

Ár 2014, föstudaginn 31. október, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er af Sigurði G. Gíslasyni héraðsdómara að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu nr. E-89/2014:

**Ríkissjóður Íslands**

*(Ívar Pálsson hrl.)*

gegn

**Landeigendafélagi Geysis ehf.**

*(Hjörleifur B. Kvaran hrl.)*

kveðinn upp svofelldur

**d ó m u r:**

Mál þetta, sem tekið var til dóms 5. september 2014 að lokinni aðalmeðferð, er höfðað með réttarstefnu birtri án dagsetningar, en málið var þingfest 7. maí 2014.

Stefnandi er Ríkissjóður Íslands, Arnarhváli, Reykjavík.

Stefndi er Landeigendafélag Geysis ehf., Haukadal, Bláskógabyggð.

Dómkröfur stefnanda eru að viðurkennt verði að stefnda, Landeigendafélagi Geysis ehf., sé óheimilt að innheimta gjald af ferðamönnum inn á Geysissvæðið, þ.e. inn á hverasvæðið við Geysi í Haukadal í Bláskógabyggð. Stefnandi krefst þess jafnframt að lögbann, sem sýslumaðurinn á Selfossi lagði við því að forsvarsmaður Landeigendafélags Geysis ehf. innheimti gjald af ferðamönnum inn á Geysissvæðið, þ.e. inn á hverasvæðið við Geysi í Haukadal í Bláskógabyggð, þann 25. apríl 2014, verði staðfest. Að auki krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu, að teknu tilliti til virðisaukaskatts, að mati réttarins.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Stefnandi krefst þess ennfremur að lögbann, sem sýslumaðurinn á Selfossi lagði við því að forsvarsmaður Landeigendafélags Geysis ehf. innheimti gjald af ferðamönnum inn á Geysissvæðið, þ.e. inn á hverasvæðið við Geysi í Haukadal í Bláskógabyggð, þann 25. apríl 2014, verði fellt úr gildi. Þá krefst stefndi þess að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts, samkvæmt mati dómsins.

Í greinargerð stefnda kemur fram að lögmaður stefnda kveðst jafnframt reka málið fyrir aðra eigendur sameignarlands við hverasvæðið kringum Geysi, en þeir eru tilteknir í greinargerðinni þannig; Suðurgafll ehf., Vorsabæ 1, Reykjavík, eigandi 14,4675% sameignarlandsins, Már Sigurðsson, Haukadal 4, Bláskógabyggð, eigandi 14,4675% sameignarlandsins, Þórir Sigurðsson ehf., Haukadal 3, Bláskógabyggð, eigandi 14,4675% sameignarlandsins, Kristín Sigurðardóttir, Haukadal 2, Bláskógabyggð, eigandi 14,4675% sameignarlandsins, Minningarsjóður Ársæls Jónassonar, Réttarholti 6, Selfossi, eigandi 5,6168% sameignarlandsins, Vigdís Guðfinnsdóttir, Asparfelli 6, Reykjavík, eigandi 2,8083% sameignarlandsins, Pétur Guðfinnsson, Strikinu 2, Garðabæ, eigandi 2,8083% sameignarlandsins, Margrét Sigríður Pálsdóttir, Brúnavegi 3, Reykjavík, eigandi 2,8083% sameignarlandsins og Ingibjörg Guðmundsdóttir, Bröttugötu 1, Kópavogi, vegna db. Gunnlaugs Pálssonar, eigandi 2,8083% sameignarlandsins.

Í greinargerð stefnda segir að stefndi „og þeir sem hann sækir rétt sinn til“, sem ætla verður að séu ofangreindir aðrir eigendur sameignarlandsins, geri þær kröfur að verða sýknaðir af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Stefndi „og þeir sem hann sækir rétt sinn til“ krefjast þess enn fremur að lögbann, sem sýslumaðurinn á Selfossi lagði við því að forsvarsmáður Landeigendafélags Geysis ehf. innheimti gjald af ferðamönnum inn á Geysissvæðið, þ.e. inn á hverasvæðið við Geysi í Haukadal í Bláskógabyggð, þann 25. apríl 2014, verði fellt úr gildi.

Í máli þessu er aðeins stefnt Landeigendafélagi Geysis ehf. og öðrum ekki. Gerir stefnandi ekki kröfur í málinu á hendur öðrum en stefnda, Landeigendafélagi Geysis ehf. Þá hafa hvorki ofansagðir aðrir sameigendur né aðrir stefnt sér inn í málið, sbr. 20. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Verður ekki litið frekar til þessara annarra eigna sameignarlandsins og verður byggt á því við úrlausn málsins að aðilar þess eru Ríkissjóður Íslands sem stefnandi og Landeigendafélag Geysis ehf. sem stefndi, og aðrir ekki.

Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Hvorki voru leidd vitni við aðalmeðferð, né gefnar skýrslur af hálfu aðila.

## **Málavextir**

Stefnandi er eigandi landspildu í Haukadal, Bláskógabyggð, sem ber nafnið Geysir, landnr. 167191, sbr. útprentun úr Þjóðskrá, afsal dags. 30. ágúst 1935, og sátt um afmörkun landsins, dags. 4. febrúar 1999. Landspilda þessi er í stefnu sögð 23.048 fm. og afmarkast eins og sýnt er á uppdrætti Landform, dags. 5. janúar 1999, sem liggur fyrir í málinu. Innan þeirrar spildu eru m.a. hverirnir Geysir, Strokkur, Blesi og Litli Geysir, sem öðru nafni er nefndur Óperrishola, eða Ópverrahola.

Stefnandi er jafnframt eigandi jarðarinnar Laugar, landnr. 167137. Sem eigandi jarðarinnar Laugar er stefnandi einn af sameigendum landspildu sem umlykur landspildu þá sem að framan er getið og sem er séreign stefnanda. Sameignarland

Þetta er afmarkað með girðingu. Sameignarlandið er sagt um 176.525 fm. að stærð skv. frásögn stefnanda, þegar dregið hefur verið frá því séreignarland stefnanda sem fyrr var lýst. Stefndi kveður sameignarlandið vera 176.952 fm. að stærð. Í greinargerð stefnda kemur fram að hluti eigenda sameignarlandsins hafi dregið í efa fullan eignarrétt stefnanda að séreignarlandinu, en hvorki kemur fram í greinargerð á hvaða grundvelli þær efasemdir byggi, né heldur hvort stefndi deili þeim efasemdum með umræddum hluta eigenda sameignarlandsins.

Sameignarlandið og séreignarland stefnanda ná yfir hverasvæðið í Haukadal og er saman gjarnan kallað Geysissvæðið. Sameigendur stefnanda að sameignarlandi þessu eru eigendur jarðanna Haukadals II, sem stefnandi kveður að finnist ekki í Þjóðskrá, Bryggju (landnr. 178475) og Tortu (landnr. 167177). Óumdeilt er að stefnandi á a.m.k. 22% hlut í því sameignarlandi sem er óskipt sameign greindra aðila.

Sameigendur stefnanda að sameignarlandinu hafa stofnað með sér einkahlutafélagið „Landeigandafélag Geysis ehf.“ sem er stefndi í máli þessu. Er forsvarsmáður félagsins Bjarni Karlsson, stjórnarformaður. Stefnandi er hvorki eigandi né aðili þessa félags.

Samkvæmt samþykktum fyrir félagið er tilgangur þess að leigja af landeigendum í Haukadal sameignarland þeirra, hverasvæðið í Haukadal „(Geysissvæðisins innan girðingar)“, að byggja upp og reka svæðið, stuðla að umhverfissvænni nýtingu svæðisins þar sem sjálfbærni verði höfð að leiðarljósi, að varðveita náttúrminjar svæðisins og þjónusta ferðamenn. Jafnframt kemur fram að arðsemissjónarmiða skuli gætt. Kveður stefndi að meðferð og framtíðarnýting sameignarlandsins skipti eigendur þess miklu. Stefndi kveður að í aðdraganda félagsstofnunarinnar í ágúst 2012 hafi verið haldinn kynningarfundur um stofnun landeigandafélagsins. Ráðuneytisstjórum umhverfisráðuneytis og fjármálaráðuneytis hafi verið send fundarboð kynningarfundarins, en enginn fulltrúi stefnanda hafi sótt kynningarfundinn. Á fundinum hafi verið kynnt áform landeigenda um að uppbygging og rekstur svæðisins yrðu kostuð með gjaldtöku. Stofnfundur var haldinn 5. september 2012 og sat fulltrúi Umhverfisstofnunar fundinn sem áheyrnarfulltrúi. Á fundinum kveður stefndi að hafi verið kynnt áform landeigenda um að uppbygging og rekstur svæðisins yrðu kostuð með gjaldtöku. Allir eigendur sameignarlandsins, að stefnanda undanskildum, gerðust stofnaðilar að stefnda.

Kveður stefndi að hann og stjórn hans komi fram fyrir hönd hluthafa félagsins og gæti hagsmuna þeirra. Stefndi og stjórn hans hafi fullt og ótakmarkað umboð ofangreindra eigenda sameignarlandsins til að koma fram fyrir hönd þeirra allra.

Hlutafé stefnda er kr. 661.100.- sem samsvarar 66,11% eignarhluta stofnenda félagsins í heildarsvæðinu innan girðingar. Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutafé um allt að kr. 338.900.-. Til þessarar heimildar kveður stefndi að stofnað hafi verið til að stefnandi gæti gerst aðili að félaginu en hlutfallsleg eign stefnanda í svæðinu innan girðingar sé 33,89%, þegar séreignarlandið sé meðtalið.

Stefndi kveður landeigendur hafa gert stefnanda tilboð um sölu sameignarlandsins til stefnanda þann 30. apríl 2008, en stefnandi ekki tekið því þar sem stefnandi hafi ekki treyst sér ekki til að kosta og leggja hitaveitu að löndum viðsemjenda sinna eins og um hafi verið samið.

Kveður stefndi að að frumkvæði landeigenda hafi verið haldinn fundur í umhverfisráðuneytinu í nóvember 2011 þar sem kynntar hafi verið hugmyndir landeigenda um stofnun rekstrarfélags um Geysissvæðið og að uppbygging þess og rekstur yrðu fjármögnuð með gjaldtöku. Óskað hafi verið tilnefningar ráðuneytisins á fulltrúa til viðræðna við landeigendur, en slík tilnefning hafi ekki borist.

Í ársbyrjun 2012 kveður stefndi að lögmaður landeigenda hafi sent fjármálaráðuneytinu bréf og óskað eftir að stefnandi samþykkti að sameignarlandið yrði gert að sérstakri lóð með sérstöku landnúmeri. Erindinu hafi fylgt tillaga að stofnskjali sem fyrir liggur í málinu, en ekki hafi stefnandi viljað undirrita stofnskjalið og liggur ekki fyrir að það hafi verið gert.

Þá kveður stefndi að að frumkvæði landeigenda hafi verið haldinn fundur í umhverfisráðuneytinu í febrúar 2012, þar sem ræddar hafi verið hugmyndir landeigenda um rekstrarfélag um Geysissvæðið og hugmyndir landeigenda um uppbyggingu svæðisins og að framkvæmdir og rekstur yrðu fjármögnuð með gjaldtöku. Fundinn hafi einnig settið fulltrúar fjármálaráðuneytisins. Fulltrúar stefnanda hafi óskað eftir tækifæri til að kynna málið fyrir ráðherrum viðkomandi ráðuneyta og að því loknu yrðu landeigendur boðaðir til nýs fundar, en af þeirri fundarboðun hafi ekki orðið.

