

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Vestfjarða 29. júní 2015 í máli nr. E-94/2014:**

**GKP ehf.**

*(Sævar Þór Jónsson hdl.)*

**gegn**

**Orkubúi Vestfjarða ohf. og**

*(Bragi Dór Hafþórsson hdl.)*

**Ísafjarðarbæ, til réttargæslu**

*(Andri Árnason hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 18. maí sl., er höfðað af GKP ehf., [...],[...], gegn Orkubúi Vestfjarða ohf., [...],[...], með stefnu birtri 13. október 2014, og til réttargæslu gegn Ísafjarðarbæ, [...],[...], með réttargæslustefnu birtri sama dag.

Stefnandi krefst þess aðallega að viðurkennt verði með dómi að eignar- og nýtingarréttur jarðhita á jörðinni Laugum í Súgandafirði, fastanr. 141250, tilheyri jörðinni óskertur en til vara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að eignar- og nýtingarréttur jarðhita á jörðinni Laugum í Súgandafirði tilheyri jörðinni að undanskildum þeim jarðhita sem nýttur er til almenningsþarfa innan marka gamla Suðureyrarhrepps. Einnig er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og að honum verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi stefnanda.

Stefnandi gerir ekki kröfur á hendur réttargæslustefnda en skorar á réttargæslustefnda að láta málið til sína taka og gæta hagsmuna sinna í því.

Af hálfu réttargæslustefnda er þess krafist að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að skaðlausu auk virðisaukaskatts.

### **Málsatvik**

Stefnandi máls þessa er GKP ehf. og er A framkvæmdastjóri félagsins og eini aðalstjórnarmaður þess. Stefnandi eignaðist jörðina með afsali frá A 16. febrúar 2012 en hann eignaðist jörðina með afsali samerfingja hans við skipti á dánarbúi móður þeirra, B, sem lauk 3. maí 2012. Afsalið til A var dagsett 15. febrúar 2012. B hafði setið í óskiptu búi eftir lát eiginmanns síns, C, föður fyrirvarsmanns

stefnanda, sem lést 7. ágúst 1989. C eignaðist jörðina árið 1944 með afsali frá Suðureyrarhreppi, eins og nánar er rakið hér að neðan. Suðureyrarhreppur hafði eignast jörðina með afsalsbréfi, dagsettu 13. júní 1923.

Þann 1. júní 1993 tók Orkubú Vestfjarða við öllum rekstri Hitaveitu Suðureyrar samkvæmt afsali, dagsettu 8. janúar 1995, og tók þá við öllum eignum, föstum og lausum og yfirtók allar skuldbindingar hitaveitunnar með samningi, dagsettum 30. apríl 1993. Í samningnum kemur fram að frá 1. janúar 1993 sé Orkubú Vestfjarða afhentur allur réttur til virkjunar vatnsafls, jarðhita og fallvatns til orkuframleiðslu sem Suðureyrarhreppur eða Hitaveita Suðureyrar á eða kann að eiga í löndum sveitarfélagsins, hitaveitunnar eða annars staðar og sveitarfélagið kann að hafa samið um. Á grundvelli laga nr. 40/2001 var stofnað hlutafélag, stefndi, sem tók yfir réttindi og skyldur Orkubús Vestfjarða.

Réttargæslustefndi og Suðureyrarhreppur sameinuðust 1. júní 1996 fjórum öðrum sveitarfélögum í eitt sveitarfélag undir nafni réttargæslustefnda.

Með samþykkt hreppsnefndar Suðureyrarhrepps 31. mars 1933 var Íþróttafélaginu Stefni heimiluð afnot af heitu vatni í landi Lauga í þágu væntanlegrar sundlaugar svo og jarðefnanám til byggingar laugarinnar.

Á fundi hreppsnefndar Suðureyrarhrepps 5. júní 1944 var samþykkt að selja C jörðina Laugar og keypti hann jörðina 16. október 1944 af Suðureyrarhreppi. Var jörðin seld með öllum gögnum og gæðum með tveimur undantekningum. Sú fyrri var að sundlaug Súgfirðinga hefði til afnota laugina við laugarlækninn samkvæmt ályktun hreppsnefndar á fundi 31. mars 1933. Hvað varðar síðari undantekninguna segir í afsalinu að finnist, við boranir, meira heitt vatn á landi jarðarinnar, séu afnot þess undanskilin sölu hennar, í því augnamiði að vatnið verði notað til almenningsþarfa í hreppnum en eiganda beri réttur til bóta fyrir átroðning og jarðrask vegna virkjunar á heitu vatni, eftir mati ef eigi verður samkomulag um þær bætur.

Með samningi, dagsettum 23. maí 1978, heimilaði C Suðureyrarhreppi, með samningi, frjáls afnot af landi sínu við Laugar utan girðingar, eins og var við undirritun samningsins. Mátti hreppurinn setja upp borpalla, raflínur og hitaveitulagnir og hafa önnur umsvif varðandi hitaveituframkvæmdir um ókomna framtíð „...og framlengist sem kvöð við sölu á eigninni...“. Var samningnum þinglýst sem kvöð á eigninni. Samkvæmt samningnum skyldi hreppurinn greiða C sem svaraði heimtaugargjaldi frá Hitaveitu Suðureyrarhrepps í hús hans við [...]. Þann 1. júní 1993 tók Orkubú Vestfjarða við öllum rekstri Hitaveitu Suðureyrar með samningi, dagsettum 1. apríl 1993. Eitt skilyrða samningsins, sbr. 10. gr. hans, var að hann væri samþykktur af iðnaðarráðherra og fjármálaráðherra. Þá liggur fyrir samkomulag Orkubúsins og fjármála- og iðnaðarráðuneytis vegna fjárhagslegs uppgjörs vegna samningsins.

Samkvæmt málgögnum áttu sér stað bréfaskipti á milli stefnda og fyrirvarsmanns stefnanda áður en mál þetta var höfðað. Með bréfi, dagsettu 31. maí 2013, til stefnda, óskaði lögmaður fyrirvarsmanns stefnanda, í hans nafni, eftir viðræðum við stefnda um nýtingu jarðhitans og lausn á álitamálum tengdum því ágreiningsmáli sem uppi er í máli þessu. Af hálfu stefnda var því bréfi svarað með bréfi, dagsettu 18. september 2013, þar sem lýst var þeirri afstöðu stefnda að hann

teldi sig eiganda allra jarðhitaréttinda jarðarinnar en lýsti sig ávallt reiðubúinn til viðræðna um frekari nýtingu jarðhitans. Með bréfi lögmanns fyrirvarsmanns stefnanda, dagsettu 31. október 2013, óskaði hann eftir því að reynt yrði að ná samkomulagi milli aðila vegna málsins. Í svari lögmanns stefnda við því bréfi, sem dagsett er 10. desember 2013, var frekari greiðslum til fyrirvarsmanns stefnanda vegna jarðhitaréttindanna hafnað.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslu A, fyrirvarsmáður stefnanda, og D orkubússtjóri, fyrirvarsmáður stefnda. Þá gaf E vitnaskýrslu.

