

Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 23. janúar 2025

Mál nr. E-5019/2024:

Geðverndarfélag Íslands

(Magnús Björn Brynjólfsson lögmaður)

gegn

SÍBS

(Alexander Hafþórsson lögmaður)

Úrskurður

- Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 11. júní 2024 og þingfest 12. september sl. Stefnandi málsins er Geðverndarfélag Íslands, Sigtúni 42, Reykjavík, og stefndi er Samband íslenskra berkla sjúklinga (SÍBS), Borgartúni 28a, Reykjavík.
- Stefnandi krefst þess aðallega að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur stefnanda að fasteignunum Neðribraut 1, fastanúmer 208-4811, Neðribraut 3, fastanúmer 208-4813, og Neðribraut 5, fastanúmer 208-415, Mosfellsbæ, með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti. Til vara er þess krafist, verði niðurstaða dómstóla sú að samningur frá 26. september sé óuppsegjanlegur, að stefndi verði dæmdur til að greiða hæfilega leigu að mati dómsins að áðurgengnu dómkvöddu mati á húseignunum Neðribraut 1, fastanúmer 208-4811, Neðribraut 3, fastanúmer 208-4813, og Neðribraut 5, fastanúmer 208-415, Mosfellsbæ.
- Stefndi krefst aðallega frávísunar á öllum kröfum stefnanda en til vara sýknu. Þá er krafist málskostnaðar.
- Málið var tekið til úrskurðar um frávísunarkröfuna 15. janúar sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Málavextir

- Stefnandi var stofnaður í janúar 1950 í þeim tilgangi að vinna í þágu geðsjúkra. Stefndi var stofnaður í október 1938, upphaflega í þágu berkla sjúklinga en síðan hefur starfsemin snúið að endurhæfingu og tengdri heilbrigðisþjónustu, þ.m.t. geðheilbrigðisþjónustu

ýmissa nánar skilgreindra hópa. Á síðustu árum hefur stefnandi snúið sér að ýmsum öðrum velferðarmálum í almannabágu.

6. Málsaðilar gerðu með sér samning 26. september 1967, þar sem stefndi heimilaði stefnanda að byggja þrjú smáhýsi á eignarlóð stefnda að Reykjalundi. Í samningnum er kveðið á um að stefndi geti ráðstafað húsrými þessu gegn því að sjúklingum á vegum stefnanda verði séð fyrir viðunandi vistun fyrir a.m.k. jafnmarga vistmenn og húsín rúma. Í samningnum kemur jafnframt fram að leggi annar hvor aðili niður þjónustu sína eða breyti henni þannig að stefndi inni ekki af hendi þá þjónustu sem skjólstaðingar stefnanda þarfnist falli samningurinn úr gildi og skuli þá andvirði húsanna samkvæmt samningnum varið, í samráði við ríkisstjórnina, til aðstoðar við fólk sem þarfnast geðverndar. Náist ekki samkomulag um andvirðið skuli það ákveðið af dómkvöddum matsmönnum og greiðsluskilmálar af ríkisstjórninni. Í framhaldi af undirritun samningsins risu þrjú hús í landi Reykjalundar, að Neðribraut 1, (fasteignanúmer F2084811), 3 (fasteignanúmer F2084813) og 5 (fasteignanúmer F2084815). Stefnandi er þinglýstur eigandi eignanna samkvæmt veðmálabókum. Í fundargerð aðalfundar stefnanda frá árinu 1968 kemur m.a. fram að stefndi sjái að öllu leyti um rekstur húsanna, en húsín séu í eigu stefnanda. Viðbótarsamningur um rúm fyrir 10 sjúklinga til viðbótar smáhýsunum þremur var gerður 21. nóvember 1971.
7. Með bréfi 17. mars 2020 fór stefnandi þess á leit við stefnda, með vísan til þess að samningurinn frá 1967 væri úr gildi fallinn, að aðilar kæmu sér saman um andvirði húsanna sem fyrst. Eftir árangurslausar viðræður sagði stefnandi samningnum upp með bréfi 16. apríl 2020 og krafðist þess að stefndi keypti húseignirnar eða semdi um andvirði þeirra með eða án aðkomu dómkvaddra matsmanna.
8. Með bréfi stefnda 9. september 2020 var því hafnað að kaupskylda stefnanda væri fyrir hendi samkvæmt samningnum, hvort sem hann félli úr gildi eða yrði sagt upp, heldur væri einungis kveðið á um að andvirði fasteignanna yrði varið í samráði við ríkisstjórnina til að aðstoða fólk sem þarfnast geðverndar. Þá var vísað til þess að meint kaupskylda væri fallin niður vegna tómlætis og fyrningar. Án viðurkenningar á kröfu stefnanda lýsti stefndi sig reiðubúinn til þess að ræða kaup á smáhýsunum án aðkomu dómkvaddra matsmanna á verði sem myndi endurspeglar viðurkenningu stefnanda á framlagi stefnda til endurhæfingar á sviði geðverndarmála í yfir hálfu öld.
9. Stefnandi höfðaði mál á hendur stefnda 16. september 2020 og krafðist þess að viðurkenndur yrði eignarréttur stefnanda að fasteignunum Neðribraut 1, 3 og 5, með

