

D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 20. nóvember 2006 í máli nr. E-85/2005:

Lífsvall ehf.

(Stefán Geir Þórisson hdl.)

gegn

Landeigendafélagi Haukadalsár

(Ásgeir Björnsson hdl.)

Mál þetta var höfðað 10. og 23. febrúar 2005 og dómtekið 1. nóvember sama ár. Stefnandi er Lífsvall ehf., Skútuvogi 5 í Reykjavík, en stefndi er Landeigendafélag Haukadalsár, Blásölum 22 í Kópavogi.

Stefnandi gerir þá kröfu að stefnda verði gert að greiða sér 3.477.500 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 7. október 2004 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða málskostnað.

I.

Mál þetta snertir viðskipti með jörðina Stóra-Skóg í Dalabyggð, en þau eiga sér nokkurn aðdraganda, svo sem nánar er rakið í dómi réttarins frá 13. apríl 2005. Sá dómur var staðfestur með dómi Hæstaréttar frá 15. desember 2005 í máli nr. 214/2005. Verða þessi viðskipti rakin að því marki sem horfir til skýringar á því sakarefni sem hér er til úrlausnar.

Jörðin Stóri-Skógur í Dalabyggð var um langt árabil í eigu Fjólu Benediksdóttur og mágs hennar, Hlyns Þórs Benediktssonar. Í mars 2004 höfðu þau afraðið að selja jörðina til svissneskra hjóna og voru gerð drög að kaupsamningi um jörðina. Í þeim sammingsdrögum var ákvæði þess efnis að eigendur jarðarinnar Álfheima ættu forkaupsrétt að hinu selda, að frágengnum þeim sem kynni að eiga hann lögum samkvæmt, ef kaupendur eða afkomendur þeirra seldu jörðina. Jörðin Álfheimar er í eigu fyrrnefndrar Fjólu.

Á fundi sveitarstjórnar Dalabyggðar 13. apríl 2004 var ákveðið að neyta forkaupsréttar að jörðinni Stóra-Skógi samkvæmt heimild í IV. kafla þágildandi

jarðalaga, nr. 65/1976. Í framhaldið af því var gerður kaupsamningur og afsal fyrir jörðinni til Dalabyggðar 18. ágúst 2004 og tók sá samningur mið af skilmálum í fyrrgreindum drögum að kaupsamningi um jörðina. Þar á meðal var samhljóða áskilnaður um forkaupsrétt eigenda jarðarinnar Álfheima.

Áður en Dalabyggð keypti jörðina hafði sveitarfélagið þegar gert kaupsamning 16. ágúst 2004 þar sem stefnda var seld jörðin. Samkvæmt þeim samningi var kaupverð jarðarinnar staðgreitt við undirritun samnings, en afsal fyrir jörðinni átti að gefa út eigi síðar en 15. september sama ár. Í samningnum var tekið fram að kaupanda væri kunnugt um forkaupsrétt eiganda jarðarinnar Álfheima.

Með bréfi Dalabyggðar 19. ágúst 2004 var Fjólu Benediktsdóttur boðið að neyta forkaupsréttar í samræmi við áskilnað í fyrrgreindum kaupsamningi og afsali 18. sama mánaðar. Í kjölfarið urðu nokkur bréfaskipti milli lögmanns Fjólu og sveitarfélagsins án þess að efni séu til að rekja þau nánar. Með símbréfi 7. september 2004 var Dalabyggð síðan tilkynnt að Fjóla nýtti sér forkaupsrétt að jörðinni á grundvelli kaupsamnings stefnanda og sveitarfélagsins frá 16. ágúst sama ár.

Hinn 13. september 2004 krafðist Dalabyggð þess að umsamið kaupverð jarðarinnar yrði lagt inn á reikning sveitarfélagsins eigi síðar en kl. 16 næsta dag og í framhaldinu yrði afsal gefið út til Fjólu Benediksdóttur. Þessu andmælti lögmaður Fjólu með bréfi 14. sama mánaðar og áskildi umbjóðanda sínum þann frest sem hún þyrfti til að fjármagna kaupin. Þó var tekið fram að Fjóla hefði gert viðeigandi ráðstafanir og myndi hraða fjármögnun eftir föngum.

Þegar hér var komið við sögu hafði stefnandi gert þá kröfu með bréfi 15. september 2004 að Dalabyggð gæfi út afsal fyrir jörðinni í samræmi við kaupsamninginn frá 16. ágúst sama ár. Þetta erindi ítrekaði síðan stefnandi með símbréfi 21. september 2004.

Á fundi sveitarstjórnar Dalabyggðar 21. september 2004 var fjallað um viðskipti með jörðina Stóra-Skóg. Á fundinum var fært til bókar að sveitarfélagið teldi sig óbundið af forkaupsrétti Fjólu Benediksdóttur þar sem hún hefði ekki greitt kaupverðið í tæka tíð. Í samræmi við þetta var sveitarstjóra falið að gefa út afsal til stefnanda og var það gert 22. september 2004, daginn eftir fund sveitarstjórnar. Afsalinu var síðan þinglýst á eignina ásamt yfirlýsingu Fjólu um að forkaupsréttar hefði verið neytt.

Fjóla Benediksdóttir greiddi kaupverðið inn á reikning sveitarfélagsins 24. september 2004 og krafðist þess að fá útgefið afsal fyrir jörðinni. Sú greiðsla var bakfærð að tilmælum sveitarfélagsins 27. sama mánaðar. Í kjölfarið var kröfu um útgáfu afsals hafnað með bréfi lögmanns sveitarfélagsins 30. þess mánaðar.

Hinn 1. nóvember 2004 höfðaði Fjóla Benediksdóttir mál á hendur Dalabyggð og stefnanda og gerði meðal annars þá kröfu að forkaupsréttur hennar að jörðinni yrði viðurkenndur. Einnig krafðist Fjóla þess að Dalabyggð yrði gert að gefa út afsal til hennar fyrir jörðinni og stefnanda að þola viðurkenningu á eignarrétti hennar. Með fyrrgreindum dómi réttarins 13. apríl 2005, sem staðfestur var með dómi Hæstaréttar 15. desember sama ár í máli nr. 214/2005, voru þessar kröfur teknar til greina.

Að gengnum dómi Hæstaréttar kom til ágreinings um hvernig haga ætti útgáfu afsals frá Dalabyggð til Fjólu Benediktsdóttur, án þess að það verði rakið nánar hér. Úr þessari deilu var hins vegar leyst með samkomulagi og gaf sveitarfélagið út afsal til Fjólu 22. ágúst 2006. Því afsali hefur verið þinglýst á jörðina.

II.

Í maí 2001 gerði stefndi, sem er félag landeigenda er eiga veiðirétt í Haukadalsá, leigusamning um öll veiðiréttindi í ánni og var leigutímabilið frá 12. júní 2003 til 17. september 2005. Samkvæmt samningnum átti ársleiga að greiðast með tveimur jöfnum greiðslum, annars vegar fyrir fram ekki síðar en 15. september árið á undan og hins vegar síðari greiðslan 15. júní vegna veiði á því ári. Í kjölfar þess að leigugreiðslur bárust stóð stefndi skil á greiðslum til landeigenda sem eiga veiðirétt í ánni.

Samkvæmt arðskrá fyrir Haukadalsá fylgir Stóra-Skógi 25% hlutdeild í veiðiréttindum árinna. Eftir að stefnandi keypti jörðina með kaupsamningi 16. ágúst 2004 bárust ekki arðgreiðslur frá stefnda. Hins vegar hafði stefnandi fengið arðgreiðslu vegna jarðar sem nefnd er Skógskot, en þá jörð keypti stefnandi samhliða Stóra-Skógi. Þeirri jörð fylgir 12,5% hlutdeild í veiði samkvæmt arðskránni og fékk stefnandi arðgreiðslu að fjárhæð 1.738.750 krónur, sem úthlutað var 7. október 2004.

Með bréfi stefnanda til stefnda 4. janúar 2005 var þess krafist að gerð yrði upp að fullu arðgreiðsla til stefnanda vegna veiðiréttarins. Þetta erindi ítrekaði stefnandi með bréfi 19. sama mánaðar. Svar barst ekki frá stefnda við þessum bréfum og höfðaði stefnandi því málið.

Eftir að fyrrgreindur dómur Hæstaréttar gekk 15. desember 2005 í máli nr. 214/2005 gerði stefndi upp ógreiddan arð vegna jarðarinnar Stóra-Skógs til Fjólu Benediktsdóttur. Var greiðslan að fjárhæð 7.121.990 krónur innt af hendi 5. janúar 2006.

III.

Stefnandi bendir á að hann hafi haustið 2004 verið þinglýstur eigandi jarðarinnar Stóra-Skógs og því hafi hann átt skýlausan rétt til að hirða arð af jörðinni, enda hafi hann á þeim tíma einnig þurft að svara til gjalda vegna eignarinnar. Stefnandi vísar til þess að á sama tíma hafi hann fengið greiddan arð vegna jarðarinnar Skógskots og því beri honum samsvarandi greiðsla vegna Stóra-Skógs í réttu hlutfalli við arðskrá stefnda. Stefnandi tekur fram að greiðsla til hans ætti að réttu lagi að vera hærri vegna arðs af ánni allt árið 2005. Málið hafi hins vegar verið höfðað áður en greiðslur á árinu 2005 féllu til.

Stefnandi bendir á að hann hafi fengið umráð eignarinnar 20. ágúst 2004 og eftir það hafi hann hagnýtt jörðina með venjubundnum hætti, þar með talið veitt lánardrottnum sínum veð í jörðinni. Í kjölfar dóms Hæstaréttar 15. desember 2004 hafi eignarréttur færst aftur til Fjólu Benediktsdóttur við útgáfu afsals til hennar og gegn greiðslu kaupverðs. Fyrr geti hún ekki til framtíðar litið öðlast rétt til að hirða

arð af eigninni. Það breyti hins vegar engu um þær tekjur sem stefnandi átti að hafa af jörðinni meðan hún var í hans eigu.

IV.

Stefndi bendir á að ekkert réttarsamband sé milli aðila vegna jarðarinnar Stóra-Skógs og því beri að sýkna stefnda á grundvelli aðildarskorts.

Stefndi vísar til þess að stefnandi sé ekki og hafi aldrei verið lögmætur eigandi jarðarinnar, enda hafi kaupsamningur milli stefnanda og Dalabyggðar frá 16. ágúst 2004 aldrei orðið virkur þar sem Fjóla Benediktsdóttir hafi neytt forkaupsréttar að jörðinni. Þar með hafi hún gengið inn í kaupsamninginn í stað stefnanda og orðið eigandi að jörðinni.

Þegar arður var greiddur til eigenda veiðiréttar í ánni í október 2004 kvaðst stefndi hafa vitað um ágreining um gildi forkaupsréttar að jörðinni. Á þeim tíma hafi vafi leikið á hver ætti jörðina og því hafi stefndi talið sér bæði rétt og skylt að greiða ekki arð vegna jarðarinnar fyrr en skorið hefði verið úr þeirri deilu. Með dómi Hæstaréttar 15. desember 2005 hafi síðan verið tekin af öll tvímæli um að stefnandi teldist ekki eigandi jarðarinnar. Í samræmi við það hafi afsal til hans verið afmáð úr þinglýsingabókum.

