á nokkur dæmi þess að hann hafi alfarið séð um meðferð geðveikra einstaklinga. Því sé mótmælt að stefnandi eða Reykjalandur hafi innt af hendi sérfræðiþjónustu á geðsviði, sem skjólstæðingar stefnda hafi þarfnast.
- 51 Stefndi telur útilokað að stefnandi hafi getað unnið rétt með hefð samkvæmt lögum nr. 46/1905. Augljóst sé að eignarréttindum stefnda hafi verið þinglýst á árinu 1969 og öllum og ekki síst stefnanda átt að vera kunnugt um eignarhald stefnda síðan þá. Þar af leiðandi verði ekki unnt að hefða umrædd eignarréttindi með nokkrum hætti. Stefnandi geti aldrei eignast húseignir sem séu þinglýst eign annars aðila.
- 52 Fullyrðingu um að stefnandi hafi notið umráða smáhýsanna og farið með þau óslitið eins og sína eign er harðlega mótmælt. Stefnandi hafi allan tímann vitað um betri rétt stefnda og uppfylli því ekki skilyrði hefðar. Telur stefndi sig hafa getað selt, veðsett eða ráðstafað eignum sínum að vild, sbr. þinglýstar eignarheimildir, enda hafi ráðstöfunarheimildir stefnanda fyrir löngu fallið niður, þar sem ákvæði 3. töluliðar samnings aðila frá 26. september 1967 sé fyrir löngu fallið niður, þar sem ekkert samráð hafi í áraraðir verið haft við trúnaðarlækni stefnda.
- 53 Stefndi mótmælir varakröfu stefnanda um að honum verði gert að fjarlægja mannvirkin innan þriggja mánaða frá uppkvaðningu dóms, að viðlögðum 50.000 króna dagsektum. Byggir hann á sömu sjónarmiðum og varðandi aðalkröfu stefnanda. Er því mótmælt að mannvirkin hafi verið lóðarréttindalaus. Stefndi vísar í því samhengi til þess að samningurinn frá 1967 sé ígildi lóðarleigusamnings og að hann hafi talið húsin fram til eignar í ársreikninum sínum frá árinu 1968. Þá byggir stefndi einnig á því að mannvirkin hafi stöðurétt, sem stefndi hafi unnið með hefð samkvæmt lögum nr. 46/1905.

Niðurstaða

- 54 Í máli þessu deila aðilar um eignarrétt að þremur húsum, sem reist voru á árunum 1967–1969 á lóð stefnanda að Reykjalundi í Mosfellsbæ. Voru húsin reist á grundvelli samnings málsaðila, dagsetts 26. september 1967, þar sem stefnandi heimilaði stefnda byggingu húsanna á sínu landi. Telja báðir aðilar sig nú eiga húsin. Hefur hvor um sig sett fram kröfu um að eignarréttur hans að húsunum verði viðurkenndur, stefnandi í því máli sem hér er til úrlausnar og stefndi í máli nr. E-5744/2020, sem eins og áður segir hefur verið rekið samhliða máli þessu fyrir dómnum. Verður kröfugerð stefnanda með öðrum orðum skilin með þeim hætti að hann krefjist þess að viðurkennt verði að þau þrjú hús, sem byggð voru á grundvelli samnings málsaðila frá 26. september 1967, teljist vera eign hans.
- 55 Byggja báðir aðilar tilkall sitt til umræddra eigna annars vegar á ákvæðum samnings aðila frá 26. september 1967 og hins vegar á ákvæðum laga nr. 46/1905 um hefð. Telur stefndi sig þannig hafa eignast lóðarréttindi undir og í kringum nefnd hús með samningnum frá 1967, en að öðrum kosti samkvæmt ákvæðum laga nr. 46/1905. Stefnandi telur sig aftur á móti hafa eignast húsin samkvæmt samningnum frá 1967, en að öðrum kosti á grundvelli ákvæða laga nr. 46/1905. Hann hafi hins vegar alltaf átt landið undir og í kringum húsin.