tilheyrandi lóðum og umferðarrétti, en til vara að viðurkenndur yrði óskertur afnotaréttur stefnanda að sömu húseignum með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti. Þá krafðist stefnandi þess að viðurkennt yrði með dómi að samningur, dagsettur 26. september 1967, á milli stefnanda og stefnda væri fallinn niður, og kaupskylda stefnda á fasteignunum Neðribraut 1, 3, og 5.

10. Með héraðsdómi 5. júlí 2022, í máli nr. E-5774/2021, var stefndi sýknaður af kröfum stefnanda um að viðurkennd yrði kaupskylda stefnda á smáhýsunum og varakröfu um að viðurkenndur yrði óskertur afnotaréttur stefnanda að sömu húseignum með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti. Þá var vísað frá kröfum um að viðurkenndur yrði eignaréttur stefnanda að umræddum fasteignum með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti og kröfum um að samningurinn frá 26. september 1967 væri fallinn niður.
11. Stefndi höfðaði mál á hendur stefnanda og krafðist aðallega viðurkenningar á eignarétti sínum að smáhýsunum en til vara að stefnanda yrði gert að fjarlægja þau af lóðinni. Með héraðsdómi 5. júlí 2022, í máli nr. E-4077/2021, var kröfum stefnda hafnað en í dómsforsendum var tekið fram að landið undir smáhýsunum væri eign stefnda en mannvirkin eign stefnanda.
12. Báðir málsaðilar áfrýjuðu niðurstöðu héraðsdóms til Landsréttar, en stefnandi féll frá kröfu sinni um að viðurkennd yrði kaupskylda stefnda á fasteignunum. Málin voru sameinuð í Landsrétti í máli nr. 476/2022. Dómur var kveðinn upp í málinu 15. desember 2023. Kröfu stefnanda um viðurkenningu eignaréttar á umræddum fasteignum með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti var vísað frá dómi. Stefnandi var sýknaður af kröfu stefnda um eignarétt stefnda að umræddum mannvirkjum. Stefndi var sýknaður af kröfu stefnanda um óskertan afnotarétt á fasteignunum og stefnandi var sýknaður af kröfu stefnda um að fjarlægja mannvirkin. Í forsendum dómsins var vísað til þess að samningur málsaðila frá 1967 væri enn í gildi. Hæstiréttur hafnaði beiðni stefnanda um áfrýjunarleyfi 5. mars 2024, sbr. ákvörðun réttarins nr. 2024-2.
13. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu leiðrétti eigandaskráningu smáhýsanna, samkvæmt tilkynningu embættisins 18. apríl 2024, og skráði nú stefnda sem þinglýstan eiganda þeirra. Stefnandi sætti sig ekki við leiðréttinguna og krafðist þess að ákvörðunin yrði felld úr gildi, með málskoti á grundvelli þinglýsingalaga sem mótttekið var í Héraðsdómi Reykjavíkur 17. maí 2024. Málið er enn til meðferðar hjá dómstólnum.
14. Stefnandi tilkynnti stefnda með bréfi 10. maí 2024 að hann hefði ákveðið að víkja til hliðar samningnum frá 26. september 1967 með vísan til þess að forsendur fyrir

umræddum samningi væru fyrir löngu brostnar og að fyrir lægi að samkvæmt ákvæði 2. mgr. 36. gr. samningalaga nr. 7/1036 hefði verið að heimilt að víkja samningnum til hliðar í heild eða að hluta að uppfylltum skilyrðum eins og þeim að það væri talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig.