Stefndi andmælir því að stefnandi geti krafist arðgreiðslu vegna jarðarinnar frá gerð kaupsamnings og fram til þess að umræddur dómur gekk. Í því sambandi bendir stefndi á að með dóminum hafi Dalabyggð verið gert að gefa út afsal til Fjólu Benediktsdóttur en ekki stefnanda. Því verði með engu móti litið svo á að jörðin hafi á umræddu tímaskeiði verið í eigu stefnanda.

V.

Stefnandi reisir málatilbúnað sinn á því að hann hafi á grundvelli kaupsamnings við Dalabyggð frá 16. ágúst 2004 fengið umráð jarðarinnar Stóra-Skógs. Því hafi hann öðlast rétt til arðgreiðslu vegna veiðiréttar í Haukadalsá, sem fylgi jörðinni. Ef þetta á við rök að styðjast er kröfu stefnanda réttilega beint að stefnda, sem er veiðifélagi í skilningi laga um lax- og silungsveiði, sbr. VI. kafli gildandi laga nr. 61/2006 og VIII. kafli fyrri laga nr. 76/1970. Að þessu gættu verður ekki fallist á að stefndi verði sýknaður vegna aðildarskorts.

Í október 2004 var greiddur út arður vegna leigu á veiðiréttindum í Haukadalsá til eigenda annarra jarða en Stóra-Skógs. Þannig fékk stefnandi greiðslu vegna jarðarinnar Skógskots, en hlutur sem fylgir þeirri jörð í ánni er helmingi minni en hlutur sem fylgir Stóra-Skógi. Því gerir stefnandi kröfu sem nemur tvöfaldri þeirri fjárhæð sem hann fékk greidda frá stefnda ($2 * 1.738.750$ kr. = $3.477.500$ kr.). Með aðilum málsins er ekki tölulegur ágreiningur.

Þegar stefndi greiddi arð til landeiganda hafði Fjóla Benediktsdóttir lýst því yfir að hún tæki boði Dalabyggðar um að ganga inn í kaup jarðarinnar á grundvelli fyrrgreinds kaupsamnings við stefnanda frá 16. ágúst 2004. Á þessum tíma hafði einnig risið ágreiningur um hvort Fjóla hefði gengið inn í kaupin eða fyrirgert forkaupsrétti sínum. Var því alls óljóst hvernig færi með eignarhald jarðarinnar, en kaupsamningur við stefnanda, sem frá upphafi var grandsamur um forkaupsrétt

Fjólu, gat ekki komist á nema að þeim rétti frágengnum. Ef forkaupsrétti var á hinn bóginn beitt gekk Fjóla inn í kaupin í stað stefnanda og naut réttinda og bar skyldur í samræmi við það.

Eins og hér hagaði til, þegar arður kom til úthlutunar í október 2004, gat stefndi ekki sér að vítalausu innt af hendi arðgreiðslu vegna jarðarinnar. Stefnanda var hins vegar kleift að losna undan greiðsluskyldu sinni með því að geymslugreiða samkvæmt lögum um geymslufé, nr. 9/1978, en á honum hvíldi ekki skylda til að beita því úrræði.

Með fyrrgreindum dómi Hæstaréttar 15. desember 2004 var forkaupsréttur að jörðinni viðurkenndur, auk þess sem viðsemjanda stefnanda var gert að gefa út afsal gegn greiðslu kaupverðs og stefnanda að þola þá ráðstöfun. Að þeim dómi gengnum var haldlaus með öllu krafa stefnanda um arðgreiðslu sem byggðist á eignarhaldi sem hann hafði með réttu aldrei öðlast. Verður stefndi því sýknaður af kröfu stefnanda.

Eftir þessum úrslitum verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Benedikt Bogason, héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Landeigendafélag Haukadalsár, er sýkn af kröfum stefnanda, Lífsvals ehf.

Stefnandi greiði stefnda 300.000 krónur í málskostnað.

Benedikt Bogason