Um eignarrétt að nefndum húsum

- 56 Samkvæmt framangreindum samningi málsaðila, dagsettum 26. september 1967, heimilaði stefnandi stefnda að byggja smáhýsi í landi sínu að Reykjalundi, sbr. 1. tölulið samningsins. Var gert ráð fyrir því að húsin yrðu þrjú til að byrja með, en þau urðu aldrei fleiri. Samkvæmt 2. tölulið samningsins skyldu húsin verða hluti af öðrum byggingum Reykjalundar, en auðkennd nafni stefnda. Ljóst er samkvæmt þessu að þau hús sem málið varðar voru reist á landi stefnanda með fullu samþykki hans. Eftir standa hins vegar spurningar um það hvort ætlun aðila hafi verið að húsin yrðu eign stefnda eða stefnanda og hvort þeim hafi fylgt sérstök lóðarréttindi. Verður fyrst vikið að spurningunni um eignarrétt að húsunum sjálfum, en næst að því hvort þeim hafi fylgt lóðarréttindi.
- 57 Í 1. tölulið viðbótarsamnings 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 húsin voru fullbyggð árið 1969. Orðalag þessara tveggja samninga bendir ótvírætt til

- Þess að stefndi hafi kostað byggingu þessara þriggja húsa í upphafi og annast byggingu þeirra, hvað sem síðar gerðist. Fær þetta stoð í öðrum gögnum málsins.
- 58 Greint var frá því að aðalfundi stefnda, sem haldinn var 25. apríl 1967, að félagið hefði samið við stjórn stefnanda um að byggja á lóð Reykjalundar sérstök hús fyrir geðsjúklinga, sem áætlað væri að hefja byggingu á þá um sumarið og ljúka einu húsi að minnsta kosti 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*.
- 59 Í tilkynningu til stjórnar og fréttamanna, dagsettri 1. mars 1968, var greint frá því að samningur hefði verið undirritaður við stefnanda 26. september [1967], að mælt hefði verið fyrir húsunum 13. október og framkvæmdir hafnar 16. sama mánaðar. Þrír stokkar hefðu þegar verið steyptir, klóaklögn, grunnfylling og undirbúningur undir plötturnar stæði yfir. Uppslætti yrði svo haldið áfram, en þó væntanlega fyrst steyp í veggina [næsta vor], þ.e. vorið 1969.
- 60 Þann 7. nóvember 1968 var bókað í fundargerð stjórnarfundar stefnda 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).
- 61 Greint var frá því á aðalfundi stefnda, 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 að Reykjalundi myndi sjá að öllu leyti um rekstur húsanna, *en húsin væru eign Geðverndarfélagsins*. Daggjöldum skyldi því ráðstafað beint til SÍBS að Reykjalundi, en ekki til stefnda.
- 62 Fjallað var um byggingarframkvæmdir og endurhæfingarmál almennt á stjórnarfundum hjá stefnda 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 að Reykjalundi, með það fyrir augum að tryggja félaginu rétt til byggingamöguleika að Reykjalundi.
- 63 Efnahagsreikningur stefnda frá 1968 ber með sér að skráð hafi verið fjárfesting að 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 að 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.

- 64 Samkvæmt ársreikningi stefnda fyrir árið 1976 voru umrædd þrjú hús hins vegar skráð sem sérstök eign í efnahagsreikningi stefnda. Hlutdeild í viðbyggingu I að 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 stefnda í efnahagsreikningi hans allt til dagsins í dag og hlutdeild hans í viðbyggingu I að Reykjalundi sömuleiðis.
- 65 Af þeim gögnum sem vísað er til hér að framan, og öðru sem fram hefur verið fært í málinu, verður að telja ljóst að stefndi 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 stefndi hafi ætlað sér að færa stefnanda umrædd hús að gjöf, hvorki á árinu 1967 né síðar. Er þar af leiðandi ekki hægt að fallast á þá málsástæðu stefnanda að um gjafagerning, gjafasölu eða örlætisgerning hafi verið að ræða.
- 66 Þvert á móti verður ekki annað ráðið en að stefndi hafi alla tíð frá byggingu húsanna talið þau vera sína eign og það þrátt fyrir að stefnandi færi með ráðstöfunarrétt yfir húsunum og hefði afnot þeirra, greiddi af þeim fasteignagjöld og kostaði viðhald húsanna. Þá má sömuleiðis fallast á þau rök stefnda að ekki hafi verið órökrétt eða óeðlilegt að stefnandi greiddi fasteignagjöld af umræddum húsum og annaðist um viðhald þeirra þar sem hann hafi haft afnotarétt yfir húsunum og nýtt þau.