15. Stefndi hafnaði ákvörðun stefnanda með bréfi 31. maí 2024 enda væru skilyrði 36. gr. samningalaga ekki uppfyllt. Landsréttur hefði þegar staðfest að þær forsendur sem stefndi vísaði til til stuðnings kröfu sinni ættu ekki við rök að styðjast og stefnandi ætti ekki tilkall til andvirðis smáhýsanna. Í framhaldi af því höfðaði stefnandi mál þetta.

Sjónarmið stefnda vegna frávísunarkröfu

16. Stefndi vísar til þess að dómkrafa stefnanda fullnægi ekki skilyrðum 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um lögvarða hagsmuni og því beri að vísa henni frá dómi. Samkvæmt dómi Landsréttar nr. 476/2022 sé samningur málsaðila frá 26. september 1967 enn í gildi og málsástæðum stefnanda byggðum á brostnum forsendum sé hafnað. Landsréttur hafi slegið því föstu að svo lengi sem samningurinn sé í gildi hafi stefnandi ekki lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr um eignarrétt á smáhýsunum.

17. Stefndi byggir jafnframt á því að skilyrði 36. gr. samningalaga og óskráðrar ógildingarreglu samningaréttar um brostnar forsendur séu ekki fyrir hendi, enda sé um að ræða undantekningarreglur sem beri að skýra afar þröngt í framkvæmd. Stefnandi hafi einvörðungu vísað til atvika sem síðar komu til og taki varnir stefnda mið af því. Landsréttur hafi þegar hafnað málsástæðum stefnanda byggðum á brostnum forsendum og beri því að vísa málinu frá dómi.

18. Stefndi vísar til þess að Landsréttur hafi staðfest að ekki sé þörf á að vista sjúklinga sem glíma við geðræn vandamál í umræddum smáhýsum, ekki sé þörf á því að trúnaðarlæknir á vegum stefnanda starfi þar og þrátt fyrir breyttar áherslur stefnanda sinni stefndi enn og hafi alltaf sinnt sjúklingum sem glími við geðræn vandamál á Reykjalundi, sem sé í samræmi við samninginn. Annað sé ósannað og ef þessar aðstæður hafa verið viðvarandi frá upphafi eða í áraradír sé ljóst að rétturinn sé löngu fallinn niður sökum tómlætis eða fyrningar.

19. Stefndi vísar til þess að sú forsenda stefnanda að hann hafi kostað alla byggingu húsanna sjálfur, án þess að stefndi hafi lagt þar nokkuð til, sé ekki rétt nema þá að mjög takmörkuðu leyti. Fjármunirnir hafi komið að miklu leyti frá Reykjavíkurborg og íslenska ríkinu í formi styrkja. Andvirðið ætti því aldrei að renna til stefnanda heldur til geðheilbrigðismála í samráði við helsta fjármögnunaraðila smáhýsanna, íslenska ríkið.

Auk þess sé það ekkert óeðlilegt, hvað þá atvik sem komu til síðar, að stefndi hafi ekki tekið þátt í byggingarkostnaði smáhýsanna. Byggingu þeirra lauk á árinu 1969 og hafi stefnandi ekki gert neinn reka að því að krefjast breytinga á fyrirkomulaginu fyrr en 50 árum síðar. Hafi þessi réttur verið fyrir hendi sé hann fyrir löngu fallinn niður fyrir tómlæti.