## **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi byggir á því að réttindin yfir heitu vatni á jörðinni Laugum í Súgandafirði hafi ekki verið skilin frá landareigninni með lögmaetum hætti þegar Suðureyrarhreppur seldi C jörðina árið 1944. Þá hafi gilt um jarðhita ákvæði vatnalaga nr. 15/1923 og laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita. Stefnandi byggir á því að allt frá setningu vatnalaga hafi það verið lögfest meginregla að vatnsréttindin, þar með talin jarðhitaréttindi, eigi að fylgja þeirri landareign sem vatn er að finna á, sbr. 2. gr. laganna. Þessi meginregla hafi einnig komið fram í þágildandi 1. gr. laga nr. 98/1940 sem var leyst af hólmi af ákvæði 9. gr. orkulaga nr. 58/1967 en það ákvæði var síðar leyst af hólmi af 3. gr. laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu.

Stefnandi byggir einnig á því að óheimilt hafi verið að skilja jarðhitaréttindi frá landareign nema með sérstöku leyfi ráðherra. Komi þessi regla skýrt fram í 15. gr. vatnalaga en í dag áskilji ákvæðið að leyfi Orkustofnunar þurfi í stað ráðherra. Þá var samkvæmt 6. gr. laga nr. 98/1940 óheimilt að aðskilja jarðhitaréttindi frá landareign nema með sérstöku leyfi ráðherra. Lög nr. 98/1940 voru leyst af hólmi af orkulögum nr. 58/1967. Í III. kafla þeirra laga, nánar tiltekið 13. gr., var að finna sömu reglu og í 6. gr. laga nr. 98/1940. Ákvæði III. kafla orkulaga voru svo leyst af hólmi með áðurnefndum lögum nr. 57/1998. Í 12. gr. þeirra laga sé að finna næstum óbreytt ákvæðið sem áður var í 13. gr. orkulaga. Af framangreindu sé ljóst að allt frá árinu 1940 hafi það verið meginregla hér á landi að óheimilt sé að aðskilja jarðhitaréttindi frá því landi sem jarðhita er að finna á. Í undantekningartilvikum hafi slíkur aðskilnaður þó verið heimilaður með sérstöku leyfi ráðherra. Stefnandi byggir á því að ákvæði 6. gr. laga nr. 98/1940, sem heimilaði aðskilnað jarðhitaréttinda frá landareign, hafi verið undantekningarregla sem beri að skýra þröngt í samræmi við almenn lögskýringarsjónarmið. Þar sem Suðureyrarhreppur hafi aldrei sóst eftir leyfi ráðherra fyrir gerningnum árið 1944 sé hann ógildur.

Stefnandi vísar einnig til þess að samkvæmt þinglýsingarvottorði sé því ekki þinglýst sem kvöð á jörðinni Laugum að jarðhiti fylgi ekki jörðinni. Grandlaus þriðji aðili megi því eftir atvikum ætla að jarðhitaréttindi fylgi jörðinni eftir sem áður.

Sé ekki fallist á framangreind rök byggir stefnandi á því að samningur milli C og Suðureyrarhrepps um kaup jarðarinnar Lauga hafi verið ógildur á grundvelli 33. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Suðureyrarhreppur hafi mátt vita að sérstakt leyfi ráðherra þyrfti til þess að

undanskilja jarðhitann frá jörðinni og því sé óheiðarlegt að nýta sér samninginn.

Sé ekki fallist á framangreint byggir stefnandi kröfu sína á því að ósanngjarnt sé að beita samningnum í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936. Mikill aðstöðumunur hafi verið milli C og Suðureyrarhrepps. Hreppurinn hafi verið öflugt sveitarfélag sem hafi haft yfir sérfræðingum að ráða og notið ráðgjafar sérfræðinga. C sálugi hafi aftur á móti verið verkamaður og ekki notið liðsinnis neins við gerð samningsins.

Varakröfu sína byggir stefnandi á því að samkvæmt orðalagi afsals, dagsettu 16. október 1944, voru jarðhitaréttindi ekki undanskilin jörðinni í heild sinni heldur aðeins takmörkuð afnot hans. Samkvæmt almennu lögskýringarsjónarmiði beri að skýra skjalið samkvæmt orðanna hljóðan. Í afsalinu var annars vegar tekið fram að sundlaug Súgfirðinga hefði til afnota laug við laugarlækinn á jörðinni og hins vegar að afnot heits vatns sem kynni að finnast á jörðinni væru undanskilin sölnunni í því augnamiði að vatnið yrði notað til almenningsþarfa í hreppnum. Hið fyrrnefnda eigi ekki lengur við þar sem sú laug sem um ræðir er löngu horfin. Hið síðarnefnda aftur á móti feli í sér afnot af heitu vatni eingöngu í þágu almenningsþarfa innan marka hins gamla Suðureyrarhrepps. Nýting jarðhita jarðarinnar umfram almenningsþörf innan marka hins gamla Suðureyrarhrepps hafi ekki verið aðskilin jörðinni og tilheyri því henni enn í dag.

Þá bendir stefnandi á að reglur um traustfang eigi ekki við í málinu, enda geti stefndi ekki talist ótengdur, grandlaus þriðji aðili. Stefndi hafi ætíð verið í eigu sveitarfélaganna á Vestfjörðum, þar á meðal gamla Suðureyrarhrepps, og sveitarstjórnarmenn hafi átt sæti í stjórn Orkubús Vestfjarða og sinnt ýmsum trúnaðarstöfum fyrir það.

Loks telur stefnandi rétt að stefna Ísafjarðarbæ til réttargæslu í málinu, enda kann niðurstaða þess að hafa áhrif á hagsmuni sveitarfélagsins, en gerir ekki kröfur á hendur réttargæslustefnda.

Varðandi lagarök vísar stefnandi til meginreglna eigna- og samningaréttar og laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum III. kafla. Þá byggir stefnandi á vatnalögum nr. 15/1923, lögum nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita, eins og þau hafa verið leyst af hólmi af ákvæðum orkulaga nr. 58/1967, og lögum nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu. Loks byggir stefnandi á þinglýsingalögum nr. 39/1978 og eldri þinglýsingalögum nr. 30/1928. Hvað varðar málskostnað vísar stefndi til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt er reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Stefnandi byggir aðild málsins á 18. og 21. gr. laga nr. 91/1991 en um varnarþing vísast til V. kafla sömu laga.