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

- 67 Stefndi byggir meint lóðarleiguréttindi sín á samningi aðila frá 26. september 1967. 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 litið til meginreglna leigu-,

- samninga- og kröfuréttar, en venjur, dómafordæmi og eðli máls geta einnig haft þýðingu við skýringu og fyllingu lóðarleigusamninga.
- 68 Að mati dómsins getur það ekki ráðið eignarhaldi stefnda eða meintum rétti hans til lóðarréttinda þótt hann hafi þinglýsta eignarheimild að umræddum mannvirkjum í skilningi 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Meira þarf þar til að koma. Verður stefndi allt að einu að sanna að hann fari með eignarráð bæði yfir húsunum sjálfum og yfir landinu undir þeim.
- 69 Með samningi aðila frá 26. september 1967 heimilaði stefnandi stefnda að byggja smáhýsi í landi sínu að Reykjalundi, þ. á m. þau þrjú hús sem mál þetta varðar. Skyldu húsin 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 sjálfum. 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 stefnanda að Reykjalundi.
- 70 Þótt ekki sé vafi um heimild stefnda til að reisa umrædd hús á landi stefnanda í öndverðu, þá er samningur aðila frá 1967 ólíkur hefðbundnum lóðarleigusamningum á margan hátt. Samningurinn er ótímabundinn og ber ekki með sér að stefndi hafi greitt stefnanda leigu vegna lóðarafnotanna. Þá ber efni sammingsins 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 stefnanda á Reykjalundi. Að sama skapi ber samningurinn ekki með sér að aðilar hafi séð það fyrir sér að stefndi gæti ráðstafað meintum lóðarréttindum með framsali til þriðja aðila, né heldur þeim húsum sem byggja skyldi samkvæmt samningnum.
- 71 Að öllu framangreindu virtu verður samningur aðila frá 1967 ekki skýrður eða túlkaður með þeim hætti að hann sé lóðarleigusamningur eða ígildi hans og/eða að samningurinn sé jafngildur lóðarleigusamningi. Þar af leiðandi er ekki hægt að fallast á að stefndi hafi sömu réttarstöðu á grundvelli sammingsins og þeir sem hafa undir höndum formlegan lóðarleigusamning. Þá leiðir sú staðreynd að húsin hafi verið varanlega skeytt við land ekki til þess, ein og sér, að stefndi hafi öðlast lóðarleiguréttindi eða að hann geti ráðstafað eignarrétti að húsunum, ásamt lóðarleiguréttindum og umferðarrétti, til þriðja aðila án samþykkis stefnanda.

- 72 Að öllu framangreindu virtu verður ekki talið að stefnda hafi tekist sönnun þess að hann sé lóðarhafi þeirrar lóðar sem undir húsunum er, þ.e. hins afmarkaða lands og einhvers andrýmis í kringum hverja eign, og hafi haft akstursheimild að hverju húsi.
- Um það hvort stefnandi hafi eignast eignar- eða afnotarétt að lóðarréttindum undir nefndum húsum fyrir hefð*
- 73 Samkvæmt 1. gr. nefndra laga 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.
- 74 Í málinu liggur fyrir að umrædd hús voru reist á landi stefnanda með hans samþykki, í tilteknum tilgangi og samkvæmt ákveðnum skilmálum, sem skilmerkilega er lýst í samningi aðila frá 26. september 1967. Þá verður ekki betur séð en að landið undir húsunum sé óskipt, eins og áður segir, og að lóðarréttindi hafi ekki verið afmörkuð sérstaklega, hvorki í upphafi né síðar.
- 75 Með 2. og 3. tölulið samnings aðila frá 26. september 1967 sammæltust málsaðilar um að stefnandi skyldi hafa afnot af þeim húsum sem stefnda var heimilað að byggja á landi stefnanda að Reykjalundi. Stefnandi hefði þannig meðal annars ráðstöfunarrétt yfir húsunum og skyldu þau verða hluti af öðrum byggingum Reykjalundar. Afnotaréttur að húsunum og landinu undir þeim var samkvæmt þessu frá upphafi í höndum stefnanda, en ekki í höndum stefnda.
- 76 Samningi aðila var fyrst sagt upp 16. apríl 2020. Eru þar af leiðandi ekki liðin 20 ár frá uppsögn samningsins, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905. Verður því með hliðsjón af atvikum málsins, því sem að framan er rakið og þeim gögnum sem fram hafa verið lögð í málinu, hvað sem öðru líður ekki talið unnt að miða við fyrra tímamark varðandi upphafstíma hefðar, að því er stefnda varðar.
- 77 Samkvæmt framangreindu eru ekki liðin 20 ár frá því að hefðarhald stefnda 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 honum að hann hafi haft afnot lóðarréttindanna í þann tíma sem áskilinn er samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, og útrýmt afnotum

annarra um þann tíma, þannig að stefndi hafi unnið hefð að lóðarréttindum undir þeim húsum sem málið varðar.