20. Stefndi byggir á sömu rökum varðandi þá málsástæðu stefnanda að hann njóti ekki arðs af eignum sínum. Það hafi aldrei staðið til að hann myndi njóta arðs af þessum eignum, hvorki á meðan samningssambandið sé í gildi né þegar samningssambandinu lýkur. Þetta atriði leiði eitt og sér til þess að vísa eigi málinu frá vegna skorts stefnanda á lögvörðum hagsmunum af viðurkenningarkröfu sinni.
21. Stefndi byggir á því að öll sanngirnirök mæli með því að ekki beri að fallast á kröfu stefnanda samkvæmt 36. gr. samningalaga. Stefndi hafi heimilað stefnanda að byggja endurgjaldslaust á landi sínu. Stefndi hafi borið kostnað af viðhaldi og opinberum gjöldum smáhýsanna og sinnt þjónustu við þá sem þurfa á geðheilbrigðisþjónustu að halda og geri enn. Stefndi hafi því efnt samningsskyldur sínar að öllu leyti.
22. Stefndi vísar til þess að misskilnings gæti í stefnu að því er varðar ástæðu fyrir afstöðu Landsréttar, sem stefnandi virðist telja að byggist á því að hann hafi fallið frá kröfu sinni um kaupskyldu stefnda. Stefndi byggir á því að forsendur Landsréttar séu skýrar um það að samkvæmt 5. gr. samningsins hafi stefnandi afsalað sér rétti til söluandvirðisins þegar samningurinn var gerður 1967. Niðurstaða héraðsdóms um sýknu stefnda af kaupskyldu sé endanleg og komi ekki aftur til skoðunar, sbr. 116. gr. laga nr. 91/1991. Þá séu þversagnir í þeim málatilbúnaði stefnanda að hann sé hættur að sinna sjúklingum sem glíma við geðræn vandamál í skilningi 4. gr. samningsins en eigi þrátt fyrir það tilkall til söluandvirðis smáhýsanna sem skuli varið til aðstoðar við sjúklinga sem glíma við geðræn vandamál.
23. Stefndi vísar til þess að stefnandi byggi ekki á því að 4. gr. samningsins skuli vikið til hliðar heldur samningnum öllum. Um leið gangi stefnandi út frá því að 5. gr. gildi fullum fetum um að meta skuli smáhýsin til verðs sem síðan verði varið til þeirra sem þarfnist geðverndar, sem hann telji að eigi að vera stefnandi, Geðverndarfélag Íslands. Ef fallist yrði á kröfu stefnanda um að víkja samningnum til hliðar gæti hann ekki byggt ætlaða kaupskyldu á 5. gr. samningsins sem þó sé grundvallaratriði í málatilbúnaði stefnanda. Málatilbúnaðurinn nái því ekki tilætluðum árangri og beri því að vísa málinu frá dómi, enda hafi úrlausn sakarefnisins ekki raunhæft gildi fyrir stefnanda. Stefndi hafi því

ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn sakarefnisins í skilningi 1. mgr. 25. gr. laganna.

Sjónarmið stefnanda vegna frávísunarkröfu

24. Stefnandi krefst þess að frávísunarkröfu verði hafnað, enda hafi hann lögvarða hagsmuni af því að fá þau réttindi sem hann geri kröfu um í aðal- og varakröfu staðfest fyrir dómi. Kröfugerðin sé skýr svo og þær málsástæður og lagarök sem hún styðst við. Stefnandi krefst auk þess málskostnaðar að skaðlausu vegna þessarar málsins.

Stefnandi byggir á því að í Lrd. nr. 476/2022 sé bent á aðra leið til að fá niðurstöðu um ágreiningsefni málsaðila. Í dóminum sé vísað til 36. gr. og 36. gr. c í lögum nr. 7/1936 um að víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta eða breyta að uppfylltum nánar tilgreindum skilyrðum. Þá bendir stefnandi á að Landsréttur hafi sýknað stefnanda af kröfu stefnda um eignarviðurkenningu á umræddum smáhýsum. Hæstiréttur hafi hafnað áfrýjunarleyfi með vísan til þess að frávísun á kröfu stefnanda um viðurkenningu eignarréttar að húsunum sætti kærnu til Hæstaréttar en ekki áfrýjun og kærufrestur hefði verið runninn út.

25. Stefnandi vísar til þess að í málinu liggi fyrir sönnun um eignarhald hans á smáhýsunum. Í framangreindum dómi Landsréttar segi m.a. að miðað við gögn málsins verði að telja sannað að stefnandi hafi kostað smíði þeirra húsa sem um er deilt í málinu á árunum 1967 til 1969. Á meðan samningurinn sé enn í gildi sé hins vegar ljóst að krafa um viðurkenningu á eignarrétti myndi engu breyta um réttarstöðu hans. Í þessu máli sé málalíbúnaður með öðrum hætti og réttarstaðan því önnur. Stefnandi sé eigandi húsanna og hann megi því innheimta hæfilegt leigugjald af húsunum samkvæmt varakröfu. Samningurinn sé ósanngjarn og það gangi gegn góðri viðskiptavenju að stefnandi geti ekki fengið arð af eignum sínum. Því verði að víkja samningnum til hliðar í heild eða að hluta.