Í mars 2012 hafi fjármálaráðuneytið svarað ítrekun lögmanns landeigenda og í svarinu komið fram efasemdir stefnanda um aðild að rekstrarfélagi landeigenda og að til stæði að taka upp að nýju viðræður við landeigendur um kaup ríkisins á sameignarlandinu. Í sama mánuði hafi ráðuneytisstjóri umhverfisráðuneytisins svarað fyrirspurn lögmanns landeigenda um aðild stefnanda að rekstrarfélagi landeigenda á þann veg að til stæði að kynna landeigendum fljótlega hugmyndir ríkisins um kaup sameignarlandsins, en aldrei hafi sú kynning farið fram.

Þá kveður stefndi að að frumkvæði stefnda hafi verið haldinn fundur með fjármála- og efnahagsráðherra og starfsmönnum ráðuneytisins í september 2012, þar sem ræddar hafi verið hugmyndir um hugsanlegt samstarf aðila um framtíðaruppbyggingu. Fulltrúar stefnda hafi kynnt hugmyndir félagsins um að uppbygging og rekstur svæðisins yrðu kostuð með gjaldtöku.

Í desember 2012 kveður stefndi að að frumkvæði fjármála- og efnahagsráðherra hafi verið boðað til fundar með fulltrúum landeigenda og oddvita Bláskógabyggðar og hafi fulltrúar stefnda kynnt drög að þjónustusamningi landeigendafélagsins, jarðareigenda og stefnanda. Ráðherra hafi falið starfsmönnum ráðuneytisins að fara yfir drögin.

Í janúar 2013 kveður stefndi að ítrekað hafi verið óskað eftir afstöðu ríkisins til þjónustusamningsins. Í lok febrúar hafi verið haldinn annar fundur með fjármála- og efnahagsráðherra þar sem hann hafi boðað að væntanleg væri viljayfirlýsing ríkisins um samstarf aðila, en sú yfirlýsing hafi aldrei borist.

Kveður stefndi að í apríl 2013 hafi verið kynnt sú afstaða fjármála- og efnahagsráðuneytisins að stefnandi gæti ekki skrifað undir þjónustusamning þar sem gert væri ráð fyrir gjaldtöku. Boðað hafi verið að fulltrúar stefnanda kæmu með drög að viljayfirlýsingu eða samstarfssamningi á næsta fundi, en engin drög

hafi verið kynnt stefnda.

Stefndi kveðst hafa kynnt áform sín um uppbyggingu og rekstur sameignarlandsins fyrir ráðherra ferðamála í júní 2013. Í sama mánuði undirrituðu landeigendur, aðrir en stefnandi, þjónustusamning við stefnda, en gert var ráð fyrir að íslenska ríkið gæti gerst aðili að samningum síðar.

Framangreindur þjónustusamningur, dagsettur 1. júní 2013, liggur fyrir í málinu. Kemur fram að samkvæmt honum taki stefndi að sér fyrir landeigendur að standa, í samráði við sveitarstjórn Bláskógabyggðar, fyrir hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag svæðisins. Jafnframt að annast rekstur svæðisins innan girðingar, veita leiðsögn um svæðið og tryggja að umgengni verði í samræmi við þol þess. Segir í þjónustusamningnum að félaginu sé í þessu skyni heimilt að innheimta hóflegt gjald af þeim sem heimsækja svæðið.

Að fumkvæði stefnda og Bláskógabyggðar var í september 2013 auglýst eftir tillögum í hugmyndasamkeppni um skipulag og hönnun Geysissvæðisins í Haukadal. Í lýsingu verkefnisins segir m.a: Keppendur taki í tillögum sínum mið af mögulegri gjaldtöku í framtíðinni og nauðsynlegri aðgangsstýringu. Fjármála- og efnahagsráðuneytið tilnefndi formann dómnefndar.

Þann 15. september 2013 tilkynnti stefndi stefnanda að stefndi myndi hefja rekstur á hverasvæðinu við Geysi í Haukadal í byrjun árs árið 2014. Til að standa straum af uppbyggingu og rekstri svæðisins hygðist stefndi innheimta gjald af gestum svæðisins. Kveðst stefndi hafa tilkynnt þetta líka til hagsmunaaðila. Með bréfi til stefnda, dags. 6. janúar 2014, mótmælti umhverfis- og auðlindaráðuneytið, fyrir hönd stefnanda, fyrirhugaðri gjaldtöku stefnda af gestum svæðisins. Var m.a. vísað til þess að stefnandi væri eigandi verulegs hluta lands innan girðingar á Geysissvæðinu og því lýst að gjaldtaka geti ekki talist lögmæt.

Stefndi getur þess að þegar tilkynnt hafi verið um áform stefnda um gjaldtökuna hafi Sigmundur Davíð Gunnlaugsson, forsætisráðherra, verið spurður um það í útvarpsviðtali 27. janúar 2014 hvað honum fyndist um gjaldtökuna. Hafi hann svarað því til að það væri í sjálfu sér ekkert óeðlilegt og að það þekktist erlendis að rukkað væri inn á staði sem væru mun síður merkilegir en Geysir.

Í byrjun árs 2014 sendi lögmaður stefnanda stefnda bréf, dags. 12. febrúar 2014. Í bréfinu var mótmælt áformum félagsins og eða sameigenda stefnanda um gjaldtöku af ferðamönnum á svæðinu og var óskað eftir viðræðum við aðila. Stefndi svaraði bréfi þessu með bréfi, dags. 17. febrúar 2014, þar sem gerð var grein fyrir sjónarmiðum stefnda og lýst yfir vilja til viðræðna við stefnanda. Aðilar funduðu um málið. Í kjölfarið sendi stefnandi stefnda drög að samkomulagi um málið, en stefnandi kveður sér ekki hafa borist viðbrögð stefnda við þeim drögum.

Stefnandi kveður að fyrir tilviljum hafi sér borist bréf stefnda til ferðaþjónustuaðila, dags. 3. mars 2014. Í bréfinu er vísað til fréttu og tilkynninga stefnda, og tilkynnt að stefndi muni hefja gjaldtöku af ferðamönnum sem heimsækja Geysissvæðið frá og með mánudeginum 10. mars 2014. Gjaldið átti skv. bréfinu að vera kr. 600 (4 evrur) fyrir 17 ára og eldri. Var ferðaþjónustufyrirtækjum boðið að kaupa aðgöngumiða að svæðinu fyrirfram og eða vera í reikningsviðskiptum við stefnda.

Stefndi kveður að 27. febrúar 2014 þegar ljóst hafi verið að gjaldtakan hæfist 10. mars hafi verið brugðist við af hálfu stefnanda og forsvarsmenn stefnda verið boðaðir á fund. Í framhaldi af þeim fundi hafi borist drög að samkomulagi, sem gert hafi ráð fyrir að landeigendur afsöluðu sér allri stjórn sameignarlandsins í hendur fjögurra manna samráðshóps, þar sem landeigendur hefðu einn fulltrúa þrátt fyrir að eiga mikinn meirihluta landsins. Stefnda, sem beðið hafi viðbragða stefnanda frá árinu 2011 og átt von á jákvæðum samstarfssamningi eða viljayfirlýsingu, hafi verið brugðið við þessa tillögu. Aldrei hafi hvarflað að stefnda að boðuð viljayfirlýsing eða samstarfssamningur stefnanda myndi birtast með þeim hætti, að ríkið færi fram á að stefndi afsalaði sér endurgjaldslaust yfirráðum lands síns næstu tvö árin, en á seinna árinu ætli ríkið að hefja gjaldtöku af ferðamönnum með svokölluðum náttúrupassa, sem stefndi eigi ekki að fá neina hlutdeild í.

Eftir þetta óskaði stefnandi eftir því, með beiðni dags. 6. mars 2014, að sýslumaðurinn á Selfossi legði lögbann við innheimtu stefnda inn á svæðið. Stefndi ákvað að fresta innheimtu gjaldsins á meðan sýslumaður hafði ekki tekið afstöðu til lögbannskröfu stefnanda. Þann 12. mars 2014 hafnaði sýslumaðurinn á Selfossi kröfu stefnanda um lögbann og þann 15. mars 2014 hóf stefndi innheimtu gjalds inn á svæðið. Með bréfi 13. mars 2014 tilkynnti stefnandi sýslumanni að hann myndi ekki una ákvörðun sýslumanns um að hafna lögbanninu og þann 14. mars 2014 kærði stefnandi niðurstöðu sýslumanns til Héraðsdóms Suðurlands. Með úrskurði, uppkveðnum 14. apríl 2014 snéri Héraðsdómur Suðurlands ákvörðun sýslumanns við og lagði fyrir sýslumanninn á Selfossi að leggja lögbann á innheimtu stefnda inn á hverasvæðið við Geysi.

Þann 14. apríl 2014 óskaði stefnandi bréflega eftir því við sýslumann að hann legði lögbann við innheimtunni í samræmi við úrskurð héraðsdóms. Sama dag hætti stefndi innheimtu gjalds inn á svæðið. Sýslumaður tók málið fyrir þann 16. apríl 2014. Varð samkomulag með aðilum að fresta gerðinni. Með bréfi, dags. 23. apríl 2014, óskaði stefndi eftir samstarfi við sameigendur stefnanda um framkvæmdir og landvörslu á Geysissvæðinu til að tryggja varðveislu þess og öryggi gesta. Þann 25. apríl 2014 var lögbannsmálið tekið fyrir á ný hjá sýslumanni og lagði sýslumaður þá lögbann við gjaldtöku stefnda í samræmi við úrskurð héraðsdóms. Stefndi krafðist þess að stefnandi legði fram tryggingu að lágmarki að fjárhæð kr. 225.000.000,- áður en lögbann næði fram að ganga. Sýslumaður ákvað að stefnandi skyldi leggja fram tryggingu að fjárhæð kr. 59.667.330,- eigi síðar en kl. 10.00 þann 30. apríl 2014. Þann 29. apríl 2014 greiddi stefnandi trygginguna inn á reikning sýslumanns sem staðfesti móttöku greiðslunnar með tölvuskeyti sama dag.

Stefndi hefur ekki lýst því yfir að hann hafi endanlega hætt innheimtu gjalds inn á svæðið eða uni lögbanninu án þess að höfðað verði mál til staðfestingar lögbannsins. Stefndi kærði ekki úrskurð Héraðsdóms Suðurlands í málinu.

Stefndi kveður í lýsingu sinni á málavöxtum að ljóst sé að allt frumkvæði að uppbyggingu, verndun og hagfelldum rekstri sameignarlandsins á Geysissvæðinu hafi að öllu leyti komið frá landeigendum og félagi þeirra.

## **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi byggir á því að innheimta stefnda á umræddu gjaldi inn á svokallað Geysissvæði í Haukadal, Bláskógabyggð, brjóti gegn lögvörðum rétti stefnanda. Ástæða þess sé að gjaldtakan skerði heimildir stefnanda til nota og ráðstöfunar á sameignarlandi hans, umferðarrétti um sameignarlandið og rétt stefnanda til þátttöku í ákvarðanatöku varðandi afnot, fyrirkomulag og uppbyggingu á svæðinu.

Gjaldtakan feli í sér grundvallarbreytingu á nýtingu og tilgangi sameignarsvæðisins sem fara þurfi um til að skoða helstu hveru svæðisins, en stefnandi kveður umrædda hveru, sem eru á séreignarlandi stefnanda, vera þau náttúrufyrirbæri sem dragi að gesti.