Um það hvort stefnandi hafi eignast umræddar húseignir fyrir hefð

- 78 Stefnandi byggir á móti á því að hann hafi óháð öðru eignast þau hús sem mál þetta varðar fyrir hefð 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. Stefnandi hafi samkvæmt því útrýmt meintum eignarrétti stefnda að húsunum, sbr. 1. gr., 1. mgr. 2. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 46/1905.
- 79 Eins og áður segir sammæltust málsaðilar um að stefnandi 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 stefnandi hafi misst umráð húsanna frá byggingu þeirra til þessa dags. Í dómi í máli nr. E-5744/2020 var því hafnað að samningur aðila frá 26. september 1967 væri úr gildi fallinn, en samkvæmt honum voru afnot húsanna í höndum stefnanda. Verður þar af leiðandi að telja að stefnandi hafi enn umráð og afnot af umræddum húsum, rétt eins og áður.
- 80 Samkvæmt framansögðu eru liðin meira en 20 ár frá því að stefnandi fékk umráð þeirra húsa sem mál þetta varðar, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, en landið undir þeim var þá þegar og hefur alltaf verið í hans eigu. Að mati dómsins þykir sömuleiðis mega slá því föstu, óháð öðru, að stefnandi hafi haldið óslitnum umráðum húsanna í að minnsta þann tíma sem í 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 greinir, sbr. 1. mgr. 4. gr. sömu laga.
- 81 Á hinn bóginn verður ekki séð að stefnandi hafi mátt gera ráð fyrir því samkvæmt ákvæðum samnings aðila frá 1967 að hann héldi umráðum húsanna um aldur og ævi, 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 skjólstaðingar stefnda þörfnuðust.
- 82 Verður samkvæmt framansögðu að telja að þær heimildir sem stefnanda hafi verið veittar á grundvelli samningsins frá 1967 hafi verið í ætt við lán eða leigu, þ.e. að honum hafi verið veitt ótakmörkuð afnot af húsunum í tilteknum tilgangi og samkvæmt ákveðnum skilmálum, sem ætlað hafi verið að standa í ótiltekin tíma.

83 Þessu til viðbótar, þá sagði í 2. tölulið sammingsins frá 26. september 1967 að húsin skyldu verða hluti af öðrum byggingum Reykjalundar, en auðkennd nafni stefnda. Verður þetta ákvæði ekki skilið öðruvísi en svo að með því hafi stefnandi skuldbundið sig til að virða eignarrétt stefnda að húsunum, jafnvel þótt með þau skyldi farið með sama hætti og gildi um aðrar byggingar Reykjalundar, sem voru í eigu stefnanda.

84 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 stefnandi hafi unnið hefð á umræddum húsum á grundvelli afnota sinna af þeim. Er málsástæðu stefnanda 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 stefnda hafi verið útrýmt vegna síðari eignarréttinda stefnanda á grundvelli hefðar.

85 Verður samkvæmt því að telja að stefndi sé enn eigandi þeirra húsa sem málið varðar, en landið undir þeim sé hins vegar eign stefnanda. Þannig fari ekki saman eignarhald að umræddum mannvirkjum og eignarhald að landinu undir þeim.

Um kröfu stefnanda um að stefnda verði gert að fjarlægja húsin

86 Með dómi í máli nr. E-5744/2020, sem rekið hefur verið samhliða máli þessu hér fyrir dóminum, var sem fyrr segir komist að þeirri niðurstöðu að samningur aðila frá 26. september 1967 væri enn í gildi, þrátt fyrir að stefndi hefði sagt honum upp með bréfi lögmanns stefnda til stefnanda, dagsettu 16. apríl 2020. Sá samningur fól bæði í sér heimild til handa stefnda til að reisa húsin og afnotarétt stefnanda af húsunum. Húsin voru með öðrum orðum reist með samþykki stefnanda á grundvelli sammings sem að mati dómsins er enn í gildi. Eru þegar af þeirri ástæðu ekki efni til að fallast á kröfu stefnanda um að húsin skuli fjarlægð af landi hans.

87 Samkvæmt öllu framansögðu verður að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í máli þessu.

88 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.

89 Af hálfu stefnanda flutti málið Stefán Örn Stefánsson lögmaður fyrir hönd Sigurðar Arnar Hilmarssonar lögmanns.

90 Af hálfu stefnda flutti málið Magnús Björn Brynjólfsson lögmaður.

91 Jóhannes Rúnar Jóhannsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Geðverndarfélags Íslands, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, SÍBS, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.