26. Stefnandi byggir á því að hinar nýju kröfugerðir í þessu máli breyti gangi þess, jafnvel þó samningurinn haldi gildi sínu. Landsréttur vísi á aðra leið í niðurstöðu sinni. Hægt sé að víkja 4. gr. samningsins til hliðar eða samningnum að öðru leyti. Stefnandi vísar til þess að forsendur hafi breyst verulega. Engir sjúklingar séu vistaðir í smáhýsunum. Reykjalundur hafi raunar aldrei komið nálægt þjónustu við skjólstaðinga stefnanda og húsin hafi því aldrei verið notuð fyrir þá þjónustu sem ætluð var í upphafi. Þetta komi bæði fram í gögnum málsins og skýrslutökum fyrir dómi, en endurrit af þeim skýrslum liggja fyrir í gögnum málsins. Framangreindur dómur Landsréttar hafi ekki falið í sér að

málsástæðum um brostnar forsendur hafi verið hafnað, heldur sé einungis verið að tíunda málsástæður stefnda.

27. Stefnandi vísar til nýs sönnunargagns, en samkvæmt afriti úr veðmálabókum fyrir umrædd smáhýsi sé vísað til byggingarleyfis samkvæmt bréfi frá Mosfellshreppi, dagsettu 24. maí 1974. Umrætt skjal hafi ekki fundist, en byggingarleyfi sé bein sönnun um lóðarréttindi. Umrædd smáhýsi hefðu auk þess aldrei fengið sérstakt blað í veðmálabókum nema á grundvelli viðeigandi gagna. Stefnandi eigi ekki að gjalda fyrir það að sýslumaður hafi ekki tekið tillit til þessa.
28. Stefnandi byggir á því að hann þurfi ekki samþykki stefnda til að losna undan ósanngjörnum samningsskilmálum. Ákvæði 36. gr. laga nr. 7/1936 feli í sér ógildingarreglu og hliðrunarreglu. Í því sambandi sé sérstaklega horft til þess hvort um sé að ræða samning sem er óuppsegjanlegur og til óendanlegs tíma. Það sé vítavert að halda óbreyttum samningi sem veiti öðrum aðilanum sjálfðæmi um ráðstöfun smáhýsanna án endurgjalds. Þá sé óeðlilegt að samningurinn sé án tímatakmarka.
29. Stefnandi mótmælir öllum málsástæðum stefnda um frávísun og bendir á að stefndi hafi aldrei sinnt alvarlega geðveiku fólki og ekki stofnað geðsvið fyrr en árið 1990, sem hafi aldrei verið tengt smáhýsunum. Aðkoma stefnda hafi fyrst og fremst verið gagnvart fólki sem hafi lent í áföllum. Þá sé sjónarmiðum um tómlæti og fyrningu mótmælt enda hafi þeim sjónarmiðum verið hafnað af Landsrétti í dómi nr. 476/2022. Stefnandi mótmælir jafnframt þeim málsástæðum stefnda sem lúta að fjármögnun smáhýsanna og þátttöku ríkis og sveitarfélaga. Stefnandi hafi vissulega þegið styrki af þessum aðilum, en slíkir styrkir séu gjöf sem stefnandi hafi til fullrar ráðstöfunar sem gjafþegi.
30. Stefnandi vísar til þess að Landsréttur hafi hafnað því að umræddur samningur væri örlætisgerningur, enda fæli hann í sér gagnkvæmar skyldur. Stefnandi byggir á því að eitt aðalskilyrði samningsins sé að vistun sjúklunga skuli ákveðin í samráði við trúnaðarlækni stefnanda. Aldrei hafi verið talað við trúnaðarlækni en Landsréttur hafi metið það svo að það gæti ekki leitt til þess að samningurinn væri fallinn niður. Með því sé í raun ekkert jafnræði milli aðila fyrir hendi. Það sé því sanngirnismál að víkja samningnum til hliðar.
31. Samkvæmt samningnum eigi andvirði samhýsanna að renna til þeirra sem þarfnast geðverndar við lok samningsins. Stefnandi falli undir þetta ákvæði á meðan stefndi sinni allt öðrum málaflokkum. Á meðan samningurinn var í fullu gildi hafi hins vegar verið þýðingarlaust fyrir stefnanda að krefjast kaupskyldu á grundvelli 5. gr. samningsins.