Þá gangi umrædd gjaldtaka gegn lögvörðum rétti stefnanda yfir séreignarlandi sínu hvort heldur sem er til nýtingar eða aðgengis að landinu.

Innheimta gjalds inn á svæðið kveður stefnandi að skaði framtíðarafnot og hagsmuni stefnanda sem eiganda svæðisins. Þá sé umrædd innheimta í andstöðu við ákvæði laga um náttúrvernd nr. 44/1999 og lög nr. 73/2005 um skipan ferðamála.

Kveður stefnandi að meirihluti eigenda sameignarlandsins sé með þessu að reyna að þvinga stefnanda til þess að taka þátt í einkahlutafélaginu og breyta þannig samskiptareglum eigenda og reglum um ákvarðanatöku um meðferð eignarinnar. Bendir stefnandi á að verði ekki fallist á kröfur stefnanda geti stefndi innheimt fé af landi stefnanda og ráðstafað því að vild án aðkomu stefnanda og án tryggingar um að féð skili sér í uppbyggingu svæðisins eða til eigenda þess.

Stefnandi kveður að sömu málsástæður og lagarök búi að mestu að baki kröfum stefnanda um viðurkenningu á efnisrétti stefnanda sem og um staðfestingu lögbannsins. Beri að líta svo á að lagarök og málsástæður stefnanda eigi við um báðar kröfur stefnanda, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

Stefnandi gerir grein fyrir málsástæðum sínum í númeraðri röð og verður þeirri framsetningu fylgt hér.

1. Stefnandi vísar til þess að hann sé einkaeigandi helstu hvera á svæðinu þ.e. Geysis, Strokks o.fl., sem og landspildu í kringum þá hveru. Um sé að ræða þá hveru og það svæði sem séu helsta aðdráttarafl Geysissvæðisins. Byggir stefnandi á því að stefndi hafi engar heimildir til að innheimta gjald fyrir umferð inn á séreignarland stefnanda og gjald fyrir að skoða þá hveru og það svæði sem séu á séreignarlandi stefnanda, en það hafi stefndi gert og muni gera áfram verði ekki fallist á kröfur stefnanda.

2. Stefnandi byggir á því að stefndi eigi engin bein eignarréttindi á svæðinu. Þess vegna hafi stefndi enga heimild að lögum til að innheimta gjald vegna umferðar ferðamanna inn á Geysissvæðið, hvorki inn á séreignarland stefnanda né sameignarlandið. Bendir stefnandi á að stefndi sé ekki eigandi lands á svæðinu og geti því ekki tekið neinar ákvarðanir um umferð eða gjaldtöku inn á svæðið. Geti í því efni engu breytt að hluti eigenda sameignarlandsins sé jafnframt eigendur stefnda enda sé stefndi sjálfstæður lögaðili.

3. Þá kveður stefnandi að samningur stefnda við hluta landeigenda veiti stefnda hvorki heimild til að innheimta gjald inn á séreignarland stefnanda eða sameignarland stefnanda.

Stefnandi kveður að stefndi muni hafa gert „þjónustusamning“ við alla eigendur sameignarlandsins, aðra en stefnanda, þann 1. júní 2013. Stefnandi keður sér ekki hafa verið kunnugt um samninginn fyrr en hann hafi verið lagður fram í héraðsdómi þann 26. mars 2014. Með umræddum samningi hafi stefndi tekið að sér að; 1) standa að hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag svæðisins, 2) annast rekstur svæðisins, 3) veita leiðsögn um svæðið, 4) tryggja að umgengni um svæðið verði í samræmi við þol þess, 5) hafa samráð við opinbera aðila um rekstur svæðisins og þær framkvæmdir sem ráðist verði í.

Kveður stefnandi vafalaust að hvað varði séreignarland stefnanda þá geti slíkur samningur, sem stefnandi eigi ekki aðild að, ekki veitt stefnda rétt til að innheimta gjald eða aðhafast nokkuð á séreignarlandi stefnanda.

Hvað varði sameignarlandið kveður stefnandi að samningurinn geti ekki veitt stefnanda frekari rétt en viðsemjendur hans eigi þ.e. aðrir landeigendur en stefnandi. Bendir stefnandi á að sameignarlandið á Geysissvæðinu sé í óskiptri sameign stefnanda og sameigenda hans. Allar ákvarðanir um hina sérstöku sameign lúti þess vegna óskráðum reglum um sérstaka sameign. Ekki hafi verið sett heildarlög um sérstaka sameign, en reglur séu þó í lögum um afmarkaða flokka sérstakrar sameignar, sbr. t.d. lög um fjöleignarhús nr. 26/1994. Um afnot og ráðstöfun verðmæta og eigna sem séu í sérstakri sameign gildi sú regla að hver sameigandi hafi eingöngu heimild til að gera takmarkaðar ráðstafanir varðandi sameign upp á eindæmi sitt. Til annarra ráðstafana þurfi samþykki meirihluta eigenda eða allra eigenda.

Ef afnot eða ráðstafanir teljist vera bagalegar, verði ekki leiddar af tilgangi við stofnun sameignar eða heimilar skv. reglum um óbeðinn erindisrekstur þarfnist slík afnot eða ráðstöfun annað hvort samþykkis meirihluta sameigenda eða allra sameigenda.

Kveður stefnandi augljóst að innheimta gjalds inn á svæðið og afnot vegna þess séu stefnanda bagaleg vegna þeirrar stefnu og venju sem tíðkast hafi á Íslandi um aðgang ferðamanna og almennings að náttúruperlum landsins. Það ráðist af heildarmati á öllum aðstæðum hvort ráðstöfun eða afnot þarfnist samþykkis meirihluta sameigenda eða allra sameigenda. Litið hafi verið svo á samþykki allra eigenda óskiptrar sameignar sé áskilið ef ráðstöfun eða afnot breyta tilgangi sameignar, séu meiriháttar eða ef ráðstöfun eða afnot eru óvenjuleg. Við mat þess hvort verið sé að breyta tilgangi sameignar þeirrar sem hér um ræðir, eða afnotum, verði að líta til þess hvernig nýtingu eignarinnar hafi verið háttáð hingað til. Enginn samningur sé til um afnot eignarinnar milli eigenda hennar. Í innheimtu gjalds af þeim sem fara um svæðið væri fólgin grundvallarbreyting á afnotum svæðisins og tilgangi miðað við það sem verið hafi. Aðgangur almennings hafi hingað til verið óhindraður og án gjaldtöku. Gjaldtakan feli jafnframt í sér þá grundvallarbreytingu að hún komi í veg fyrir nýtingu eins eiganda svæðisins, þ.e. stefnanda, á séreignarlandi sínu, sem umlukið sé sameignarlandinu og hafi staðið almenningi opið eins og sameignarlandið. Gjaldtaka fæli því í sér grundvallarbreytingu á

afnotum og tilgangi svæðisins.

Hvað varði hin breyttu afnot þ.e. gjaldtöku og hindrun umferðar um svæðið, telur stefnandi að óháð fjárhæð gjaldsins verði að líta á ákvörðun um gjaldtöku sem meiriháttar breytingu m.t.t. þess að umferð um svæðið hafi verið öllum heimil hingað til án greiðslu.

Þá kveður stefnandi jafnframt augljóst að gjaldtaka sé óvenjuleg ráðstöfun á íslenskan mælikvarða þar sem slík gjaldtaka landeiganda tíðkist almennt ekki á Íslandi.

Að ofansögðu virtu verði ákvörðun um gjaldtöku vegna umferðar um svæðið ekki tekin nema samþykki allra sameigenda þ.m.t. stefnanda liggja fyrir. Samþykki stefnanda liggja ekki fyrir og telur stefnandi að af þeirri ástæðu beri að fallast á kröfur hans.

Vegna þessarar málsástæðu kveðst stefnandi einnig vísa til rökstuðnings Héraðsdóms Suðurlands um sömu málsástæðu í úrskurði í ágreiningi aðila um lögbann.

4. Þá kveður stefnandi að þó svo að talið yrði að meirihluti óskiptrar sameignar gæti tekið þá ákvörðun sem um er að tefla, sé í öllu falli ljóst að það verði ekki gert nema að undangenginni fullnægjandi málsmeðferð. Boða þyrfti sameigendur til fundar með sannanlegum hætti þar sem slík tillaga væri kynnt. Í framhaldinu yrði að afgreiða slíka tillögu á formlegum fundi sameigenda. Kveður stefnandi að um þetta gildi sömu sjónarmið og meginreglur og varðandi fjöleignarhús þó þær séu óskráðar, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, sbr. m.a. ákvæði III. kafla laganna. Enginn slíkur fundur hafi verið haldinn. Sé innheimta gjaldsins því a.m.k. ólögmat á þeirri forsendu og leiði það til þess að fallast beri á kröfur stefnanda í málinu.

Ekki sé um það að ræða að stefndi hafi einhliða og án samráðs við stefnanda heimild til að ráðast í einhvers konar óbeðinn erindisrekstur á svæðinu. Bendir stefnandi í því samhengi í fyrsta lagi á að stefndi hafi engar slíkar heimildir þar sem hann sé ekki eigandi svæðisins. Í öðru lagi sé ljóst að bera þyrfti slíkt mál áður upp á lögmatum fundi sameigenda enda logi ekki eldar á svæðinu. Þá sé í þriðja lagi ekkert það ástand á svæðinu að kalli á slíkan óbeðinn erindisrekstur. Í fjórða lagi bendir stefnandi á að hann hafi boðist til að ráðast í bráðabirgðaaðgerðir á svæðinu til að tryggja vernd og öryggi þar til hægt verði að ráðast í varanlegar og umfangsmeiri framkvæmdir á grundvelli endanlegrar útfærslu verðlaunatillögu úr skipulagssamkeppni sem haldin hafi verið um svæðið. Þá hafi stefnandi boðist til að annast gæslu svæðisins í heild.

5. Stefnandi byggir á því að hann eigi umferðarrétt um sameignarlandið sem einn af eigendum þess. Hann telur sig auk þess hafa eignast fyrir hefð umferðarrétt fyrir almenning að séreignarlandi sínu um þá stíga sem um landið liggja. Þann umferðarrétt geti stefndi ekki skert án samþykkis stefnanda. Stefnandi bendir á að skilyrði fyrir hefð sé 20 ára óslitið eignarhald á fasteign skv. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905. Samkvæmt 7. gr. sömu laga skapi notkun með samsvarandi skilyrðum og þeim er gildi um eignarhefð afnotarétt. Umferðarréttur sé slíkur afnotaréttur. Samkvæmt 6. gr. laganna þurfi hefðandi ekki að styðjast við sérstaka eignarheimild

fyrir réttindum sínum aðra en hefðina.

Stefnandi kveður ljóst að ótakmarkaður umferðarréttur hafi verið við lýði um svæðið langt umfram fullan hefðartíma sem sé 20 ár. Í því sambandi bendir stefnandi einnig á að hann hafi kostað og annast þær framkvæmdir sem ráðist hafi verið í á svæðinu vegna umferðarréttarins, þ.m.t. lagningu göngustíga o.fl. Með innheimtu gjalds af ferðamönnum sé þessi réttur stefnanda takmarkaður á ólögmetan hátt. Beri því að fallast á kröfur stefnanda.

6. Þá kveður stefnandi innheimtu stefnda á hinu umþrætta gjaldi einnig vera í andstöðu við ákvæði laga um náttúruvernd nr. 44/1999.