### **Málsástæður og lagarök stefnda**

Í greinargerð stefnda kemur fram að hann byggi sýknukröfu sína á því að hann sé eigandi allra jarðhitaréttinda jarðarinnar Lauga í Súgandafirði sem og eigandi réttar til nýtingar þess réttar að frátöldum rétti til heits vatns til sundlaugarinnar á staðnum samkvæmt samþykkt hreppsnefndar Suðureyrarhrepps frá 31. mars 1933. Stefndi byggi þá málsástæðu sína á afsalinu frá 16. október 1944 og samkomulagi

stefnanda við fjármálaráðuneyti og iðnaðarráðuneyti, dagsettu 25. júní 1993. Þeir samningar staðfesti framsal Suðureyrarhrepps, nú Ísafjarðarbæjar, á eignar-, afnota- og nýtingarrétti þeirra jarðhitaréttinda, sem um er fjallað í máli þessu, til stefnda. Efni þeirra samninga hafi þannig verið staðfest með sérstöku samkomulagi milli stefnda og bæði fjármálaráðuneytis og iðnaðarráðuneytis. Stefndi sé og hafi verið algjörlega grandlaus um nokkra meinbugi á heimild eða vanheimild hreppsnefndar Suðureyrarhrepps.

Stefndi vísar til þess að við gerð samningsins 30. apríl 1993 og afsalsins 8. janúar 1995 hafi stefnda verið kunnugt um afsalið frá 16. október 1944 þar sem allur jarðhitaréttur jarðarinnar var undanskilinn þeirri sölu. Stefndi þekkti einnig efni samningsins frá 23. maí 1978 þar sem Suðureyrarhreppur og þáverandi eigandi jarðarinnar sömdu um afnot jarðarinnar til hitaveituframkvæmda hreppsins. Stefnda hafi ekki verið kunnugt um neina meinbugi á efni eða gerð þessara heimildarskjala sem taki skýrt fram að eigandi og rétthafi nýtingar alls jarðhita á jörðinni Laugum sé Suðureyrarhreppur, fyrirvaralaust og án nokkurra athugasemda í þinglesnum heimildarskjölum.

Stefndi bendir á að í vatnalögum nr. 15/1923 voru tiltölulega fá ákvæði um jarðhitaréttindi og nýtingu þeirra þótt jarðhiti hafi verið nýttur frá upphafi landnáms. Þegar landsmenn fóru að gera sér gleggri grein fyrir verðmæti og þýðingu jarðhitaréttinda leiddi það til setningar laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita. Samkvæmt umræðum um það lagafrumvarp á Alþingi voru löggin ekki hvað síst sett til að sporna við því að svokallaðir „spekúlar“ þess tíma gætu eignast jarðhitaréttindi og braskað með þau. Í lögunum hafi verið reynt að tryggja að eignarhald og nýtingarréttur jarðhitaréttinda væri í þágu almannahagsmuna, landeigenda, forkaupsréttarhafa, ríkis og sveitarfélaga. Löggin feli t.d. í sér þær kvaðir á landeigendur, sem eiga sameiginleg jarðhitaréttindi, að vilji einhverjir landeigenda ekki nýta hvera- eða laugaorku sem er sameiginleg, eigi þeir sem virkja vilja orkuna rétt á að fá orkuna keypta eða leigða samkvæmt samkomulagi eða mati, svo dæmi sé tekið.

Þá vísar stefndi til þess að í 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 segi að landeigandi megi ekki undanskilja landareign sinni jarðhitaréttindi, nema með sérstöku leyfi ráðherra. Í 2. mgr. ákvæðisins segi síðan að við sölu jarða er jarðhitaréttindi fylgja skuli fara eftir ákvæðum laga um nr. 55/1926 um forkaupsrétt á jörðum að öðru leyti en því að ríkissjóði er tryggður forkaupsréttur að þeim aðilum frágengnum sem forkaupsréttarlögin veita forkaupsrétt. Hliðstætt ákvæði sé í 3. mgr. sömu greinar. Samkvæmt 5. gr. laganna öðlast sveitarfélag forkaupsrétt að öðrum forkaupsréttarhöfum frágengnum.

Þá bendir stefndi á að þróun löggjafar um þetta efni hér á landi komi glöggt fram í 13. gr. orkulaga nr. 58/1967 og lögum um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu nr. 57/1998. Þau ákvæði laga sem eru skýrust um þetta efni séu í lögum nr. 58/2008 um breytingu á lögum á auðlinda- og orkusviði, 1., 13. og 8. gr., nú 3. gr. a, laga nr. 57/1998 en þar segir: „Ríki, sveitarfélögum og fyrirtækjum, sem alfarið eru í eigu þeirra, er óheimilt að framselja beint eða óbeint og með varanlegum hætti eignarrétt að jarðhita og grunnvatni umfram heimilis- og búsparfir, sbr. 1. mgr. 10. gr. og 14. gr.“ Þetta lagaákvæði hafi verið og sé enn undirliggjandi hugsun og stefna löggjafans allt frá setningu vatnalaga nr. 15/1923 og setningu laga nr. 98/1940.

Af hálfu stefnda er á því byggt að samningsfrelsi sé gildandi sem aðalregla í viðskiptum manna hér á landi. Viðurkennt er að löggjafarvaldið geti með lögmætum hætti takmarkað þann rétt með lagasetningu. Samkvæmt viðurkenndum lögskýringarreglum beri að túlka slík takmarkandi lagaákvæði þröngt. Þannig sé svo litið á af hálfu stefnda varðandi túlkun 6. gr. laga nr. 98/1940, að ákvæðið beri að túlka þröngt. Samkvæmt orðalagi þess er talað um að landeigandi megi ekki undanskilja landareign sinni jarðhitaréttindi án leyfis ráðherra. Stefndi telur að lagagrein þessi fjalli ekki um það tilvik þegar sveitarfélag selji jörð með eða án jarðhitaréttinda. Stefndi bendir á að sérákvæði um slíka jarðasölu sé að finna í 3. mgr. 6. gr. laganna þar sem rætt er um forkaupsrétt ríkissjóðs. Þannig sé afgerandi munur á því að sveitarfélag framselji fasteign/jörð/landareign en undanskilji jarðhitaréttindi og því að landeigandi framselji jarðhitaréttindi undan landareign sinni en haldi áfram að eiga landareignina. Stefndi telur því að ákvæði 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 um sérstakt leyfi ráðherra til framsals á jarðhitaréttindum landeigenda eigi ekki við í því tilviki sem um er fjallað í þessu máli.