Varakrafa stefnanda byggist á því að samningurinn eigi ekki lengur við og því sé heimilt að víkja 4. gr. til hliðar eða breyta henni. Krafa sé skýr og auðveldlega dómtæk. Ekki sé verið að krefjast leigu aftur í tímann heldur einungis framtíðarleigu. Þá er því mótmælt að þörf sé á því að samþykkja aðalkröfu til þess að fallast á varakröfu.

Niðurstaða:

32. Ágreiningur málsaðila í þessum þætti málsins lýtur að því hvort stefnandi hafi lögvarða hagsmunum af kröfugerð sinni í málinu eða hvort vísa eigi málinu frá dómi.
33. Með dómi Landsréttar í máli nr. 476/2022 var staðfest að samningur aðila frá 26. september 1967 væri enn í gildi. Með þeim samningi hafi stefnandi veitt stefnda ótakmörkuð afnot af húsunum með mjög takmörkuðum og skilyrtum möguleika á uppsögn. Landsréttur kemst jafnframt að þeirri niðurstöðu að stefnanda hafi ekki verið heimil uppsögn sammingsins 16. apríl 2020. Í dóminum eru rakin sjónarmið stefnda um að hann inni af hendi þá þjónustu sem skjólstæðingar stefnanda þarfnist. Í framhaldi af því tekur Landsréttur afstöðu til þessara sjónarmiða og kemst að þeirri niðurstöðu að stefndi sinni geðsjúkum einstaklingum á Reykjalandi. Tekið er fram í dóminum að í samningnum frá 26. september 1967 sé ekki kveðið á um í hverju þjónusta stefnda við skjólstæðinga stefnanda eigi að felast. Einungis sé kveðið á um að þeim sé tryggð viðunandi vistun.
34. Í framangreindu máli Landsréttar nr. 476/2022 gerir stefnandi þá kröfu „að viðurkenndur verði eignarréttur stefnanda að fasteignunum Neðribraut 1, fastanúmer 208-4811, Neðribraut 3, fastanúmer 208-4813 og Neðribraut 5, fastanúmer 208-415, Mosfellsbæ með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti, en til vara að viðurkenndur verði óskertur afnotaréttur að framangreindum fasteignum með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti“. Ekki er fullt samræmi á milli kröfugerðar stefnanda fyrir héraðsdómi og Landsrétti, en í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. 5744/2020 er þess jafnframt krafist af hálfu stefnanda að viðurkennt verði með dómi að samningur, dagsettur 26. september 1967, á milli stefnanda og stefnda sé fallinn niður, svo og að viðurkennd verði kaupskylda stefnda á fasteignunum Neðribraut 1, fastanúmer 208- 4811, Neðribraut 3, fastanúmer 208-4813 og Neðribraut 5, fastanúmer 208-4815, Mosfellsbæ. Héraðsdómur vísað frá kröfu um að samningurinn frá 26. september 1967 væri fallinn niður og sýknaði stefnda af kröfu um kaupskyldu.
35. Fyrir liggur að stefnandi féll frá kröfu sinn um kaupskyldu við áfrýjun málsins til

Landsréttar og í forsendum Landsréttar kemur fram að stefnandi hafi ekki haft uppi kröfu um að 4. gr. samningsins skuli vikið til hliðar eða samningnum að öðru leyti. Í forsendum Landsréttar í umræddu máli nr. 476/2022 er engu að síður tekin afstaða til þess hvort samningurinn hafi fallið niður á grundvelli brostinna forsendna enda skiptir það máli við mat á því hvort krafa stefnanda um viðurkenningu á eignarrétti eigi að ná fram að ganga í málinu. Niðurstaða Landsréttar er sú að samningur aðila frá 26. september 1967 sé enn í gildi.