Í málinu sé ekki deilt um það að hverasvæðið sé á náttúruminjaskrá, sbr. 1. mgr. 67. gr. laga um náttúruvernd nr. 44/1999, og teljist því til svokallaðra náttúruverndarsvæða sbr. og b-lið 8. töluliðar 3. gr. laganna. Samkvæmt 28. gr. náttúruverndarlaga hafi Umhverfisstofnun umsjón með náttúruverndarsvæðum. Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. laganna sé stofnuninni heimilt að fela einstaklingum eða lögaðilum umsjón og rekstur náttúruverndarsvæða, að undanskildum þjóðgörðum, að fenginni staðfestingu ráðherra. Í slíkum tilvikum skuli gera sérstakan samning um umsjón og rekstur sem ráðherra staðfesti. Í slíkum samningi skuli þá m.a. kveða á um heimild til gjaldtöku eigi hún að vera fyrir hendi. Þegar þannig hátti til geri 32. gr. náttúruverndarlaga einnig ráð fyrir heimild til gjaldtöku. Samkvæmt 2. mgr. 32. gr. skuli þá slíkum tekjum varið til uppbyggingar svæðisins eða aðkomu að því. Þá sé Umhverfisstofnun eða öðrum umsjónaraðilum slíks náttúruverndarsvæðis samkvæmt 4. mgr. 32. gr. laga nr. 33/1999 heimilt að setja sérstakar reglur um umferð manna og dvöl sem og önnur atriði er greini í III. kafla, sbr. og 60. gr. laganna. Hvorki hafi Umhverfisstofnun falið stefnda umsjón og rekstur hverasvæðisins né ráðherra staðfest slíka umsjón. Gjaldtakan og eða reglur eða takmörkun á umferð um svæðið sé því jafnframt ólögmet með vísan til ákvæða náttúruverndarlaga.

Þá telur stefnandi að stefndi geti ekki, a.m.k. ekki án aðkomu stefnanda, á grundvelli 2. málsl. 1. mgr. 14. gr. laga um náttúruvernd nr. 44/1999, takmarkað umferð um svæðið. Um slíka ákvörðun, þ.e. takmörkun umferðar um landið, gildi sömu sjónarmið og rakin eru að framan varðandi ákvarðanir um sérstaka sameign.

7. Stefnandi telur innheimtu stefnda á gjaldi inn á svæðið í andstöðu við ákvæði laga nr. 73/2005 um skipan ferðamála.

Kveður stefnandi að samkvæmt 1. mgr. 28. gr. nefndra laga sé ráðherra heimilt að ákveða, að fenginni umsögn Ferðamálastofu, að greitt skuli sanngjarnt gjald fyrir þjónustu sem veitt sé á ferðamannastöðum enda sé fé það sem þannig safnast, að frádregnum innheimtukostnaði, eingöngu notað til verndar, fegrunar og snyrtingar viðkomandi staðar og til að bæta aðstöðu til móttöku ferðamanna. Samkvæmt 2. mgr. taki ákvæðið ekki til þjóðgarða eða annarra svæða á vegum Umhverfisstofnunar nema samþykki hennar komi til. Hvorki ráðherra né Umhverfisstofnun hafi veitt leyfi til hinnar umþrættu gjaldtöku.

8. Þá vísar stefnandi í heild til rökstuðnings sem fram kemur í niðurstöðukafla úrskurðar Héraðsdóms Suðurlands í lögbanismáli aðila. Stefnandi gerir þó athugasemd við að hann hafi ekki mótmælt atvikalýsingu stefnda í málinu frá 2008

til 2013. Kveður stefnandi ástæðu þess að ekki hafi orðið af uppbyggingu eða friðlýsingu Geysisvæðisins vera þá að samkomulag hafi ekki orðið með eigendum þess um slíka uppbyggingu eða lagfæringar á svæðinu. Mótmælir stefnandi því að allt frumkvæði um verndun og uppbyggingu hafi komið frá öðrum landeigendum en stefnanda og að stefnandi hafi með einhverjum hætti staðið í vegi fyrir uppbyggingu svæðisins.

9. Að því leyti sem lýtur að lögbanninu sjálfu og staðfestingu þess telur stefnandi ljóst að fullnægt sé skilyrðum 1. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl. fyrir því að lagt hafi verði lögbann við því að forsvarsmenn stefnda innheimti gjald af ferðamönnum inn á Geysisvæðið.

Telur stefnandi ljóst að fyrsta skilyrði ákvæðisins sé uppfyllt þar sem innheimtan hafi hafist. Þá hafi stefndi hvorki viljað lýsa því yfir að hann hafi endanlega hætt innheimtu gjaldsins né að hann uni lögbanninu án þess að höfðað verði mál til staðfestingar lögbannsins. Nauðsynlegt sé því að krefjast staðfestingar þess.

Með vísan til alls framangreinds sé einnig ljóst að umrædd innheimta stefnda, sem eigi engin réttindi á svæðinu, brjóti gegn lögvörðum réttindum stefnanda um afnot af séreignarlandi sínu, sameignarlandi, umferðarrétti um sameignarlandið og réttinum til ákvörðunartöku um uppbyggingu á svæðinu. Með innheimtu umrædds gjalds af ferðamönnum, sem fari um svæðið, sé stefndi að afla sér tekna af eign sem hann eigi engin réttindi yfir og hvíli engin skylda á að ráðstafa til verndar svæðinu eða til eigenda þess.

Með innheimtu þessari sé breytt afnotum stefnanda af svæðinu sem hingað til hafi staðið ferðamönnum opið til umferðar og skoðunar. Innheimta gjaldsins muni skaða framtíðarafnot og hagsmuni stefnanda af svæðinu sem eins vinsælasta og frægasta náttúrufyrrbrigðis á Íslandi. Þá geti gjaldtaka á umræddu svæði orðið til þess að skaða ímynd og orðspor svæðisins og Íslands varanlega og um langa framtíð.

Þá kveður stefnandi ljóst að réttarreglur um refsingu eða skaðabætur geti ekki tryggt hagsmuni stefnanda og að háttsemi stefnda verði varla talin refsiverð háttsemi sbr. 1. tl. 2. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990. Þá verði gjaldfrjáls réttur til umferðar og skoðunar á landi ekki bættur með skaðabótum og enn síður tjón á ímynd Íslands sem ferðamannalands. Samkvæmt yfirlýsingum stefnda sjálfs eigi stefndi enga fjármuni og sé því ófær um að greiða stefnanda skaðabætur valdi hin fyrirhugaða gjaldtaka tjóni. Þá bendir stefnandi á að hagsmunir stefnda af því að geta hafið innheimtu gjaldsins séu ekki verulegir, enda hafi hingað til ekki verið innheimt gjald af svæðinu. Hagsmunir stefnda séu eingöngu fjárhagslegir og verði því að fullu tryggðir með tryggingu og/eða skaðabótakröfu á hendur stefnanda komi í ljós að stefnandi hafi ekki haft lögmætar forsendur fyrir gerðinni.

Stefnandi bendir á að hann hafi boðist til að leggja fram fjármuni til uppbyggingar og verndar svæðisins og kosta landvörslu a.m.k. næstu tvö árin. Þá liggi einnig fyrir að stefnandi sé að vinna að því að finna leið til að bregðast á heildstæðan hátt við ágangi ferðamanna á viðkvæm landsvæði. Séu því hagsmunir stefnanda stórfellt meiri en hagsmunir stefnda af því að innheimta gjaldið, sbr. 2. tölulið 3. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990.

Auk framangreindra ákvæða í lögum um kyrrsetningu og lögbann o.fl. nr. 31/1990 kveðst stefnandi vísa til IV - VI. kafla laganna.

Um nauðsyn málshöfðunar vísar stefnandi til VI. kafla laga um kyrrsetningu og lögbann o.fl. nr. 31/1990 einkum til 1., 2. og 5. mgr. 36. gr. og 1. mgr. 39. gr. Í 1. mgr. 36. gr. komi fram að lýsi gerðarþoli lögbanns því ekki yfir við gerðina að hann uni við gerðina án málshöfðunar, verði gerðarbeiðandi, þ.e. stefnandi í þessu máli, að höfða dómsmál til staðfestingar gerðinni, en ella falli gerðin niður sbr. 1. mgr. 39. sömu laga. Þá sé stefnanda jafnframt nauðsynlegt og skylt að höfða samtímis mál um efnisrétt sinn skv. 2. mgr. 36. gr. greindra laga.

Til stuðnings viðurkenningarkröfu sinni vísar stefnandi til 2. mgr. 24. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Um heimild til að sækja kröfur sínar á hendur stefnda í sama máli vísar stefnandi til 1. mgr. 27. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Ljóst sé að kröfur þær sem sóttar eru í máli þessu eigi rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu og löggernings. Jafnframt vísar stefnandi til 1., 2. og 5. mgr. 36. gr. laga um kyrrsetningu og lögbann o.fl. nr. 31/1990.

Um varnarþing vísar stefnandi til 1. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. og 36. gr. laga um kyrrsetningu og lögbann o.fl. nr. 31/1990.

Málskostnaðarkröfu sína styður stefnandi við í 1. mgr. 129. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Um aðild og fyrirsvor vísar stefnandi til 16. gr. og 4. og 5. mgr. 17. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

## **Málsástæður og lagarök stefnda**

Stefndi kveður mál þetta fyrst og fremst varða þá hagsmuni landeigenda og félags þeirra að fá að innheimta umrætt gjald. Sameignarlandið sé að meirihluta í þeirra eigu og sé hún nauðsynleg til þess að landeigendur geti framkvæmt endurbætur á landinu og haldið því við á sómasamlegan hátt.

Kveður stefndi að í gildandi náttúruverndaráætlun 2009 – 2013 komi fram að Umhverfisstofnun hafi ekki hafið friðlýsingarferli á Geysissvæðinu, en að í gögnum Umhverfisstofnunar komi fram að Geysissvæðið sé fjölsóttur ferðamannastaður. Sé áætlað að allt að 70% af ferðamönnum, sem heimsæki landið komi að Geysi, eða allt að 400.000 manns á ári. Vegna álags á svæðið hafi Umhverfisstofnun sett svæðið á lista yfir þau 10 verndarsvæði á Íslandi sem séu í hættu að tapa verndargildi sínu og sé það á „rauða listanum“.

Gert sé ráð fyrir að um 600.000 ferðamenn heimsæki Geysissvæðið á þessu ári og búist við að ferðamenn sem sæki Ísland heim verði ein milljón innan tveggja til þriggja ára, en þá verði ferðamenn á Geysissvæðinu um 700.000. Sé mikilvægt að mæta þeirri aukningu með viðeigandi aðgerðum.

Í málinu sé það óumdeilt að svæðið innan girðingar þoli ekki alla þá umferð ferðamanna, sem skipulagslaust fari um svæðið. Ljóst sé að umferð muni aukast til muna á komandi árum gangi spár eftir.

Kveður stefndi að landeigendur telji því afar brýnt að grípa strax til aðgerða til að annast stýringu ferðamanna og endurbætur og lagfæringar sem löngu séu tímabærar. Hafi af þessu tilefni verið efnt til hugmyndasamkeppni um skipulag svæðisins og tillögur verið kynntar 6. mars 2014. Stefndi kveðst vona að höfundum verðlaunatillögu verði falið að vinna deiliskipulag svæðisins, en það muni kosta peninga.

Hundruð milljóna muni fara í framkvæmdir og rekstur svæðisins eins og landeigendur sjái hann fyrir sér. Þá hafi verið gerð öryggisáætlun fyrir svæðið, en ekkert af þessu geti orðið án peninga en landeigendur og félag þeirra hafi ekki yfir slíku fé að ráða og stefndi hafi hvorki sýnt frumkvæði né vilja til að standa að uppbyggingu svæðisins. Sé Geysir á góðri leið að eyðileggjast vegna átroðnings.