Stefndi bendir á að ekki liggi fyrir í málinu hvort hreppsnefnd hafi sótt um og fengið ráðherraleyfi samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940. Hafi hreppsnefnd ekki sótt um slíkt leyfi er á því byggt af hálfu stefnda að sú ákvörðun hreppsnefndar hafi verið rétt, slík umsókn hafi verið óþörf vegna sölu jarðarinnar að undanskildum jarðhitaréttindum. Hvernig svo sem því atriði var háttað var engin athugasemd gerð við þinglýsingu afsalsins. Ef þinglýsingadómarari þess tíma hefði verið þeirrar skoðunar að leyfi ráðherra væri gildisskilyrði afsalsins hefði hann hafnað þinglýsingu þess eða hið minnsta gert athugasemd við skjalið. Þinglýsingadómarari gerði hvorugt heldur þinglýsti skjalinu athugasemdalaust. Stefnda mátti því vera heimilt að byggja á efni þess á þeim grundvelli sem hann og gerði. Stefndi byggir á því að Suðureyrarhreppur hafi haft bæði samningsréttarlegar- sem og lögvarðar heimildir til framsals jarðarinnar til C með þeim hætti sem gert var með afsalinu, þ.e. án jarðhitaréttinda. Hvernig sem því er háttað er á því byggt af hálfu stefnda að það álitafni hafi ekki áhrif á gildi samninga Suðureyrarhrepps og stefnda um kaup stefnda á umræddum jarðhitaréttindum samkvæmt samningunum frá 30. apríl 1993 og afsalinu 8. janúar 1995. Þannig sé afsali þeirra réttinda þinglýst 27. febrúar 1996, athugasemdalaust. Engin réttarákvæði einkaréttarlegs eðlis eða á sviði opinbers réttar sem stefndi þekkir til eru eða hafa verið í gildi sem takmarka heimildir Suðureyrarhrepps til gerðar þeirra samninga. Allir frestir allra aðila sem hafa hugsanlega átt einhvern rétt til athugasemda við samninginn frá 16. október 1944, samninginn frá 23. maí 1978, samninginn frá 30. apríl 1993 eða afsalið frá 8. janúar 1995 séu löngu liðnir og niður fallnir. Grandleysi stefnda um einhverja hugsanlega hnökra á heimildum Suðureyrarhrepps til gerðar framangreindra samninga var og er enn algjört. Stefndi hafi ekki haft minnstu ástæðu til að koma neitt slíkt í hug. Stefndi byggir þannig sýknukröfu sína einnig á traustfangsreglum íslensks réttar.

Stefndi bendir á að stefnandi byggi aðalkröfu sína á því að samningur Suðureyrarhrepps og C um framsal jarðarinnar frá 16. október 1944 sé ógildur og byggir á því að réttaráhrif ógildis þess samnings eigi að vera þau að samningurinn haldi gildi sínu og skuli einnig ná til þeirra jarðhitaréttinda jarðarinnar sem sérstaklega voru undanþegin í samningnum sjálfum. Telur stefndi að stefnandi gæti átt við að hann byggi aðalkröfu sína í máli þessu á því að þau ákvæði samningsins sem skilja jarðhitaréttindin frá jörðinni og leiða til þess að jarðhitaréttindin fylgdu

ekki með í kaupum C á jörðinni séu ógild.

Í fyrsta lagi rökstyðji stefnandi aðalkröfu sína með þeim rökum að í þeim kaupum hafi jarðhitaréttindi jarðarinnar verið undanskilin og því verið áfram í eigu sveitarfélagsins. Stefnandi telji að sveitarfélaginu hafi borið að fá leyfi ráðherra til framsals landareignarinnar sem slíkrar. Þ.e. jarðarinnar, án þeirra jarðhitaréttinda sem á henni eru. Vitnar stefnandi til ákvæða 6. gr. laga nr. 98/1940 um það að framsal jarðhitaréttinda undan landareign sé óheimilt án sérstaks leyfis ráðherra. Þar af leiðandi sé samningurinn ógildur. Stefndi vísar til framangreinds rökstuðnings stefnda fyrir gagnstæðri niðurstöðu og telur að hafna beri þessum rökstuðningi stefnanda.

Í öðru lagi rökstyðji stefnandi aðalkröfu sína í málinu með vísun í traustfangsreglur eignarréttarins og telur að hann sé í reynd hinn rétti eigandi jarðhitaréttinda jarðarinnar vegna þess að einhver ótiltekinn þriðji aðili, væntanlega stjórnendur stefnanda, hafi verið grandlausir um að jarðhitaréttindi á jörðinni fylgdu henni ekki, slíkri kvöð hafi ekki verið þinglýst á jörðina og því fylgi jarðhitaréttindin jörðinni. Stefndi bendir á að ef skilja beri þessa málsástæðu stefnanda þannig að stefnandi sé grandlaus um að jarðhitaréttindi jarðarinnar hafi ekki fylgt henni þegar stefnandi keypti jörðina 16. febrúar 2012 þá komi þessi málsástæða stefnda á óvart og telji hann hana vera fráleita. Skýrt komi fram í framlögðum gögnum málsins, þ. á m. þinglýstu afsali jarðarinnar til C, að jarðhitaréttindi jarðarinnar fylgdu ekki með í þeim kaupum. Í öðru lagi komi það skýrt fram í þinglýstu athugasemdalausum afsali til stefnda, dagsettu 8. janúar 1995, að stefndi er eigandi jarðhitaréttinda jarðarinnar Lauga. Öllu þessu til viðbótar vísi stefndi til hugleiðinga stefnanda í stefnu um málsatvik og sé vægt til orða tekið að grandsemi stefnanda sé fullkomin um öll þau atriði sem útiloka þær hugleiðingar stefnanda að hann geti talist grandlaus um að jarðhitaréttindi jarðarinnar fylgdu ekki jörðinni þegar stefnandi keypti jörðina af eiganda stefnanda og stjórnarmanni. Þannig sé eigandi og stjórnarmaður stefnanda persónulega seljandi jarðarinnar til stefnanda, sá hinn sami sem keypti jörðina af samerfingjum sínum og erfði eignina ásamt systkinum sínum og niðjum þeirra við skipti dánarbús foreldra þeirra. Beiting stefnanda á traustfangsreglum í sambandi við kaup stefnanda á jörðinni af A, eiganda sínum, er vægast sagt fráleit hugmynd sem ekki er mark á takandi.

Í þriðja lagi rökstyðji stefnandi aðalkröfu sína með því að samningur Suðureyrarhrepps og C um framsal jarðarinnar frá 16. október 1944 sé ógildur á grundvelli ákvæða 33. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Óheiðarlegt sé af hálfu stefnda að „nýta sér samninginn“ segir orðrétt í stefnu og í fjórða lagi byggir stefnandi aðalkröfu sína á ákvæðum 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 og segir orðrétt í stefnu „að ósamngjarnt sé að beita samningnum“.

Stefndi byggir sýknukröfu sína í máli þessu á því að efni afsalsins frá 8. janúar 1995 og samningsins frá 30. apríl 1993 eigi við um það að stefndi eigi öll þau jarðhitaréttindi sem stefnandi gerir kröfu til í máli þessu. Stefndi byggir þá afstöðu sína einnig á samkomulagi stefnanda við fjármálaráðuneyti og iðnaðarráðuneyti frá 25. júní 1993. Þeir samningar staðfesta framsal Suðureyrarhrepps, nú Ísafjarðarbæjar, á eignar-, afnota- og nýtingarrétti þeirra jarðhitaréttinda sem um er fjallað í máli þessu til stefnda sem og samþykki stjórnarráðs á því framsali. Stefndi hafði ekki nokkra ástæðu til að efast um heimildir hreppsnefndar Suðureyrarhrepps

til gerðar samninganna frá 8. janúar 1995 og 30. apríl 1993, og afsals þeirra réttinda til stefnda. Því er staðfastlega mótmælt að stjórnendur stefnda, núverandi eða fyrrverandi, hafi þekkt til einhvers þeirra ógildingarþátta sem stefnandi byggir mál þetta á fyrr en stefnandi hóf undirbúning máls þessa með bréfi, dagsettu 30. mars 2013. Ekkert liggur fyrir í málinu um hið gagnstæða. Af hálfu stefnda er þannig á því byggt að því sé fjarri að ákvæði 33. eða 36. gr. laga nr. 7/1936 geti með nokkrum hætti átt við um framangreinda samninga. Sönnunarbyrði um hið gagnstæða hvílir alfarið á stefnanda, sú sönnun hafi ekki tekist, enda liggi ekkert slíkt fyrir í máli þessu. Að öðru leyti vísi stefndi til rökstuðnings síns hér að framan.

Varakrafa stefnanda varðar það að hluti jarðhita Lauga hafi fylgt jörðinni við sölu Suðureyrarhrepps á jörðinni til C með afsalinu frá 16. október 1944. Það hafi verið sá hluti jarðhita jarðarinnar sem hafi verið og sé nýttur „umfram almenningsþörf innan marka hins gamla Suðureyrarhrepps“, eins og segir orðrétt í stefnu, án nánari skilgreiningar. Sá hluti jarðhitans hafi fylgt með í þeirri sölu og fylgi jörðinni því enn í dag, segir í stefnu. Stefnandi vísar til orðalags afsalsins þessu til stuðnings. Af hálfu stefnda er á því byggt að orðalag afsalsins sé skýrt um það að alls engin jarðhitaréttindi fylgdu við sölu jarðarinnar til C samkvæmt afsalinu. Sú túlkun ákvæða samningsins er í fullu samræmi við fundargerð sveitarstjórnar þar sem rætt er um aðdraganda samningsins og er vísað til þeirrar fundargerðar í afsalinu. Túlkun stefnanda á efni samningsins til rökstuðnings varakröfu stefnanda er fráleit. Það hefði verið nauðsynlegt að skilgreina það nákvæmlega í afsalinu ef einhver hluti jarðhitaréttinda sveitarfélagsins hefði átt að fylgja með í kaupunum. Enga slíka skilgreiningu sé að finna í afsalinu. Áætlanir sveitarfélagsins um það í hverra þágu sveitarfélagið hygðist nýta þau jarðhitaréttindi verða fráleitt túlkadar á þann hátt sem stefnandi gerir til rökstuðnings varakröfu sinni. Varakröfu stefnanda er alfarið mótmælt á þessum grundvelli.

Varðandi lagarök vísar stefndi einkum til ákvæða laga nr. 40/2001 um stofnun hlutafélags um Orkubú Vestfjarða, 5. og 6. gr. laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita, ákvæða vatnalaga nr. 15/1923, laga nr. 55/1926 um forkaupsrétt á jörðum, 13. og 71. gr. orkulaga nr. 58/1967, laga nr. 58/2008 um breytingu á lögum á auðlinda- og orkusviði, 1., 13. og 8. gr., nú 3. gr. a laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, 3. og 4. gr. laga nr. 63/1919 um eignar- og afnotarétt fasteigna, sbr. 3. gr. laga nr. 19/1996 um sama efni, þinglýsingalaga nr. 39/1978, laga nr. 18/2002 um fasteignakaup, 93. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., II. kafla erfðalaga nr. 8/1962, laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, traustfangsreglur íslensks réttar, almennar reglur samninga- og kröfuréttar, laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, þ. á m. ákvæða um almennar reglur um sönnun og sönnunarbyrði. Kröfu um málskostnað byggir stefndi á ákvæðum 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök réttargæslustefnda**

Af hálfu réttargæslustefnda er ekki fallist á að dómkröfur stefnanda á hendur stefnda eigi að ná fram að ganga. Því til stuðnings bendir hann á að í samþykkt sveitarstjórnar Suðureyrarhrepps vegna sölu jarðarinnar Lauga, sbr. fundargerð hreppsnefndar Suðureyrarhrepps frá 5. júní 1944, komi fram að samþykkt sveitarstjórnarinnar náði einungis til sölu jarðarinnar „án vatnshitaréttinda“. Var það

og til samræmis við fyrri samþykkt hreppsnefndar, er ákveðið var að afla kauptilboða í eignina, en þá var bókað að leita skyldi eftir kauptilboðum, „sju jarðhitarjettindi undanskilin“. Til framangreindar samþykktar sveitarstjórnar er sérstaklega vísað í afsali, dagsettu 16. október 1944, en þar segir að hún sé „samkvæmt ályktun hreppsnefndar á fundi 5. júní þ.á....“ Ljóst sé að afsalsgerningur oddvita geti aldrei gengið lengra en heimild hreppsnefndar kveði á um og hafi afsalshafa verið umrædd takmörkun ljós, sbr. og orðalag afsalsgerningsins og tilvísun til ályktunar hreppsnefndar frá 5. júní 1944. Af framangreindu leiði að skýra beri ákvæði afsalsins svo að jarðhitaréttindi hafi verið undanskilin við sölu jarðarinnar, en tilgangur og markmið þeirrar ráðstöfunar hafi ljóslega verið að undanskilja alfarið umrædd réttindi og að orkan yrði nýtt til almenningsþarfa í hreppnum, sbr. orðalag afsalsgerningsins. Afsalshafa hafi af þeim ástæðum verið áskilinn réttur til bóta fyrir átroðning og jarðrask sem leiða myndi af virkjun heits vatns á jörðinni, framangreindu til samræmis.

Réttargæslustefndi bendir á að stefnandi leiði rétt sinn í raun frá búskiptum C. A, fyrirsvarsmáður stefnanda, var erfingi við búskiptin, en af því leiði að stefnandi geti ekki byggt rétt á grandleysi um rétt C eða á þinglýsingarvottorði einu og sér.

Af hálfu réttargæslustefnda er einnig talið að afsalsgerningurinn milli Suðureyrarhrepps og C frá 16. október 1944 geti ekki talist ógildur af þeim ástæðum sem á er byggt af hálfu stefnanda. Ekki verði heldur ráðið af málalíbúnaði stefnanda að öðru leyti hvernig sú krafa samræmist dómkröfum stefnanda. Að sama skapi sé til þess vísað af hálfu réttargæslustefnda að ekki geti talist ósanngjarnt í skilningi 33. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga að bera „samninginn“ fyrir sig, en ekki verði séð að ákvörðun hreppsnefndar um að undanskilja jarðhitaréttindi jarðarinnar við sölu, í þágu sveitarfélagsins, geti fallið undir umrætt ákvæði.