36. Aðalkrafa stefnanda í því máli sem hér er til meðferðar er nákvæmlega sú sama og stefnandi gerir fyrir Landsrétti í máli nr. 476/2022, þ.e. að viðurkenndur verði eignarréttur stefnanda að fasteignunum Neðribraut 1, fastanúmer 208-4811, Neðribraut 3, fastanúmer 208-4813 og Neðribraut 5, fastanúmer 208-415, Mosfellsbæ, með tilheyrandi lóðum og umferðarrétti. Í stefnu er vísað til þess að í dómi Landsréttar hafi verið gefið til kynna að aðalkrafan ætti hljómgrunn, enda hafi málsástæðum ekki verið haldið fram með sama hætti áður. Stefnandi styðjist í þessu máli aðallega við 1. mgr. 36. gr. sem heimili að víkja samningi til hliðar í heild. Atvik hafi breyst verulega í tímans rás og séu ekki þau sömu og í upphafi samningsgerðar. Grundvöllur samningsins sé því löngu brostinn. Með því virkist 5. gr. samningsins um að meta andvirði húsanna til verðs.
37. Í dómi Landsréttar í máli nr. 476/2022 er rakið að stefnandi hafi vísað til 36. gr. og 36. gr. c í samningalögum nr. 7/1936 varðandi heimild sína til að segja upp samningnum. Síðan segir orðrétt að stefnandi hafi „ekki haft uppi kröfu um að 4. gr. samningsins skuli vikið til hliðar eða samningnum að öðru leyti. Í ljósi kröfugerðar [...] í máli þessu verður þeirri málsástæðu hans hafnað.“ Af þessum röksemdum Landsréttar, og raunar öðrum forsendum sem hér hafa verið raktar og leiða til þeirrar niðurstöðu að samningurinn frá 1967 sé enn í gildi, verður ekki dregin önnur ályktun en sú að stefnandi þurfi að gera kröfu um það að samningurinn sé felldur úr gildi eða honum vikið til hliðar sem sé forsenda þess að viðurkenningarkrafa hans á aðalkröfu verði tekin til greina. Stefnandi gerir það hins vegar ekki heldur setur kröfugerð sína fram óbreytta að þessu leyti.
38. Stefnandi hefur til stuðnings kröfu sinni vísað til Hrd. nr. 647/2017. Í því máli er kröfugerðinni hagað með þeim hætti að þess er krafist að felldir verði úr gildi með dómi tilteknir samningar, ólíkt því sem stefnandi gerir í þessu máli. Niðurstaða Landsréttar í máli nr. 476/2022 er sú að stefnandi hafi ekki í kröfugerð sinni krafist þess að 4. gr. samningsins yrði vikið til hliðar eða samningnum að öðru leyti. Stefnandi hefur ekki bætt úr því með þessari málssókn. Samkvæmt 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 verður krafa

sem dæmd hefur verið að efni til ekki borin aftur undir sama eða hliðsettan dómstól. Nýju máli um slíka kröfu skal vísað frá dómi.

39. Varðandi varakröfu og jafnframt til viðbótar þeim röksemdum sem hér hafa verið raktar varðandi aðalkröfu hefur stefnandi eingöngu byggt á því að umræddur samningur frá 26. september 1967 hafi fallið niður „vegna brostinna forsendna samkvæmt 36. gr. samningalaga“. Samkvæmt varakröfunni séu „ekki lengur fyrir þau atvik sem gefin voru sem grundvöllur samningsins á sínum tíma, sbr. 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936, þannig að heimiltverði að ógilda samning að hluta eða breyta honum enda sé hann ósanngjarn og gangi gegn góðri viðskiptavenju“. Málaltilbúnaður stefnanda byggist ekki á því að samningurinn hafi verið ósanngjarn í öndverðu heldur á því, eins og í umræddum Lrd. nr. 476/2022, að „síðari atvik hafi valdið því að samningi megi víkja til hliðar í heild eða að hluta eða breyta“ eins og segir orðrétt í stefnu. Þær málsástæður sem stefnandi byggir á að eigi að leiða til þess að víkja eigi samningnum frá 1967 til hliðar eru að ekki hafi verið starfandi trúnaðarlæknir af hálfu stefnanda til að taka ákvarðanir um vistun geðsjúkra í smáhýsunum, stefnandi hafi engan arð af sínum eignum og það sé óeðlilegt að stefndi geti notað eigur annarra árum saman án þess að greiða sanngjarnt leigugjald. Umrædd hús hafi ekki verið notuð til að vista geðsjúka í tugi ára en það hafi verið ákvörðunarástæða fyrir gerð samningsins. Þá hafi stefndi aldrei sinnt alvarlega geðveikum sjúklingum heldur einungis þeim sem glímt hafi við skammvinnar geðraskanir. Stefnandi er auk þess bundinn af málsástæðum sem hann gat haft uppi í fyrra málinu, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991.