Þegar gjaldtakan hafi verið að hefjast hafi stefnandi boðist til að kosta minniháttar framkvæmdir og til að hafa einn starfsmann að staðaldri á svæðinu. Þau framlög muni vart standa undir kostnaði við gerð deiliskipulags svæðisins og sé stefnandi nánast að leggja til að svæðið verði áfram óaðlaðandi forarsvæði, en það vilji stefndi ekki. Á sama tíma hafi stefnandi ákveðið að skera niður landvörslu um helming.

Stefndi bendir á að stefnandi hafi víðtækar heimildir til innheimtu gjalds af ferðamannastöðum og nýti þær að hluta, en stefnandi hafi tryggt sér lagagrundvöll til sambærilegrar gjaldtöku með margvíslegum hætti, en slíkar heimildir séu í ýmsum lögum og nefnir stefndi ýmis dæmi þess í greinargerð sinni, s.s. 28. gr. laga um skipan ferðamála nr. 73/2005, 32. gr. laga um náttúruvernd nr. 44/1999 auk nýrra laga um náttúruvernd sem taka muni gildi á næsta ári, 1. mgr. 7. gr. laga um þjóðgarðinn á Þingvöllum nr. 47/2004, 6. gr. reglugerðar nr. 848/2005 um þjóðgarðinn á Þingvöllum, verndun hans og meðferð, auglýsingu forsætisráðuneytisins nr. 184/2013 um staðfestingu reglna Þingvallanefndar um gestagjöld vegna köfunar og fyrirborðsköfun í Silfru innan þjóðgarðsins, 21. gr. laga um Vatnajökulsþjóðgarð nr. 60/2007, auk reglugerðar nr. 130/2013 um gjaldtöku vegna tjaldstæða og þjónustu í Vatnajökulsþjóðgarði.

Af þessu sjáist að stefnanda sé heimilt að innheimta gestagjöld eða fasta fjárhæð fyrir dagsdvöl í þjóðgördum stefnanda til að mæta kostnaði við þjónustuna og eftirlit með dvalargestum.

Stefnandi hafi boðið rekstur Vatnshellis á Snæfellsnesi út í janúar 2014 og komi fram í útboðslýsingu að markmið útboðsins sé m.a. að tryggja að almenningur geti notið Vatnshellis gegn hæfilegu gjaldi, en það muni vera kr. 2000. Þá hafi stefnandi veitt einstaklingum heimild til að selja aðgang að Þríhnúkagíg, sem sé í eigu

stefnanda, en gjaldið sé kr. 49.000.-.

Ofangreindu til viðbótar muni stefnandi hafa um það áform að taka upp sérstakan „náttúrupassa“ þar sem stefnt sé að gjaldtöku þeirra sem vilji skoða og njóta náttúru landsins, en í frumvarpi um hann sé gert ráð fyrir að allir sem um landið ferðist greiði fyrir aðgang að landinu.

Þá bendir stefndi á að nú þegar selji einkaaðilar aðgang að svæðum sem ferðamenn heimsækji, s.s að Kerinu í Grímsnes- og Grafningshreppi. Þá bendir stefndi á töku gjalds í Bláa lóninu sem gestir þurfi að greiða þó þeir komi aðeins til að skoða sig um.

Öll séu þessi gjöld innheimt án afskipta stefnanda.

Auk þessa sé í rauninni seldur aðgangur að Geysissvæðinu af þeim sem markaðsetji og skipuleggi ferðir á Geysissvæðið.

### **Sameignarréttindi stefnanda og stefnda.**

Stefndi kveður að í beiðni um lögban hafi stefnandi byggt á því að landeigendur eða félag þess geti ekki tekið ákvarðanir um ráðstöfun sameignar án samþykkis allra eigenda sameignarinnar. Síðar hafi stefnandi skyndilega byggt á að hann sé í sameignarfélagi með stefnda, félagi sem hann hafi með skýrum hætti neitað aðild að.

Á grundvelli félagafrelsisákvæðis 74. gr. stjórnarskrárinnar og til að ráða hagsmunum sínum hafi allir landeigendur, að stefnanda undanskildum, stofnað Landeigendafélag Geysis ehf.

Stefnandi hafi ákveðið að standa utan þessa félags og sé það frjálst.

Kveður stefndi að í greinargerð [sic.] stefnanda sé aðallega byggt á að stefndi eigi engin réttindi á svæðinu og geti ekki innheimt gjald af landi sem félagið eigi ekki. Þetta kveður stefndi vera rangt, enda hafi landeigendur, að stefnanda undanskildum, sem allir séu hluthafar í stefnda gert þjónustusamning við stefnda í júní 2013. Í samningi þessum taki stefndi að sér ýmis verkefni landeigenda, og annist rekstur svæðisins innan girðingar.

Stefndi kveður það rangt að stefnanda hafi ekki verið kunnugt um þennan samning fyrr en hann hafi verið lagður fram fyrir héraðsdómi. Bendir stefndi á að samningur þessi hafi verið kynntur stefnanda snemma árs 2013 og bendir jafnframt á að í apríl sama ár hafi stefnandi kynnt þá afstöðu sína að hann gæti ekki gerst aðili að þjónustusamningi, þar sem gert yrði ráð fyrir gjaldtöku.

Í samningi þessum sé ekki gert ráð fyrir að landeigendur leggi til fé til framkvæmda eða reksturs. Hins vegar sé stefnda, skv. samningnum heimilt að taka gjald af gestum á svæðinu til að standa straum af framkvæmdum og rekstri. Hóflæg gjaldtaka hafi verið ákveðin af stjórn stefnda 9. febrúar 2014.

Vísar stefndi til þess að hann komi þannig fram fyrir alla landeigendur, að stefnanda undanskildum. Allir landeigendurnir, að stefnanda undanskildum, líti á sig sem stefnda í máli þessu og séu allar ákvarðanir stjórnar stefnda teknar innan ramma þjónustusamningsins og í fullu umboði allra þessara landeigenda. Ekkert banni landeigendum að bindast félagi sem komi fram fyrir þeirra hönd. Kveðst stefndi þannig fara með tímabundin óbein eignarréttindi yfir sameignarlandi „stefnda“ [sic.].

Stefndi kveður stefnanda á óbilgjarnan hátt hafa komið í veg fyrir að landeigendur setji hlutdeild sína í sameignarlandinu inn í félagið. Landeigendur hafi óskað eftir að sameignarlandið verði gert að sérstakri lóð sem fái sérstakt landnúmer og liggi fyrir stofnskjal lóðar sem landeigendur hafi sent stefnanda með tillögu um að sameignarlandið yrði gert að sérstakri lóð, en stefnandi ekki svarað því.

Stefndi kveðst hafa litið svo á að stefnandi væri með einum eða öðrum hætti í félagi með landeigendum, hvort sem það væri að vilja stefnanda eða ekki. Stefnandi sem minnihlutaeigandi sameignarlandsins verði að virða vilja mikils meirihluta landeigenda. Það geri stefnandi með samstarfi við stefnda um uppbyggingu, verndun og rekstur sameignarlandsins en ekki með því að stuðla að frekara athafnaleysi og eyðingu svæðisins. Stefnandi hafi með skýrum og afgerandi hætti hafnað tillögum stefnda um gjaldtöku strax í apríl 2013, þegar hann hafi tilkynnt stefnda að hann gæti ekki gert þjónustusamning um rekstur sameignarsvæðisins, þar sem gert væri ráð fyrir gjaldtöku. Því verði ekki haldið fram að stefnanda hafi ekki gefist kostur á að koma skoðunum sínum og sjónarmiðum á framfæri og að taka þátt í ákvörðunartöku. Vandamálið felist í því að stefnandi kunni ekki að vera minnihlutaaðili í félagi.

Stefndi kveður að í málflutningi stefnanda hafi því verið haldið fram að stefndi kunni að nýta tekjur af gjaldtöku til annarra hluta en uppbyggingar svæðisins. Nánast sé stefnandi með þessu að gefa í skyn óheiðarleika og að óviðkomandi rekstur verði stundaður eða fjármagnaður af landeigendum. Kveður stefndi að stefnandi sé í sameignarfélagi með félagi landeigenda og muni hafa allan aðgang að tekjum, kostnaði og ráðstöfun fjárisins og þurfi ekki að hafa frekari orð um það.

Stefndi kveður að við meðferð lögbannsmálsins hafi verið reynt að sverta landeigendur og halda því fram að ástæða þess að ekki hafi orðið af uppbyggingu eða friðlýsingu Geysissvæðisins sé að samkomulag hafi ekki orðið með eigendum þess um slíka uppbyggingu. Stefnandi kveðst ekki kannast ekki við að til viðræðna hafi verið stofnað af hálfu stefnanda um friðlýsingu Geysissvæðisins eftir að stefnandi hafi fallið frá kaupum landsins árið 2008.

Stefndi vísar til þess að samkvæmt gögnum Umhverfisstofnunar sé Geysir á náttúruminjaskrá og fari stofnunin með hagsmuni ríkisins á svæðinu. Í stefnu sé því haldið fram að Umhverfisstofnun sé að lögum umsjónaraðili svæðisins og að stofnunin hafi ekki falið stefnda umsjón og rekstur hverasvæðisins né ráðherra staðfest slíka umsjón. Kveður stefndi að með þessu sé landeigendum sýnd fádæma lítilsvirðing. Eignir landeigenda verði ekki af þeim teknar og afhentar öðrum nema að undangengnu eignarnámi en engin slík heimild sé til staðar. Samkvæmt 72. gr. stjórnarskrárinnar sé eignarrétturinn friðhelgur og standi landeigendur vörð um þessi réttindi sín. Stefnandi muni að sjálfsögðu sjá til þess að starfsmenn

Umhverfisstofnunar og þeir sem sækja svæðið á þeirra vegum hafi óheftan aðgang að svæðinu.

Stefndi kveður stefnanda byggja á því að tryggja beri áfram aðgang almennings, óhindrað og án gjaldtöku. Kveður stefndi að það virðist stefnandi vilja gera með áframhaldandi óskipulagðri áníðslu svæðisins. Stefnandi viti vel að stefndi geti ekki sinnt skyldum sínum gagnvart ferðamönnum nema til þess komi fjármagn og það fjármagn verði ekki sótt til annarra en þeirra sem skoða vilji svæðið og njóta náttúru þess.

Stefndi kveður það vera yfirlýsta stefnu stefnanda að taka upp gjaldtöku með svokölluðum „náttúrupassa“ þannig að almennt gjald verði tekið af þeim sem vilja njóta náttúru landsins. Svo virðist sem gjaldtakan eigi að vera á forsendum stefnanda en ekki þeirra landeigenda sem eiga verðmætar náttúruminjar. Ákvörðun stefnda um að taka nú upp gjaldtöku geti hvorki talist íþyngjandi fyrir stefnanda né raskað réttindum hans.

### **Um réttindi eigenda sameignarlandsins og rétt stefnda til séreignarlandsins.**

Stefndi kveður að Geysissvæðið hafi ekki verið friðað samkvæmt náttúruverndarlögum nr. 44/1999, en svæðið sé samkvæmt upplýsingum Umhverfisstofnunar á náttúruminjaskrá.