Réttargæslustefnda vísar til þess og tekur undir þær málsástæður stefnda að áskilnaður vatnalaga nr. 15/1923 og laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita, um heimild eða leyfi ráðherra, leiði ekki til þess að taka beri dómkröfur stefnanda til greina, en ekki liggi fyrir að slíkt leyfi hafi ekki verið til staðar. Hvað þetta varðar sé í fyrsta lagi vísað til þess að umrædd ákvæði, sem sett voru í þeim tilgangi að koma í veg fyrir spákaupmennsku og annað brask með jarðhitaréttindi, hafi ekki átt við um sölu Suðureyrarhrepps á jörðinni, þ.e. þegar sveitarfélagið hélt eftir jarðhitaréttindum. Í þessu sambandi sé vísað til málsástæðna sem á er byggt af hálfu stefnda hvað þetta varðar. Í annan stað sé á því byggt að reynist slíkt formlegt leyfi ekki hafa verið til staðar þá hafi það ekki þau réttaráhrif að jarðhitaréttindin, sem ljóslega var ekki ráðstafað með sölu, gangi nú endurgjaldslaust til stefnanda. Ekkert bendi til annars en að leyfi ráðherra hefði fengist við umrædda ráðstöfun, enda sé hún til samræmis við og í anda tilgangs umræddra lagareglna, þ.e. að sveitarfélag geti haldið jarðhitaréttindum fyrir sig, þótt jörð væri seld að öðru leyti, svo sem til landbúnaðarstarfsemi, eins og hér átti við. Hafi stefnandi á engan hátt sýnt fram á að skortur á samþykki ráðherra hafi haft neina efnislega þýðingu varðandi löggerninginn eða að salan hafi farið gegn gildandi efnisreglum laga á umræddum tíma.

Réttargæslustefndi bendir á að stefnandi geti aldrei öðlast meiri rétt en afsalshafinn eignaðist með afsalinu og kveðið var á um í samþykkt sveitarstjórnarinnar sem seljanda, og sérstaklega var vísað til í afsalinu. Ljóst er að afsalið takmarkaðist

alfarið við þá samþykkt að jörðinni væri afsalað án „vatnshitarjettinda“, þ.e. án nokkurra takmarkana þar að lútandi. Þá er vísað til þess að skilja verði orðalag afsalsins svo að í reynd hafi undantekningarákvæði afsalsins miðast við öll heitavatsréttindi jarðarinnar, og til áherslu, bæði þau sem þegar voru nýtt og þau sem síðar kynnu að finnast, og yrðu til allrar framtíðar í eigu og til nýtingar í þágu seljanda, þ.e. Suðureyrarhrepps. Kaupanda væru einungis tryggðar bætur fyrir átroðning eða jarðrask. Í afsalinu er á engan hátt gert ráð fyrir skiptingu réttinda eða að eigandi ætti annan og meiri rétt en til bóta fyrir framangreindan átroðning eða jarðrask. Þá sé enginn fyrirvari gerður um neins konar réttindi C að því er varðar heitavatsréttindi í samningi um afnot af landi, en skilja verður samninginn svo að Suðureyrarhreppur hafi á umræddum tíma verið talinn eigandi hitaréttinda jarðarinnar og ekki væri eða yrði um að ræða nýtingu á vegum annarra.

Sérstaklega er á því byggt af hálfu réttargæslustefnda að eftir sameiningu sveitarfélaga í Ísafjarðarbæ hafi öll réttindi Suðureyrarhrepps, þ.m.t. heitavatsréttindi jarðarinnar, færst yfir til Ísafjarðarbæjar, þ.m.t. réttindi sem áður miðuðust við takmörk Suðureyrarhrepps. Til vara að þessu leyti er til þess vísað að varakrafa stefnanda teljist ekki vera nægilega afmörkuð og skýr til að hún geti náð fram að ganga. Í dómkröfunni virðist t.d. gert ráð fyrir að undanskilinn sé jarðhiti sem „nýttur er“ til almenningsþarfa innan marka gamla Suðureyrarhrepps, en afsalsgerningur sem á er byggt af hálfu stefnanda vísar til alls vatns sem finnast kann, fyrr eða síðar, í landi jarðarinnar. Er óljóst hvernig kröfugerðin er takmörkuð að þessu leyti.

Um lagarök vísar réttargæslustefndi m.a. til vatnalaga nr. 15/1923 og laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita. Þá vísast einnig til meginreglna samninga- og kröfurettar. Um málskostnað vísast til XXI. kafla laga nr. 91/1991.

## **Forsendur og niðurstaða**

Í máli þessu er deilt um það hvort jarðhitaréttindi hafi verið undanskilin við sölu jarðarinnar Lauga í Suðureyrarhreppi til C 16. október 1944 en ekki er ágreiningur um að réttindin fylgdu jörðinni fram að þeim tíma. Stefnandi byggir kröfu sína á því að það hafi verið meginregla frá 1923 að jarðhitaréttindi fylgi þeirri landareign sem þau er að finna á. Frá því sé undantekning en þá þarf leyfi ráðherra til að undanskilja réttindin frá jörðinni og slíkt leyfi hafi ekki legið fyrir. Stefnandi byggir einnig á því að samkvæmt þinglýsingarvottorði sé því ekki þinglýst sem kvöð á jörðinni að jarðhiti fylgi henni ekki. Grandlaus þriðji aðili mætti því eftir atvikum ætla að jarðhitaréttindi fylgdu jörðinni eftir sem áður. Verði ekki fallist á framangreind rök byggir stefnandi á því að samningurinn sé ógildur á grundvelli annars vegar 33. gr. og hins vegar 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Stefnandi krefst þess að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og af hálfu réttargæslustefnda er þess krafist að kröfur stefnanda nái ekki fram að ganga.

Í því afsali sem gert var 16. október 1944, þegar jörðinni var afsalað frá Suðureyrarhreppi til C, kemur skýrt fram að ætlunin var að undanskilja frá sölu réttindi sem þar eru upp talin í tveimur liðum. Samkvæmt fyrri liðnum skal sundlaug Súgfirðinga hafa til afnota laug við laugarlækinn og samkvæmt þeim

seinni er heitt vatn sem kann að finnast við boranir á landi jarðarinnar undanskilið sölu í því augnamiði að vatnið verði notað til almenningsþarfa í hreppnum.

Samkvæmt samþykkt hreppsnefndar frá 5. júní 1944 hafði jörðin verið auglýst til sölu. Tvö tilboð bárust og var samþykkt að taka tilboði C „án leigupenings og vatnshitaréttinda“. Í greinargerð réttargæslustefnda kemur fram að þetta hafi verið til samræmis við fyrri samþykkt hreppsnefndar, þegar ákveðið var að afla kauptilboða í eignina, en þá var bókað að leita skyldi eftir kauptilboðum, „sjeu jarðhitarjettindi undanskilin“. Hluti þeirrar fundargerðar liggur fyrir í málinu án dagsetningar og ber með sér að vera frá næsta fundi fyrir þann fund sem haldinn var 5. júní 1944.