40. Með dómi Landsréttar nr. 476/2022 var tekin afstaða til framangreindra málsástæðna. Í niðurstöðu dómsins var vísað til þess að samningurinn yrði ekki talinn hafa fallið niður við það að trúnaðarlæknir hefði ekki verið starfandi á vegum stefnanda og þar af leiðandi ekki verið haft samráð við hann. Niðurstaða Landsréttar var sú að stefnandi hefði hvorki lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr um eignarrétt né afnotarétt á meðan samningurinn frá 1967 væri í gildi. „Gildi eðli máls samkvæmt hið sama um mögulega ráðstöfun annars konar réttinda yfir húsunum í andstöðu við fyrirmæli samningsins,“ eins og segir orðrétt í dóminum. Af þessu leiðir að á meðan stefndi uppfyllir þær skyldur sínar samkvæmt samningnum að tryggja sjúklingum á vegum stefnanda viðunandi vistun á Reykjalandi getur stefnandi ekki krafist einhvers frekari arðs af eignum á grundvelli góðrar viðskiptavenju, nema krefjast þess þá jafnframt að samningnum sé vikið til hliðar. Hvorki aðalkrafa stefnanda í þessu máli né varakrafa uppfylla þessi skilyrði auk þess sem

Landsréttur hefur tekið afstöðu til málsástæðna sem þær byggjast á.

41. Þá verður ekki séð að málsástæður sem lúta að fjármögnun bygginganna skipti einhverju máli eða útgefið byggingarleyfi 24. maí 1974. Í niðurstöðu Landsréttar í máli nr. 476/2022 er vísað til 3. gr. samningsins sem kveður á um að stefndi geti ráðstafað þessu húsrými gegn því að sjúklingum á vegum stefnanda verði séð fyrir viðunandi vistun. Niðurstaðan er sú að stefndi uppfylli þessar skyldur. Á meðan svo er hefur stefndi samkvæmt samningnum fullan ráðstöfunarrétt á smáhýsunum, án þess að frekara endurgjald komi til. Þá er það ekki rétt að stefndi hafi leyft stefnanda að byggja á landi sínu endurgjaldslaut. Endurgjaldið fólst í því að stefndi fengi ráðstöfunarrétt á smáhýsunum. Stefndi hefur auk þess annast allt viðhald og greitt fasteignagjöld af umræddum eignum.
42. Í niðurstöðu Landsréttar er því slegið föstu að stefndi sinni skjólstæðingum stefnanda og sérstaklega tekið fram að í samningnum frá 26. september 1967 sé ekki tekið fram í hverju þjónusta stefnda við skjólstæðinga stefnanda eigi að felast, heldur aðeins að þeim skuli séð fyrir viðeigandi vistun á Reykjalandi fyrir jafnmarga vistmenn og umrædd hús rúma. Við munnlegan flutning málsins um frávisunarkröfuna kom fram hjá stefnanda að stefnandi sinni öllum með geðræn vandamál. Verður því ekki séð að það hafi einhverja þýðingu að stefndi hafi ekki sinnt alvarlega geðveiku fólki, auk þess sem naumast kæmi til greina að vista alvarlega geðsjúkt fólk í umræddum smáhýsum. Í þessum þætti málsins skiptir þó mestu að Landsréttur leggur til grundvallar niðurstöðu sinni að stefndi hafi verið að sinna geðsjúkum einstaklingum og stefnandi vinni enn almennt að geðheilbrigðismálum. Einhliða ákvörðun stefnanda um að breyta starfsemi sinni getur auk þess ekki leitt til þess að samningurinn falli niður.
43. Landsréttur hefur jafnframt slegið því föstu að jafnvel þótt skilyrði sköpuðust til uppsagnar á samningnum ætti stefnandi ekki tilkall til söluandvirðis húsanna. Þessi afstaða Landsréttar byggist á því að stefnandi hafi með 5. gr. samningsins frá 1967 afsalað sér söluandvirðinu frá upphafi. Sú ákvörðun stefnanda að falla frá áfrýjun þessa þáttar í Lrd. nr. 476/2022 breytir engu um það.
44. Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið verður öllum kröfum stefnanda vísað frá dómi og stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað eins og greinir í úrskurðarorði, og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.
45. Af hálfu stefnanda flutti málið Magnús Björn Brynjólfsson lögmaður.
46. Af hálfu stefnda flutti málið Alexander Hafþórsson lögmaður.

47. Helgi Sigurðsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Geðverndarfélag Íslands, greiði stefnda, SÍBS, 1.000.000 króna í málskostnað.

Helgi Sigurðsson héraðsdómari