Samkvæmt 2. mgr. 14. gr. náttúruverndarlaga nr. 44/1999, sbr. 8. tl. 3. gr., sbr. 67. gr. laganna sé umferð um náttúruverndarsvæði háð samþykki eiganda þess eða réttihafa. Þetta lagaákvæði sé skýrt og komi í veg fyrir venjuhelgun eins og stefnandi vilji halda fram og sé öllum slíkum vangaveltum harðlega mótmælt. Meirihlutaeigendur sameignarlandsins hafi fullan og lögvarinn rétt til að stjórna aðgangi að landi sínu og taka gjald af þeim sem skoða vilja það og njóta náttúru þess. Landeigendur hafi sem meirihlutaeigendur sameignarlandsins fullan rétt að lögum til að takmarka eða banna umferð um land þeirra.

Í lögbannsbeiðninni komi fram að stefnandi hafi eignast séreignarland innan sameignarlandsins með afsali 1935. Þann 9. apríl 1894 hafi Greipur Sigurðsson, bóndi að Haukadal, fyrir sína hönd og sameignarmanna sinna selt Herra James Craig (junior) á Írlandi hverina Geysi, Strokk, Blesa og Litla Geysi, sem öðru nafni nefnist Ópverrahola, ásamt landspildu sem nánar sé lýst í afsalinu. Á heimasíðu Umhverfisstofnunar komi fram að Írinn hafi rukkað fyrir aðgang að svæðinu. Í afsalinu segi að „bóndinn í Haukadal hafi rétt til að hafa umsjón með hverunum fyrir hæfilega borgun þegar kaupandinn sjálfur eða menn hans eru fjarverandi“. Þetta ákvæði sé tekið orðrétt upp í afsalið til stefnanda árið 1935. Aðilar stefnda sæki rétt sinn til bóndans í Haukadal og hafi eignast þau réttindi sem hann áður hafi haft, þar á meðal að selja aðgang að séreignarlandi stefnanda. Kveður stefndi rétt að geta þess að stefnandi hafi aldrei selt aðgang að Geysi en það hafi bóndinn í Haukadal gert alla tíð meðan Geysir gaus. Hafi hann haft nokkurn kostnað af en bóndinn hafi sett sápu í hverinn til að framkalla gos. Slíkt gos hafi ekki verið framkallað nema gegn endurgjaldi. Engar heimildir séu til um að stefnandi hafi

greitt bóndanum gjald fyrir umsjón hveranna. Afkomendur Greips séu aðilar að félagi landeigenda, s.s Bjarni Sigurðsson, Suðurgafli, Már Sigurðsson, Þórir Sigurðsson og Kristín Sigurðardóttir, ekkja Greips Sigurðssonar.

### **Sjónarmið stefnanda um sérstaka sameign.**

Stefndi kveður það vera meginmálsástæðu stefnanda, að um samskipti stefnanda og stefnda/landeigenda gildi óskráðar meginreglur um sérstaka sameign og að allir landeigendur verði því að samþykkja gjaldtökuna. Þau rök séu færð fyrir þessari málsástæðu stefnanda að ákvörðun um gjaldtöku sé meiriháttar ákvörðun, hún sé óvenjuleg, að gjaldtakan feli í sér grundvallarbreytingu á afnotum og tilgangi svæðisins og hún sé bagaleg fyrir stefnanda og ásýnd svæðisins og Íslands sem ferðamannalands.

Stefndi kveður að ákvörðun um að innheimta gjald af ferðamönnum sé ekki óvenjuleg. Það sé meginregla í íslenskri löggjöf að heimilt sé að innheimta gjald af ferðamönnum. Stefnandi hafi sjálfur með skýrum hætti tryggt sér slíkar heimildir og nýti þær að hluta. Eins og fram komi í greinargerð með frumvarpi til laga um skipulag ferðamála sé sambærileg innheimta allþekkt í öðrum löndum og löggjafinn hafi sett fram þá skoðun að eðlilegra sé að þeir greiði sem njóti heldur en að rekstur og viðhald sé kostað af skattfé.

Þá byggir stefndi á því að ákvörðun um gjaldtöku á Geysissvæðinu sé ekki meiriháttar ákvörðun. Stefnandi hafi með skýrum hætti tryggt sér heimildir til að innheimta gjald af ferðmönnum sem heimsækja sérstaka náttúrustaði. Innheimta gjalds á Geysissvæðinu sé jafn eðlileg og innheimta gjalds í Vatnshelli sem sé í eigu stefnanda. Eini munurinn sé að fleiri gestir heimsæki Geysissvæðið en Vatnshelli. Þá sé gjaldtaka á Geysissvæðinu mjög hófleg eða kr. 600 meðan þeir sem heimsæki Vatnshelli stefnanda verði að greiða kr. 2000. Stefnandi hafi verið hafður með í ráðum áður en ákvörðun um gjaldtökuna hafi verið tekin. Fyrir stefnanda hafi verið lögð drög að þjónustusamningi í ársbyrjun 2013. Stefnandi hafi hafnað því að gerast aðili að þjónustusamningum þar sem gert hafi verið ráð fyrir gjaldtöku. Stefnandi geti ekki byggt á því að hann hafi ekki verið hafður með í ráðum eða honum hafi ekki gefist kostur á að vera með í ákvörðunartöku um gjaldtökuna. Innheimta gjalds á Geysissvæðinu sé smávægileg ákvörðun í samanburði við þá tillögu sem stefnandi hafi sjálfur kynnt með svokölluðum náttúrupassa, þar sem öllum sem um landið ferðast verði gert að greiða fyrir aðgang að landinu.

Þá vísar stefndi til þess að ákvörðun um gjaldtökuna feli ekki í sér grundvallarbreytingu á afnotum og tilgangi svæðisins. Tilgangur gjaldtökunnar sé að gera landeigendum og félagi þeirra kleift að kosta lagfæringar á Geysissvæðinu, byggja svæðið upp og kosta viðhald þess og rekstur. Eina grundvallarbreytingin sem um verði að ræða sé að svæðinu verði breytt og það gert aðlaðandi fyrir þá sem þangað koma og njóta vilja náttúru svæðisins.

Stefndi kveður að gjaldtakan geti ekki verið bagaleg fyrir stefnanda. Gjaldtökunni sé ætlað að standa undir nauðsynlegum framkvæmdum á Geysissvæðinu og leiði til þess að ekki verði nauðsynlegt fyrir stefnanda að leggja skattfé almennings til þessara sérstöku framkvæmda. Auk þess vísar stefndi til þess að stefnandi geri kröfu til þess að greiddur verði virðisaukaskattur af aðgangseyri og geti sú ráðstöfun ekki talist bagaleg eða íþyngjandi fyrir stefnanda.

Vegna tilvísunar stefnanda til meginreglna laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, um að samþykki allra þurfi til meiriháttar og óvenjulegra ráðstafana, kveður stefndi að þær reglur byggji á því sjónarmiði að með slíkum samþykktum sé verið að taka íþyngjandi ákvarðanir sem almennt leiði til kostnaðar sameigenda eða verðryrnunar eignarinnar. Af meginreglunni leiði að þeir sem ekki hafi verið hafðir með í ákvörðunartökunni verði ekki krafðir um þátttöku í kostnaði. Í því tilviki sem hér sé til meðferðar sé málum á annan veg háttað. Ákvörðunin feli í sér að kostnaði sé létt af eignum sameignarlandsins, ákvörðunin feli í sér að hægt verði að byggja svæðið upp og gera það aðlaðandi fyrir þá sem það heimsækja.

Stefndi kveður að hann/landeigendur geti ekki staðið undir framkvæmdum við uppbyggingu Geysissvæðisins, viðhald þess og rekstur nema til komi fjármagn. Það fjármagn sækji stefndi ekki til annarra en þeirra sem heimsækji svæðið og séu reiðubúnir að greiða fyrir aðganginn.

### **Skilyrði laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl. ekki uppfyllt.**

Stefndi byggir á því að til þess að lögbann nái fram að ganga verði stefnandi að sanna eða gera sennilegt að athöfnin brjóti gegn lögvörðum rétti hans og réttindi hans muni fara forgörðum eða verða fyrir teljandi spjöllum verði hann knúinn til að bíða dóms um þau.

Stefndi telur ljóst að fella beri lögbannið úr gildi og kveðst styðja það eftirfarandi rökum:

Í fyrsta lagi muni gjaldtakan ekki leiða til þess að sameignarlandið verði fyrir spjöllum. Þvert á móti sé henni ætlað að stuðla að uppbyggingu og verndun svæðisins.

Í öðru lagi muni stefnandi ekki verða fyrir fjártjóni við gjaldtökuna. Þvert á móti muni gjaldtakan spara stefnanda fjárútlát til uppbyggingar og verndar svæðisins. Stefnandi muni hafa beinar tekjur af gjaldtökunni með úthlutun arðs af eignarhluta sínum verði sameignarsvæðið rekið með hagnaði, eins og að sé stefnt. Þá muni stefnandi hafa tekjur í formi skatta af þeim starfsmönnum sem ráðnir verði til starfa af stefnda. Þá hafi stefnandi þegar gert kröfu um að greiddur verði virðisaukaskattur af aðgangseyri. Að þessu virtu verði því ekki haldið fram að það sé lögvarinn réttur stefnanda að hafa sameignarlandið áfram í því ástandi sem það nú sé.

Í þriðja lagi kveður stefndi að lögbann verði ekki lagt við athöfn, sbr. 2. tl. 3. mgr. 24. gr. laga 31/1990, ef sýnt þykir að stórfelldur munur sé á hagsmunum stefnda af því að athöfn fari fram og hagsmunum stefnanda af því að fyrirbyggja hana. Stefndi, eigendur sameignarlandsins, hafi af því verulega hagsmuni að lögbannið verði fellt úr gildi. Gjaldtaka sé eina leið stefnda til að standa að uppbyggingu svæðisins og verndun þess með tryggum hætti. Mikið fjármagn þurfi til að snúa vörn í sókn og gera svæðið aðlaðandi fyrir þá sem það sæki. Landeigendur geti ekki sótt fjármagn til almennings eins og stefnandi geri með margvíslegum hætti. Hagsmunir stefnda af því að lögbannið verði fellt úr gildi séu margfalt meiri en hagsmunir stefnanda að lögbannið standi. Það sé ætlun stefnda og þeirra eigenda sameignarlandsins, sem verjist lögbanni stefnanda að Geysissvæðið verði sem fyrst tekið af rauða listanum.

Loks kveður stefndi að fella beri lögbannið úr gildi þar sem stefnandi hafi ekki brugðist við yfirvofandi athöfnum stefnda í tíma. Stefnandi hafi verið kunnugt í ársbyrjun 2013 að til stæði að stefndi gerði þjónustusamning við landeigendur þar sem gert væri ráð fyrir gjaldtöku til að standa undir kostnaði við framkvæmdir og rekstur Geysissvæðisins. Stefnandi hafi hafnað því að gerast þátttakandi í þjónustusamningnum á fundi 8. apríl 2013. Að öðru leyti hafi hann ekki brugðist við yfirvofandi athöfnum stefnda. Þá hafi stefnandi verið sent bréf 15. september 2013 þar sem tilkynnt hafi verið að gjaldtaka hæfist í ársbyrjun 2014. Það hafi fyrst verið 6. mars 2014 eða 4 dögum áður en gjaldtakan skyldi hefjast sem stefnandi hafi krafist þess að sýslumaðurinn á Selfossi legði lögbann við fyrirhugaðri gjaldtöku. Að mati stefnda leiði aðgerðarleysi stefnanda við fyrirhuguðum athöfnum stefnda til þess að fella beri lögbannið úr gildi.