Afsalið til C var í samræmi við samþykkt hreppsnefndar frá 5. júní 1944 og verður því að telja að það hafi verið ætlun seljanda að undanskilja jarðhitaréttindin. Þegar jörðin var seld C giltu um jarðhita vatnalög nr. 15/1923 og lög nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita. Í 1. gr. laga nr. 98/1940 kom fram að landareign fylgdi „réttur til umráða á hverum og laugum (jarðhita), sem á henni eru, með þeim takmörkunum sem lög þessi tilgreina.“ Þá kom þessi regla einnig fram í 2. gr. laga nr. 15/1923. Í 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 kom fram að landeigandi „má ekki undanskilja landareign sinni jarðhitaréttindi nema með sérstöku leyfi ráðherra.“ Sambærileg regla var og er enn í 15. gr. laga nr. 15/1923.

Stefnandi byggir á því að samþykki ráðherra hafi ekki legið fyrir til að undanskilja jarðhitaréttindin en stefndi byggir á því að leyfi ráðherra hafi ekki þurft í þessu tilviki þar sem ákvæðið varði ekki tilvik sem þetta og bendir einnig á að sérákvæði sé í 3. mgr. 6. gr. laganna um forkaupsrétt ríkissjóðs. Einnig sé afgerandi munur á því þegar sveitarfélag framselji jörð og undanskilji jarðhitaréttindi og því að landeigandi framselji jarðhitaréttindi undan landareign en haldi áfram að eiga landareignina. Þá byggir stefndi á því að ekki liggi fyrir hvort sótt hafi verið um leyfi ráðherra og það fengist. Samkvæmt málgögnum var árið 1984 kannað í landbúnaðarráðuneyti hvort einhver gögn væru til um þetta og fundust þau ekki. Þá hafa engin gögn um þetta verið lögð fram í máli þessu. Með vísan til þess byggir dómurinn á því að leyfi hafi ekki verið til staðar þegar samningurinn var gerður.

Ákvæði 2. gr. laga nr. 15/1923 og 1. gr. laga nr. 98/1940, eins og það var orðað þegar jörðin var seld árið 1944, leggja ekki bann við því að aðskilja jarðhita frá landareign. Ákvæði 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 tekur til þess tilviks þegar landeigandi undanskilur jarðhitaréttindi frá landareign sinni. Með afsalinu til C var jarðhita ekki ráðstafað heldur þvert á móti var hann áfram í höndum sama aðila. Orðalag 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 gerir það, að mati dómsins, ótvírætt að skilyrði að leyfi ráðherra þurfi til að undanskilja jarðhita frá landareign. Dómurinn lítur svo á að ákvæðið taki ekki eingöngu til þeirra tilvika þegar jarðhiti er seldur frá jörð heldur til allra tilvika þar sem jarðhiti er aðskilinn frá landareign í andstöðu við þá meginreglu sem fram kom í 2. gr. laga nr. 15/1923 og 1. gr. laga nr. 98/1940.

Stefndi byggir á því að síðari aðkoma ráðherra að málefnum jarðarinnar vegna samnings sem Orkubú Vestfjarða og Hitaveita Suðureyrar gerðu 30. apríl 1993 jafngildi samþykki ráðherra fyrir því að jarðhitaréttindin væru undanskilin jörðinni. Á þetta er ekki fallist, enda tekur það samkomulag til fjárhagslegs uppgjörs milli Hitaveitunnar og Orkubús Vestfjarða en ekki til aðskilnaðar jarðhitaréttinda frá jörðinni og er þar engin afstaða tekin til þess. Er þessari málsástæðu stefnda því

hafnað.

Fyrirsvarsmáður stefnanda, A, er sonur C og lýsti hann því við aðalmeðferð málsins að hann hefði í gegnum tíðina orðið var við að faðir hans væri ósáttur með orðalag afsalsins. Hann hafi alla tíð talið að jarðhitaréttindi hafi átt að fylgja jörðinni að undanskildum jarðhita til notkunar vegna sundlaugarinnar. Einnig hafi hann verið ósáttur við það hvernig sveitarstjórnarmenn fóru með þetta mál og beittu hann ofbeldi og hafi hann verið undir stöðugum hótunum um eignarnám. Þá lýsti hann því einnig að ástæða þess að jörðin var sett inn í einkahlutafélag væri sú að aðskilja hana frá öðrum fjármálum hans. Einnig kom fram fram í framburði vitnisins E, bróður A, að faðir þeirra hafi verið ósáttur við að reynt væri að undanskilja jarðhitaréttindin frá jörðinni og hafi talið þau fylgja. Faðir hans hefði verið ósáttur við framgöngu ýmissa sveitarstjórnarmanna og hafi honum skilist að það hafi verið „viss merki um valdbeitingu“ þegar hann vildi ræða þessi mál og taldi að um einhvers konar þrýsting hafi verið að ræða. Kvaðst hann fyrst hafa heyrt af því að einhverjar deilur væru um jarðhitann þegar hann var unglingur, í kringum 1970. Um 60 ár eru síðan C keypti jörðina. Árið 1978 gerði hann samning um notkun landsins og nýtingu jarðhitans við Hitaveitu Suðureyrar en þá voru 34 ár liðin síðan hann seldi jörðina. Þá bera gögn málsins með sér að á árinu 1984 hafi hann skoðað réttarstöðu sína. Engu að síður gerði hann engan frekari reka að málinu. Stefnandi byggir á því að grandlaus þriðji aðili megi ætla að jarðhitaréttindin fylgi jörðinni þar sem ekki hafi verið þinglýst á jörðina kvöð um að jarðhiti fylgi henni ekki. Vegna þeirra tengsla sem voru á milli fyrirsvarsmanns stefnanda og C og þeirrar vitneskju sem fyrirsvarsmáður stefnanda hafði um málið þegar stefnandi keypti jörðina, eins og hér að ofan er rakið, verður ekki talið að stefnandi sé grandlaus um framangreint. Er því þessari málsástæðu stefnanda hafnað. Þá telur dómurinn að sú málsástæða stefnanda sem fram kom við aðalmeðferð, byggð á framangreindum framburði, að hreppsnefndarmenn hafi beitt C þrýstingi og hótáð honum eignarnámi sé of seint fram komin, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Samkvæmt 33. gr. laga nr. 7/1936 getur maður er við löggerning tók, sem ella mundi talinn gildur, eigi borið hann fyrir sig ef það yrði talið óheiðarlegt vegna atvika sem fyrir hendi voru þegar löggerningurinn kom til vitundar hans og ætla má að hann hafi haft vitneskju um. Stefnandi byggir á því að Suðureyrarhreppur hafi sem seljandi jarðarinnar mátt vita að sérstakt leyfi ráðherra þyrfti og því sé óheiðarlegt að nýta sér samninginn. Af hálfu stefnda er því hafnað að stjórnendur stefnda, núverandi eða fyrrverandi, hafi þekkt til einhvers þeirra ógildingarþátta sem stefnandi byggir málalíbúnað sinn á. Sönnunarbyrði um að svo sé hvílir á stefnanda og verður ekki talið að sú sönnun hafi tekist, enda hafa engin gögn verið lögð fram, utan framburða A og E sem raktir voru hér að ofan, sem benda til þess að ætlunin hafi verið sú að jarðhitaréttindi fylgdu með í kaupunum. Er því hafnað málsástæðum stefnanda byggðum á 33. gr. laga nr. 7/1936.

Þá byggir stefnandi kröfu sína um ógildi samningsins á 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986, er lögfest var sem almenn ógildingarregla í samningalögum og tók gildi 1. maí 1986, og hljóðar svo: „Samningi má víkja til hliðar í heild eða að hluta eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Hið sama á við um aðra löggerninga. Við mat skv. 1. mgr. skal líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika, sem síðar komu til.“ Samkvæmt greinargerð sem fylgdi ákvæði 36. gr., sbr.

6. gr. laga nr. 11/1986, verður ákvæðinu ekki beitt um samninga sem að fullu eru efndir við gildistöku laganna og telur dómurinn þetta eiga við um sölu jarðarinnar til C jafnvel þó að litið yrði svo á að fullar efndir samningsins hafi fyrst átt sér stað með samkomulaginu um greiðslu bóta árið 1978. Er því hafnað málsástæðum stefnanda byggðum á 36. gr. laga nr. 7/1936.

Þrátt fyrir að fram hafi komið hjá fyrirsvarsmanni stefnanda að C hafi talað um að hann væri ósáttur við orðalag afsalsins og að honum hafi verið hótað eignarnámi þá liggur ekkert nánar fyrir um það hvenær hann ræddi þetta eða við hvern, hvort hann mótmælti orðalagi afsalsins og hvort hann hafi mátt ætla að efni þess yrði annað. Samkvæmt framlögðum gögnum gerði C fyrst reka að því að kanna réttarstöðu sína um 40 árum eftir að salan fór fram, eins og fyrr hefur verið rakið. Gerði C það annars vegar með því að kanna hvort til væru gögn um það í ráðuneytinu hvort leitað hafi verið eftir samþykki ráðherra en einnig hafi hann, samkvæmt framburði vitnisins E, aflað álits lögmans. Í millitíðinni, eða árið 1978, samdi hann um bætur á grundvelli ákvæða afsalsins frá 1944. Fullyrðingar stefnanda um að C hafi átt undir högg að sækja í samskiptum við Suðureyrarhrepp eru allar órökstuddar þótt að hálfu stefnda hafi ekki verið dregið í efa að veikindi hafi hrjád hann árið 1978. Ekkert hefur fram komið í máli þessu, annað en framburður A og E, sem bendir til þess að C hafi keypt landið ásamt jarðhitaréttindum eða það hafi verið ætlun hans. Framburður þeirra byggist á upplýsingum frá C löngu eftir kaup hans á jörðinni. Stefndi byggir vörn sína á því að allir frestir vegna þeirra samninga sem gerðir hafa verið vegna jarðarinnar séu löngu liðnir, jafnvel þó litið yrði til afsalsins frá 8. janúar 1995. Eins og hér er rakið leið langur tími frá því C fékk vitneskju um að jarðhitinn var undanskilinn í sölu jarðarinnar til hans 1944 og þar til fyrst komu fram sannanlegar athugasemdir vegna þess, eða með bréfi lögmans fyrirsvarsmann stefnanda 31. maí 2013. Með þessu sýndi C af sér slíkt tómlæti um gæslu réttar síns að hann hefur glatað rétti sem hann kynni að eiga á hendur stefnda af þessum sökum á grundvelli skorts á samþykki samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940. Fyrr hafa verið rakin þau tengsl sem eru á milli C og stefnanda og verður stefnandi af þeim sökum ekki talinn eiga betri rétt hvað þetta varðar en C hefði átt.

Með vísan til framangreinds er stefndi sýknaður af aðalkröfu stefnanda.

Varakrafa stefnanda er sú að viðurkennt verði með dómi að eignar- og nýtingarréttur jarðhita á jörðinni Laugum í Súgandafirði tilheyrir jörðinni að undanskildum þeim jarðhita sem nýttur er til almenningsþarfa innan marka gamla Suðureyrarhrepps. Stefndi byggir þá kröfu á því að samkvæmt orðalagi afsalsins hafi jarðhitaréttindin ekki verið undanskilin í heild heldur hafi afnot hans verið takmörkuð. Af hálfu stefnda er á því byggt að orðalag afsalsins sé skýrt um að engin jarðhitaréttindi hafi fylgt við sölu jarðarinnar til C. Enga skilgreiningu sé að finna á því í afsalinu hvaða hluti jarðhitaréttindanna hafi átt að fylgja hafi þetta verið ætlunin.

Samkvæmt orðalagi afsalsins skulu afnot af heitu vatni sem finnast kann síðar vera undanþegin sölunni, „í því augnamiði að vatnið verði notað til almenningsþarfa í hreppnum.“ Með vísan til þess tekur dómurinn undir það með stefnda að samkvæmt orðalagi afsalsins voru öll jarðhitaréttindi undanskilin. Ekki fæst séð af orðalaginu að undanþágan hafi verið skilyrt því að vatnið yrði nýtt til almenningsþarfa og þá er ekki hægt að ráða af því að gert væri ráð fyrir að einhver hluti jarðhitans yrði undanskilinn á grundvelli skilgreiningar á því hvað væri

notkun til almannaþarfa. Þá liggja engin gögn fyrir sem benda til þess að ætlunin hafi verið sú að leggja annan skilning í orðalag afsalsins. Með hliðsjón af framangreindu er það niðurstaða dómsins að sýkna stefnda einnig af varakröfu stefnanda.

Eftir atvikum þykir rétt að málsaðilar beri hver sinn kostnað af málinu.

Af hálfu stefnanda flutti málið Sævar Þór Jónsson hdl. og af hálfu stefnda flutti málið Bragi Dór Hafþórsson hdl.

Vegna embættisanna dómara hefur uppkvaðning dómsins dregist fram yfir frest samkvæmt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Lögmenn aðila og dómari voru sammála um að ekki væri þörf á endurflutningi málsins.

Dóm þennan kveður upp Sigríður Elsa Kjartansdóttir dómstjóri.

### **D Ó M S O R Ð:**

Stefndi, Orkubú Vestfjarða ohf., er sýkn af öllum kröfum stefnanda, GKP ehf.

Málskostnaður fellur niður.

Sigríður Elsa Kjartansdóttir