### **Um niðurstöðu og ákvörðun sýslumanns.**

Stefndi kveður niðurstöðu og ákvörðun sýslumannsins á Selfossi um að synja kröfu stefnanda um lögbann hafa verið vel upp byggða og rökstudda. Hafi þar verið fallist á þau sjónarmið sem fram hafi verið sett af stefnda:

1. Stefndi hafi um allt að tveggja ára skeið reynt að ná saman um það með stefnanda að gripið yrði til aðgerða sem hann hafi nú boðað.
2. Vart verði því sagt að um slíkt ástand sé að ræða að ekki hefði verið unnt að grípa til annarra aðgerða á þeim tíma.
3. Einnig verði að ætla að hin boðaða innheimta sé með það hóflegum hætti að hún ætti ekki að skerða aðgengi ferðamanna að svæðinu.
4. Að hagsmunir af því að vernda svæðið teljist ríkari en þeir að hver geti farið um það eftirlitslaust að vild og það muni halda áfram að láta á sjá.

Stefndi kveðst vísa til þessara forsendna sýslumanns og telur dóminum beri að meta hvort hagsmunir stefnda, að innheimta hóflegt gjald til að standa undir

nauðsynlegum framkvæmdum, vegi ekki þyngra en hagsmunir stefnanda að hafa sameignarlandið í óbreyttri mynd.

### **Um úrskurð héraðsdóms.**

Stefndi kveður úrskurð héraðsdóms virðast byggja á því sjónarmiði að stefndi/landeigendur eigi að afhenda stefnanda eignarréttindi sín, sameignarlandið, fela Umhverfisstofnun umsjón eignar þeirra og fela stefnanda uppbyggingu svæðisins og kostun landvörslu. Stefndi/landeigendur kveðast telja að dómurinn hafi algjörlega sniðgengið og horft framhjá stjórnarskrárvörðum eignarrétti þeirra og að sá réttur skuli meira metinn en dómurinn gerir. Stefndi/landeigendur kveðast ætla sjálfir að ráða eign sinni og sú ráðstöfun landsins sem dómurinn byggir á standi ekki til boða af hálfu stefnda. Þá verði ekki ráðist í neinar framkvæmdir innan sameignarlandsins án aðkomu stefnda og þá með þeim hætti að honum verði gefinn kostur á að afla sér fjár til framkvæmdanna.

Stefndi kveðst byggja mál sitt á meginreglum félagaréttar, reglum um sameign, náttúrverndarlögum og öðrum ofangreindum lögum og reglugerðum. Málskostnaðarkrafa stefnda byggir á 130. gr. sbr. 129. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

### **Forsendur og niðurstaða**

Það er óumdeilt í málinu að stefnandi er eini eigandi lands þess sem umræddir hverir standa á, þ.e. lands nr. 167191, en það land er rúmum 23 þúsund fermetrar, en í fullyrðingum aðila málsins skeikar 2 fermetrum um stærð landsins.

Það er jafnframt óumdeilt í málinu að stefnandi og nokkrir aðrir landeigendur eiga í óskiptri sameign landspildu sem umlykur hina minni landspildu. Er stærri landspildan, þ.e. sameignarlandið, sögð vera 176.525 fermetrar í frásögn stefnanda, en 176.952 fermetrar í frásögn stefnda, en hvort tveggja er að frádreginni hinni minni spildu sem er í séreign stefnanda. Raunar víkur stefndi að því í greinargerð sinni að hluti eigenda sameignarlandsins dragi í efa fullan eignarrétt stefnanda að hinni minni spildu, en ekki kemur fram á hverju það byggir og hvort stefndi hafi slíkar efasemdir sjálfur. Verður í málinu byggt á því að stefnandi sé eini eigandi minni spildunnar.

Í greinargerð stefnda er á því byggt að hluti stefnanda í sameignarlandinu sé 25,28% en í stefnu er á því byggt að eignarhluti stefnanda sé a.m.k. 22% af sameignarlandinu. Er eignarhluti stefnanda stærsti einstaki eignarhlutinn í sameignarlandinu.

Ytri mörk sameignarlandsins eru afmörkuð með girðingu, en innan þess er séreignarland stefnanda, sem er ekki afmarkað með sýnilegum hætti. Er allt landið innan girðingar af aðilum ýmist kallað „Geysissvæðið“ eða „Geysissvæðið innan

girðingar“.

Stefndi er ekki meðal eigenda sameignarlandsins. Hins vegar hafa eigendur sameignarlandsins, aðrir en stefnandi, með samningi, heimilað stefnda að innheimta gjald af þeim sem vilja koma inn á sameignarlandið. Í 4. gr. samningsins segir að stefndi hafi það hlutverk að byggja upp og reka „Geysissvæðið innan girðingar“, en jafnframt kemur þar fram að stefnda sé heimilt að innheimta hið umþrætta gjald. Í 1. gr. samningsins kemur fram að hluti svæðisins innan girðingar sé séreign stefnanda, eða um 2,3 hektarar eins og segir í samningnum. Heimildir þær sem landeigendur, að frátöldum stefnanda, veita stefnda til gjaldtökkunar miðast við sama svæði, þ.e. allt land innan girðingar. Er ekki að sjá á samningnum að gerður sé greinarmunur á sameignarlandinu annars vegar og séreignarlandi stefnanda hins vegar varðandi þær heimildir og skyldur sem samningurinn færir stefnda, þ. á m. heimildir til gjaldtökkunar, en ekki verður annað ráðið af gögnum og málalíbúnaði en að greiðsla gjaldsins veiti gestum heimild til að fara um allt land innan girðingar.

Stefnandi byggir á því að þar sem stefndi sé ekki meðal landeigenda geti hann ekki haft heimildir til að innheimta gjald af þeim sem vilja koma inn á svæðið. Á þetta sjónarmið stefnanda er ekki unnt að fallast. Stefndi byggir ætlaðan rétt sinn til gjaldtökkunar á umræddum samningi og getur hann þannig hvorki öðlast minni né meiri rétt til gjaldtökkunar en þeir landeigendur sem veita honum meintan rétt með umræddum samningi. Verður því að leysa úr því hvort aðrir landeigendur umrædds svæðis hafi rétt til gjaldtökkunar þannig að þeir geti veitt stefnda heimild til gjaldtöku.

Um sérstaka sameign gilda meginreglur eignaréttar sem eru að mestu óskráðar þó svo að hluta til megi ráða þær af settum lögum, t.a.m. lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. Til eru þær ráðstafanir og nýting sem hver sameigenda fyrir sig getur ákveðið á sitt eindæmi. Fyrir öðrum ráðstöfunum þarf samþykki eigenda meirihlutans. Enn aðrar ráðstafanir eru þess eðlis að þær verða ekki gerðar að réttu lagi án þess að ákvörðun um þær sé tekin af öllum sameigendum.

Samkvæmt almennum reglum gildir sú meginregla um sérstaka sameign að samþykki allra sameigenda þarf til óvenjulegra ráðstafana og ráðstafana sem eru meiriháttar, þótt venjulegar geti talist. Má hafa hér til hliðsjónar A lið 1. mgr. 41. gr. áður nefndra laga nr. 26/1994, t.d. töluliði 2 og 7. Í sjálfu sér byggir stefnandi ekki á því að sú ráðstöfun annarra sameigenda sameignarlandsins að gera umræddan þjónustusamning við stefnda, með því innihaldi sem áður hefur verið lýst, hafi verið óheimil ráðstöfun vegna reglna um sérstaka sameign og verður niðurstaða því ekki byggð á því. Stefndi vísar hins vegar til þess að ákvörðun annarra sameigenda um að standa fyrir gjaldtöku hafi ekki verið heimil vegna reglna um sérstaka sameign og þar af leiði að stefnda sé gjaldtakan ekki heimil. Kveður stefnandi að ákvörðun um gjaldtöku sé þess eðlis að hún verði ekki tekin nema með samþykki allra sameigenda. Að auki vísar stefnandi til þess að jafnvel þó svo að talið yrði að meirihluti gæti tekið slíka ákvörðun án atbeina allra sameigenda, að þá hafi ekki verið gætt réttra aðferða við töku þeirrar ákvörðunar.

Umrætt svæði er meðal helstu náttúruperla landsins og heimsækir fjöldi fólks svæðið á hverju ári og hefur svo verið um langan aldur. Er hverinn Geysir heimspektur, svo að heiti hans er orðið að alþjóðlegu hugtaki yfir þetta

náttúru fyrirbæri. Aldrei hefur það áður verið, svo að vitað sé, að gjalds hafi verið krafist af þeim sem koma á svæðið til að skoða og njóta náttúru þess. Stefndi hefur bent á dæmi þess að krafist sé gjalds af þeim sem skoða og heimsækja ýmsa staði í náttúru Íslands, s.s. Kerið, Þríhnjúkagíg og Vatnshelli. Er þó ljóst að slík gjaldtaka tíðkast almennt ekki á Íslandi og verður því að teljast vera óvenjuleg þó svo að dæmi séu um hana og löggjafinn hafi gert ráð fyrir því að hún geti verið heimil. Hvað varðar Geysissvæðið er jafnframt ljóst að sögulega séð er gjaldtaka mjög svo óvenjuleg ráðstöfun enda aldrei áður verið tíðkuð þar, en ekki getur það talist sambærilegt að á árum áður hafi gestir greitt fyrir það ef gos var framkallað í Geysi með því að setja sápu í hverinn. Má þannig slá því föstu að umrædd gjaldtaka sé óvenjuleg ráðstöfun. Þá er það jafnframt mat dómsins að það að krefjast gjalds af þeim sem heimsækja svæðið, í því augnamiði m. a. að gæta arðsemissjónarmiða, sé veruleg grundvallarbreyting á hagnýtingu sameignarlandsins sem hingað til hefur ávallt verið opið þeim sem skoða vilja og án endurgjalds. Getur ekki breytt þessu að stefndi kveðist munu nota aðgangseyrinn, eða a.m.k. hluta hans, til endurbóta á svæðinu. Breytir að mati dómsins engu um þetta að ekki liggi fyrir að umrædd gjaldtaka leiði til sérstaks kostnaðar fyrir stefnanda. Þá skiptir fjárhæð gjaldsins ekki sérstöku máli í þessu sambandi.

Stefndi hefur vísað til þess að innheimta gjaldsins geti ekki verið bagaleg fyrir stefnanda, bæði vegna þess að hún leiði ekki til fjárútláta fyrir stefnanda en einnig þar sem talið hafi verið að innheimta gjaldsins væri virðisaukaskattskyld. Á þetta er ekki unnt að fallast að mati dómsins. Til margra áratuga hefur umrætt svæði verið opið almenningi án endurgjalds. Sú breyting sem gjaldið felur í sér er að mati dómsins bagaleg fyrir stefnanda sem fer með almannavald í umboði þess almennings sem vill heimsækja svæðið og hefur átt þess kost án endurgjalds. Þá er ekki unnt að horfa fram hjá því að innheimta gjaldsins nær í rauninni líka til séreignarlands stefnanda, bæði skv. umræddum þjónustusamningi sem og að virtu því að séreignarsvæðið er innan sameignarsvæðisins og ekki afmarkað á neinn hátt. Er að mati dómsins augljóst að það er bagalegt fyrir stefnanda að stefndi selji aðgang inn á svæði sem er í einkaeigu stefnanda, án þess að hafa fengið til þess nokkra heimild frá stefnanda sem eiganda svæðisins. Er stefnda augljóslega óheimilt að krefjast aðgöngueyris inn á landsvæði sem er í einkaeigu stefnanda, gegn vilja hans.

Eins og áður greinir hefur stefnandi vísað til þess að jafnvel þó að meirihluti gæti tekið ákvörðun um þá gjaldtöku sem um er deilt, að þá hafi verið ranglega staðið að töku ákvörðunarinnar. Hefur stefndi mótmælt þessu og vísað til þess að stefnanda hafi verið kynntar hugmyndir um gjaldtöku áður en til hennar hafi komið. Ekki liggur þó fyrir að sérstaklega hafi verið boðað til löglega haldins fundar með sameigendum öllum um sérstaka tillögu og töku ákvörðunar um að krefjast gjalds þess sem um er deilt í málinu, á þann veg sem gera verður ráð fyrir um slíka ráðstöfun skv. meginreglum um sérstaka sameign.

Stefndi kveður það vera mikla hagsmuni landeigenda og hagsmuni sína að fá að innheimta umrætt gjald. Landeigendurnir, sem stefndi vísar til, eru ekki aðilar að þessu dómsmáli og er að mati dómsins af þeim sökum ekki unnt að líta sérstaklega til meintra hagsmuna þeirra við úrlausn málsins. Ekki hefur verið sérstaklega gerð grein fyrir því af hálfu stefnda hverjir eru hinir miklu hagsmunir stefnda sjálfs af því að umrædd gjaldtaka fari fram. Hvað sem því líður geta þeir hagsmunir sem stefndi vísar til, en sem varða fyrst og fremst landeigendurna, ekki vikið til hliðar

framanlýstum meginreglum sem gilda um sérstaka sameign og töku ákvarðana um ráðstöfun hennar, jafnvel þó stefndi kveði að þær framkvæmdir muni verða kostnaðarsamar sem nauðsynlegar séu á svæðinu.

Þá hefur stefndi vísað til þess að stefnandi hafi tryggt sér heimildir til gjaldtöku í ýmsum lögum. Vegna þessa er óhjákvæmilegt að líta til þrískiptingar ríkisvaldsins og geta þess að framkvæmdavaldið, sem fer með eignir stefnanda í málinu, hefur ekki og getur ekki staðið fyrir setningu lagaheimilda. En jafnvel þó svo að til staðar séu heimildir til gjaldtöku í lögum, þá breytir það ekki því að við ákvörðun um slíka gjaldtöku er óhjákvæmilegt að fara að þeim réttarreglum sem um gilda, sbr. meginreglur um sérstaka sameign, sbr. það sem áður sagði um gjaldtöku sem stunduð er t.a.m. við Kerið. Þá er haldlaus sú málsástæða stefnda að þegar sé seldur aðgangur að Geysissvæðinu af þeim sem markaðssetji og selji ferðir þangað, en ekkert liggur fyrir um þetta í málinu, auk þess sem ætla verður að gjaldið sé þá tekið fyrir ferðina sem slíka en ekki fyrir aðganginn sjálfan.

Stefndi hefur vísað til ákvæða 74. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, vegna félagafrelsis. Það er álit dómans að þessi tilvísun geti engu breytt. Að réttu er mönnum heimil stofnun félags, þ. á m. félags eins og stefnda, en ekki getur það breytt því að við töku ákvarðana eru bæði félög og eigendur félaga bundnir af þeim réttarreglum sem um gilda á hverju sviði og í hverju tilviki. Snýst málið heldur ekki um heimildir landeigenda til stofnunar stefnda, heldur um heimildir stefnda til hinnar umdeildu gjaldtöku, en gjaldtakan hefur ekkert með félagafrelsi stjórnarskrárinnar að gera.

Þá hefur stefndi vísað til eignarréttarákvæða 72. gr. stjórnarskrárinnar. Það er mat dómsins að með lögbanni því sem á var lagt hafi í engu verið hróflað við eignarrétti landeigenda að umræddu sameignarlandi, en þess er hér enn að geta að stefndi er ekki meðal þeirra. Þá skerðir það að mati dómsins í engu eignarrétt sameigenda stefnanda að um eignina gildi reglur um sérstaka sameign, en óhjákvæmilegt er að nefna í þessu sambandi að eignarréttur stefnanda er varinn af nefndu stjórnarskrárákvæði, til jafns við eignarrétt sameigenda stefnanda.

Stefndi hefur vísað til þess að nauðsyn sé að ráðast í endurbætur á Geysissvæðinu og að stefnandi hafi verið dragbítur í þeim efnum og af völdum stefnanda hafi umhirðu svæðisins ekki verið sinnt sem skyldi. Að mati dómsins skiptir þetta ekki máli fyrir úrlausn málsins, en að auki þá telur dómurinn þetta ósannað þó svo að fyrir liggja að ágreiningur hafi verið uppi og að ekki hafi náðst samkomulag um hvernig standa skuli að umhirðunni. Þá getur það ekki heldur skipt máli að ekki hafi sameignarlandið verið gert að sérstakri lóð með sérstöku landnúmeri og enn síður geta úrslit málsins oltíð á því hver orsök þess kunni að vera. Hugmyndir stjórnvalda um „náttúrupassa“ hafa heldur ekki áhrif á niðurstöðu málsins.

Að framangreindu virtu þykir bera að fallast á kröfu stefnanda um að viðurkennt verði að stefnda sé óheimilt að innheimta umrætt gjald eins og nánar greinir í dómsorði.

Stefnandi hefur krafist þess að staðfest verði það lögbann sem lagt var á innheimtu hins umdeilda gjalds eins og nánar greinir í stefnu.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga um kyrrsetningu, lögbann o.fl. nr. 31/1990 má leggja lögbann við byrjaðri eða yfirvofandi athöfn einstaklings eða fyrirsvarsmanns félags eða stofnunar ef gerðarbeiðandi sannar eða gerir sennilegt að athöfnin brjóti eða muni brjóta gegn lögvörðum rétti hans, að gerðarþoli hafi þegar hafist handa um athöfnina eða muni gera það og að réttindi hans muni fara forgörðum eða verða fyrir teljandi spjöllum verði hann knúinn til að bíða dóms um þau. Þá kemur það fram í 3. mgr. 24. gr. laganna að lögbann verði ekki lagt við athöfn ef talið verði að réttarreglur um refsingu eða skaðabætur fyrir röskun hagsmunanna tryggi þá nægilega og ef sýnt þykir að stórfelldur munur sé á hagsmunum gerðarþola af því að athöfn fari fram og hagsmunum gerðarbeiðanda af að fyrirbyggja hana, enda setji gerðarþoli eftir atvikum tryggingu fyrir því tjóni sem athöfnin kann að baka gerðarbeiðanda.

Ljóst er að uppfyllt er það skilyrði að athöfn sú sem lögbann var lagt við var byrjuð eða yfirvofandi enda liggur fyrir að gjaldtakan var hafin og að fyrirætlanir stefnda voru um að halda henni áfram, en ekki hefur komið fram af hálfu stefnda að hann hafi horfið frá fyrirætlan sinni um gjaldtökuna. Að framan er lýst því mati dómsins að stefnda sé gjaldtakan ekki heimil þar sem hún gangi gegn rétti stefnanda sem einkaeiganda hinnar minni spildu og sem sameiganda að hinni stærri. Er samkvæmt því ljóst að uppfyllt er það skilyrði að gjaldtakan, sem lögbannið var lagt við, brjóti gegn lögvörðum rétti stefnanda sem landeiganda. Þá er jafnframt fullnægt því skilyrði að hafist hafi verið handa um gjaldtökuna og að réttindi stefnanda til yfirráða yfir eign sinni fari forgörðum meðan stefndi innheimtir gjaldið og meinar fólki aðgang að svæðinu nema það greiði gjaldið. Ekki getur breytt þessu að innheimta gjaldsins muni ekki leiða til spjalla á umræddu landi og stefnandi verði ekki fyrir beinu fjártjóni vegna innheimtunnar. Mögulegar skatttekjur og innheimta virðisaukaskatts geta heldur ekki breytt þessu.

Stefndi kveður að fella beri lögbannið úr gildi þar sem stórfelldur munur sé á hagsmunum stefnda og stefnanda af því annars vegar að gjaldið verði innheimt og hins vegar af því að svo verði ekki. Ekki er unnt að fallast á þetta með stefnda, enda liggur ekki fyrir hverja hagsmuni stefndi hefur af innheimtu gjaldsins, en eins og að framan greinir verður niðurstaða málsins ekki byggð á meintum hagsmunum sameigenda stefnanda enda eru þeir ekki aðilar að málinu. Jafnvel þó litið yrði til hagsmuna þeirra hefur stefndi ekki sýnt fram á að hagsmunir þeirra af innheimtunni séu stórfellt meiri en hagsmunir stefnanda af því að innheimta gjaldsins fari ekki fram. Þá verður að telja að réttarreglur um refsingu eða skaðabætur fyrir röskun hagsmuna stefnanda tryggi ekki þá hagsmuni. Bæði er að ekki liggur fyrir á hvern handa máta innheimtan gæti verið refsivert réttarbrot af hálfu stefnda, en jafnframt hitt að erfitt er að meta hagsmuni stefnanda í málinu til fjár, auk þess að skv. yfirlýsingum stefnda sjálfs er honum fjár vant og því ólíklegt að hann stæði undir greiðslu skaðabóta.

Stefndi kveður að fella beri lögbannið úr gildi vegna tómlætis stefnanda. Á þetta er ekki unnt að fallast að mati dómsins. Bæði er til þess að líta að ekki verður talið að óeðlilega langur tími hafi liðið þangað til stefnandi krafðist þess að lögbannið yrði lagt á, en jafnframt hins að skv. yfirlýsingu stefnda sjálfs sendi hann stefnanda bréf í september 2013 þar sem boðað var að gjaldtakan hæfist í byrjun árs 2014, en allt að einu fór ekki svo og hófst ekki innheimtan fyrr en í mars árið 2014 og hafði því stefnandi réttmæta ástæðu til að efast um að stefndi myndi gera alvöru úr

gjaldtökunni. Þá verður ekki séð að sérstök tímamörk séu lögð á lögbannsbeiðanda að þessu leyti, enda má geta þess að ekki þarf lögbannsbeiðandi að gera kröfu sína fyrir en athöfn er byrjuð.

Umfjöllun stefnda í greinargerð um niðurstöðu sýslumannsins á Selfossi um að synja lögbanni og um úrskurð Héraðsdóms Suðurlands, sem sneri þeirri ákvörðun við, getur ekki breytt þessu, enda ekki hlutverk dómsins í þessu máli að endurskoða ákvörðun sýslumanns eða úrskurð héraðsdómsins.

Verður samkvæmt framansögðu að staðfesta lögbann það sem sýslumaðurinn á Selfossi lagði á innheimtu umrædds gjalds eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir þessum málsúrslitum ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað og er hann ákveðinn kr. 800.000 og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **D ó m s o r ð :**

Viðurkennt er að stefnda, Landeigandafélagi Geysis ehf., er óheimilt að innheimta gjald af ferðamönnum inn á Geysissvæðið, þ.e. inn á hverasvæðið við Geysi í Haukadal í Bláskógabyggð.

Staðfest er lögbann, sem sýslumaðurinn á Selfossi lagði við því að forsvarsmáður Landeigandafélags Geysis ehf. innheimti gjald af ferðamönnum inn á Geysissvæðið, þ.e. inn á hverasvæðið við Geysi í Haukadal í Bláskógabyggð, þann 25. apríl 2014.

Stefndi greiði stefnanda, ríkissjóði Íslands, kr. 800.000 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason