

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Vesturlands 20. febrúar 2008 í máli nr. E-349/2008:**

**Bjarni Bærings Bjarnason**

**Bryndís Haraldsdóttir**

*(Sigurður Sigurjónsson hrl.)*

**gegn**

**Kolfinnu Þórarinsdóttur**

*(Ingi Tryggvason hdl.)*

**Sparisjóði Mýrasýslu (Réttargæsla)**

*(Ingi Tryggvason hdl.)*

**Sýslumanninum í Borgarnesi (Réttargæsla)**

Mál þetta var höfðað 21. október 2008 og dómtekið 23. janúar 2009. Stefnendur eru Bjarni Bærings Bjarnason og Bryndís Ó. Haraldsdóttir, bæði til heimilis að Brúarreykjum í Borgarbyggð. Stefnda er Kolfinna Þórarinsdóttir, Laufskálum I í Borgarbyggð. Einnig er stefnt til réttargæslu Sparisjóði Mýrasýslu, Digranesgötu 2 í Borgarbyggð, og Sýslumanninum í Borgarnesi, Bjarnarbraut 2 í Borgarbyggð.

Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði með dómi fullkominn eignarréttur stefnenda að landspildu undir Laufskála I og á heitu vatni á jörðinni Brúarreykjum, þannig að engum afnotaréttindum stefndu sé til að dreifa. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefnda krefst sýknu af kröfum stefnenda og að þeim verði gert að greiða sér málskostnað.

Réttargæslustefndu hafa ekki látið mál þetta til sín taka.

I.

1.

Hinn 20. ágúst 1945 gerði Sigurður Þorsteinsson, þáverandi eigandi jarðarinnar Brúarreykja í Stafholtstungum, leigusamning um spildu úr jörðinni við Aðalstein Símonarson. Samkvæmt samningnum seldi Sigurður á erfðaleigu einn hektara lands á jarðhitasvæði Brúarreykja, eftir nánari útvísun síðar, ásamt fjórum sekúndulítrum af heitu vatni. Samningurinn er ótímabundinn en landið var leigt frá 1. janúar 1945. Í samningnum er tekið fram að landið sé „leigt undir garðyrkjubú“ og að leigutaki megi „reisa á því mannvirki“. Jafnframt segir að leigutaka beri að girða landið og að honum sé heimilt að veðsetja mannvirki sem hann reisir á landinu ásamt leiguréttinum. Þá eru nánari ákvæði í samningnum um leigugjaldið, sem inna á af hendi 1. janúar ár hvert. Samkvæmt samningnum áskildi leigusali sér forkaupsrétt og forleigurétt að mannvirkjum leigutaka, en jafnframt segir að réttindi leigutaka falli til leigusala endurgjaldslaust.

Það garðyrkjubú sem reist var á landspildunni sem leigð var með umræddum samningi var nefnt Laufskálar, en sú eign skiptist síðan í Laufskála I og II, svo sem hér verður nánar rakið.

2.

Með yfirlýsingu 11. janúar 1967 fékk Þorsteinn Sigurðsson jörðina Brúarreyki sem fyrirframgreiddan arf frá móður sinni, Þorbjörgu Helgadóttur, ásamt öllu því sem jörðinni fylgdi og fylgja bar að engu undanskildu.

Hinn 15. september 1991 gerði Þorsteinn Sigurðsson kaupsamning við tengdason sinn Gísli Grétar Björnsson um jörðina Brúarreyki. Með samningnum keypti Gísli jörðina en þó undanskildi Þorsteinn meðal annars lóðir gróðurhúsabýlanna Laufskála I og II, og þrjá sekúndulítra af heitu vatni. Með eign- og búskiptasamningi 17. desember 1996 vegna skilnaðar Gísla og stefnanda Bryndísar yfirtók hún kaupsamninginn um jörðina Brúarreyki. Í kjölfarið fékk stefnandi Bryndís afsal fyrir eigninni 29. sama mánaðar frá fósturforeldrum sínum, Þorsteini Sigurðssyni og Kristjönu Steinunni Leifsdóttur. Í afsalinu var meðal annars tekið fram að land undir Laufskála I og II væri undanskilið auk fjögurra sekúndulítra af heitu vatni. Stefnandi Bryndís afsalaði síðan helmingi jarðarinnar til sambúðarmaka síns, stefnanda Bjarna, 17. desember 1998.

Hinn 7. september 2004 gáfu fyrrum eigendur jarðarinnar, þau Þorsteinn Sigurðsson og Kristjana Leifsdóttir annars vegar og stefnandi Bryndís hins vegar, út yfirlýsingu þar sem meðal annars kom fram að fjögurra sekúndulítra vatnsréttindi sem fylgdu Laufskála I og II skyldu áfram tilheyra jörðinni. Jafnframt var tekið fram að hagnýting vatnsréttinda og jarðhitaréttinda væri óheimil án samþykkis eigenda jarðarinnar. Þá var tekið fram að eigendur jarðarinnar ættu forkaupsrétt að Laufskála I og II. Með afsali 18. september 2006 ráðstöfuðu Þorsteinn og Kristjana landi því sem hafði verið undanskilið við sölu jarðarinnar, þar með talið landið undir Laufskála I og II, til stefnanda Bryndísar.

3.

Svo sem áður er rakið tók Aðalsteinn Símonarson á leigu til erfðafestu land undir Laufskála með samningi 20. ágúst 1945 við þáverandi eiganda jarðarinnar, Sigurð Þorsteinsson.

Með samningi 23. ágúst 1970 seldi Aðalsteinn syni sínum Erlingi Aðalsteinssyni á leigu til erfðafestu helming landsins eða 5.000 fermetra. Einnig fylgdu með tveir af þeim fjórum sekúndulítrum af vatni sem leigusali hafði til umráða samkvæm samningi við jarðeiganda. Þá var tekið fram að landið væri leigt undir garðyrkjubú og að leigutaka væri heimilt að reisa á því íbúðarhús, gróðurhús og önnur þau mannvirki, sem tengd væru gróðurhúsa- og ylrækt, auk annarrar almennrar garðyrkju, eftir því sem hið umsamda leiguland bæri og þannig að ekki væri skertur afnotaréttur leigusala af þeim hluta erfðafestulands hans sem ekki var framleigður. Leigusamningur þessi var samþykktur af Þorsteini Sigurðssyni þáverandi eiganda jarðarinnar. Þessi hluti landsins hefur verið nefndur Laufskálar II og er eystri helmingur Laufskálalandsins.

Hinn 11. apríl 1986 leigði Aðalsteinn Símonarson á erfðafestu syni sínum Kára Aðalsteinssyni Laufskála I, nánar tiltekið það landsvæði sem hann hélt eftir þegar landi var ráðstafað undir Laufskála II. Jafnframt fylgdu með tveir sekúndulítrar af heitu vatni. Samningur þessi var samþykktur af jarðeiganda og var samningurinn í öllu tilliti hliðstæður við þann samning sem gerður var 23. ágúst 1970 um Laufskála II.

Með samningi 6. júní 1991 seldi Erlingur Aðalsteinsson bróður sínum Kára Aðalsteinssyni á leigu helming eða 2.500 fermetra af erfðafestulandi Laufskála II. Jafnframt fylgdi með einn sekúndulítri af heitu vatni. Var samningur þessi áritaður um samþykki Aðalsteins Símonarsonar og Þorsteins Sigurðssonar, þáverandi eiganda jarðarinnar.

Hinn 5. október 1995 seldi Kári Aðalsteinsson hlut sinn í Laufskálum II til hjónanna Ásu Erlingsdóttur og Sindra Arnfjörð Sigurgarðarssonar. Nánar tiltekið var um að ræða tvö gróðurhús og önnur tilheyrandi mannvirki og 2.500 fermetra af landi. Þessi kaupsamningur var samþykktur með ódagsettri yfirlýsingu af Þorsteini Sigurðssyni og Gísla Grétari Björnssyni, sem þá var rétthafi samkvæmt kaupsamningi um jörðina. Kári seldi síðan Sindra og Ásu Laufskála I með kaupsamningi 18. ágúst 1997 og fylgdi hinu selda tveir sekúndulítrar af heitu vatni. Undir samning þennan ritaði samþykki sitt sem landeigandi Þorsteinn Sigurðsson. Kári gaf síðan út afsal til Kára og Ásu fyrir eigninni 12. febrúar 1998.

Með samningi 1. janúar 1998 seldu Ása Erlingsdóttir og Sindri Arnfjörð Sigurgarðarsson hlut sinn í Laufskálum II til Dagbjarts Ragnars Jónssonar og Kristínar Kristvinsdóttur. Samkvæmt samningnum var um að ræða 2.500 fermetra land ásamt tilheyrandi mannvirkjum auk þess sem með í kaupunum fylgdi einn sekúndulítri af heitu vatni. Sem fyrr ritaði Þorsteinn Sigurðsson undir samninginn samþykki sitt sem landeigandi. Þau Dagbjartur og Kristín seldu síðan Laufskála II ásamt Garðyrkjjustöðinni Sólbakka til Gróðrarstöðvarinnar Laufskála ehf. með kaupsamningi og afsali 30. desember 1999. Þorsteinn Sigurðsson áritaði skjalið um samþykki sitt.

Hinn 3. júlí 2002 fékk réttargæslustefndi Sparisjóður Mýrasýslu afsal fyrir Laufskálum I ásamt hitaréttindum. Útgefandi afsalsins var Gróðrarstöðin Laufskálar ehf. en fyrir hönd fyrirtækisins rita undir skjalið Ása Erlingsdóttir, stjórnarmaður, og Sindri Arnfjörð Sigurgarðarsson, framkvæmdarstjóri. Félagið mun vera í eigu þeirra hjóna, en þau voru þinglýstir eigendur Laufskála I. Sparisjóðurinn seldi síðan stefndu eignina með kaupsamningi 3. júní 2003 og er samningurinn áritaður 13. sama mánaðar um að Þorsteinn Sigurðsson hafni forkaupsrétti.

Meðan Laufskálar I voru í eigu réttargæslustefnda Sparisjóðs Mýrasýslu gerði sparisjóðurinn samning við landbúnaðarráðuneytið 10. desember 2002 um úreldingu gróðurhúsa í samræmi við reglur nr. 482/2002 um úreldingu gróðurhúsa á árunum 2002–2006. Samkvæmt samningnum og 6. gr. reglnanna fól úreldingin í sér þá kvöð að ekki mætti nota gróðurhúsin til framleiðslu og sölu garðyrkjuafurða til 31. desember 2011.

4.

Með bréfi lögmanns stefnanda til stefndu 14. febrúar 2008 var kvartað yfir umgengni á Laufskálum I. Jafnframt var þess krafist að bætt yrði úr spjöllum og jarðraski á landi jarðarinnar. Þá var því haldið fram að í reynd hefði fallið niður við úreldingu gróðurhúsa landréttur stefndu og vatnsréttindi. Var andmælt frekari hagnýtingu en til heimilisnota á heitu vatni. Þessu erindi svarði lögmaður stefndu með bréfi 20. sama mánaðar þar sem því var meðal annars andmælt að notkun á heitu vatni væri ekki í samræmi við bindandi samninga og breytti úrelding gróðurhúsa engu í því tilliti.

Lögmaður stefnanda ritaði stefndu á ný bréf 20. maí 2008 þar sem sagt var upp lóðarleigusamningi um Laufskála I. Til stuðnings því var meðal annars vísað til brostinna forsendna þar sem lóðin hefði upphaflega verið leigð til reksturs gróðurhúsa sem hefðu verið úrelt. Með bréfi lögmanns stefndu 29. sama mánaðar var uppsögninni mótmælt.

II.

Til stuðnings kröfu sinni um viðurkenningu á eignarrétti að landspildu undir Laufskálum I og á heitu vatni jarðarinnar Brúarreykja, þannig að engum réttindum stefndu sé til að dreifa, vísa stefnendur til þinglýstra eignarheimilda sinna fyrir jörðinni. Telja stefnendur að þau skilyrði og fyrirvarar í upphaflegum leigusamningi séu í fullu gildi og því sé leiga á landi og afnot af heitu vatni bundin við rekstur á garðyrkjubýli. Enginn slíkur rekstur sé að Laufskálum I og reyndar sé rekstur af því tagi bannaður eftir að garðyrkjustöðin hafi verið úrelt. Af þessu leiði að forsendur fyrir leigusamningnum séu brostnar og hann fallinn niður. Í þessu sambandi taka stefnendur fram að stefnda hafi verið grandsöm um þetta við kaupin á Laufskálum I af Sparisjóði Mýrasýslu, enda hafi þá verið þinglýst á landið yfirlýsingu um úreldinguna.

Stefnendur vísa til þess að Gróðrarstöðin Laufskálar ehf. hafi ekki verið eigandi að Laufskálum I þegar félagið seldi þá eign til réttargæslustefnda Sparisjóðs Mýrasýslu 3. júlí 2002. Á þeim tíma hafi þinglýstir eigendur verið Ása

Erlingsdóttir og Sindri Arnfjörð Sigurgarðarsson. Af þessu leiði að stefnda sem viðsejandi sparisjóðsins hafi hvorki öðlast leigurétt né vatnsréttindi með kaupsamningi 3. júní 2003. Hér sé því fyrir hendi vanheimild en þar fyrir utan hafi sýslumanni borið að vísa frá þinglýsingu afsali til sparisjóðsins og síðari eignarheimildum eftir það.

Stefnendur halda því fram að áritun Þorsteins Sigurðssonar á löggerninga sem snerta land Laufskála hafi aðeins falið í sér höfnun forkaupsréttar en ekki verið staðfesting á þeim réttindum sem ráðstafað var hverju sinni. Í því sambandi taka stefnendur fram að Þorsteinn hafi aðeins haldið eftir þremur sekúndulítrum af heitu vatni þegar hann seldi jörðina 15. september 1991 og hafi hann upp frá því ekki haft heimild til ráðstöfunar umfram það.

### III.

Stefnda tekur fram að hún vefengi ekki eignarréttindi stefnanda að jörðinni Brúarreykjum og að sá réttur taki til þess sem jörðinni fylgir. Hins vegar krefst hún sýknu af þeirri kröfu að hún hafi ekki afnotarétt af landi Laufskála I ásamt þeim vatnsréttindum sem fylgja og nema tveimur sekúndulítrum af heitu vatni. Til stuðnings þessu vísar stefnda til þess að í fullu gildi sé leigusamningur frá 20. ágúst 1945 um landið ásamt vatnsréttindum, en stefnda leiði rétt sinn af þeim samningi.

Stefnda mótmælir því að í upphaflegum leigusamningi hafi verið skilyrði eða fyrirvarar um að lóðin eða vatnsréttindin væru eingöngu leigð til að reka garðyrkjubýli. Vísar stefnda til þess að um sé að ræða erfðafestusamning en slíkur samningur sé óuppsegjanlegur. Jafnframt tekur stefnda fram að það hafi engin réttaráhrif þótt landið sé ekki nýtt á þann veg sem gert hafi verið ráð fyrir í öndverðu. Þar fyrir utan sé ekki útilokað að aftur verði hafin framleiðsla á garðyrkjuafurðum þegar bann við því rennur út í árslok 2011. Því geti tímabundin úrelding engu breytt og verði með engu móti talið að hún feli í sér brostnar forsendur fyrir erfðafestunni.

Stefnda heldur því fram að allar götur frá því leigusamningi var upphaflega ráðstafað hafi fylgt með vatnsréttindi. Þá hafi hún skilvíslega greitt leigugjaldið fyrir bæði landið og vatnsréttindin, fyrst til Þorsteins Sigurðssonar og síðan til stefnanda Bryndísar, og hafi þeirri greiðslu verið veitt móttaka án athugasemda. Einnig tekur stefnda fram að Þorsteinn hafi áritað kaupsamninginn til stefndu.

Stefnda telur engu breyta þótt Gróðrarstöðin Laufskálar ehf. sé tilgreindur seljandi í afsali 3. júlí 2003 til réttargæslustefnda Sparisjóðs Mýrasýslu. Í því sambandi bendir stefnda á að undir afsalið hafi ritað eigendur þess félags sem jafnframt hafi þá verið þinglýstir eigendur Laufskála I. Hvort þau hafi kosið að líta svo á að landið tilheyrði fyrirtæki þeirra skipti engu og því hafi skjalinu réttilega verið þinglýst.

Stefnda vísar til þess að stefnandi Bryndís hafi eignast lóðirnar að Laufskálum með afsali 18. september 2006 eða rúmlega þremur árum eftir að stefnda eignaðist Laufskála I. Í afsalinu til stefndu sé tekið fram að stefnanda hafi verið kunnugt um að lóðirnar væru í útleigu með þinglýstum leigusamningum sem stefnandi hafi kynnt sér, sætti sig við og yfirtaki. Með þessu hafi stefnandi viðurkennt að landið væri í útleigu, en allt að einu haldi hún því nú fram að

forsendur fyrir leigunni þremur árum fyrr hafi verið brostnar. Einnig telur stefnda að uppsögn á samningnum 20. maí 2008 sé með engu móti í samræmi við þá málsástæðu stefnenda að þessi sami samningur sé fallinn niður vegna brostinna forsendna.

Verði á annað borð talið að stefnendur hafi getað haft uppi þá kröfu sem gerð er í málinu telur stefnda að sá réttur sé fallin niður, enda hafi krafan fyrst komið fram þegar meira en sex ár voru liðin frá útgáfu afsalsins til hennar 3. júlí 2002 og þinglýsingu þess 18. sama mánaðar þar til málið var höfðað.

#### IV.

Kröfugerð stefnenda verður skilin svo að þau leiti eftir viðurkenningu dómsins á því að stefnda njóti hvorki afnotaréttar af landi Laufskála I né vatnsréttinda sem fylgdu þeirri eign, þannig að fallinn sé niður leigusamningur um eignina. Þykir þessi málaltilbúnaður stefnenda nægjanlega glöggur til að dómur verði lagður á málið.

Laufskálalandið er spilda úr jörðinni Brúarreykjum í Stafholtstungum, en landið var upphaflega selt á leigu til erfðafestu með samningi 20. ágúst 1945. Með landinu fylgdu fjórir sekúndulítrar af heitu vatni jarðarinnar. Leigutaki Aðalsteinn Símonarson skipti síðan landinu upp í tvo jafna hluta 23. ágúst 1970 þegar hann leigði syni sínum Erlingi Aðalsteinssyni land undir Laufskála II. Með því landi fylgdu tveir sekúndulítrar af heitu vatni. Hinn 11. apríl 1986 leigði Aðalsteinn síðan syni sínum Kára Aðalsteinssyni hinn helming landsins ásamt tveimur sekúndulítrum af vatni og hefur það land verið kallað Laufskálar I. Stefnda leiðir rétt sinn frá nefndum Kára en hann seldi Laufskála I til Ásu Erlingsdóttur og Sindra Arnfjörð Sigurgarðarssonar. Þau seldu svo Laufskála I 3. júní 2002 í nafni Gróðrarstöðvarinnar Laufskála ehf. til réttargæslustefnda Sparisjóðs Mýrasýslu, sem loks seldi landið stefndu 3. júní 2003.

Stefnendur reisa viðurkenningarkröfu sína á því að ekki sé óslitin afsalsröð á landinu til stefndu þar sem afsal til réttargæslustefnda Sparisjóðs Mýrasýslu hafi verið gefið út af Gróðrarstöðinni Laufskálum ehf. en ekki þinglýstum eigendum Laufskála I, hjónunum Ásu Erlingsdóttur og Sindra Arnfjörð Sigurgarðarssyni. Að því gættu að þau hjónin rita undir afsalið sem fyrirvarsmenn einkahlutafélagsins gat ekki verið neinum málum blandið að eigninni var ráðstafað og breytir þá engu þótt þau hafi kosið að gera það í nafni fyrirtækis í þeirra eigu. Þar fyrir utan hafa Ása og Sindri ekki vefengt gildi afsalsins gagnvart réttargæslustefnda Sparisjóði Mýrasýslu og því geta stefnendur ekki upp á eigin spýtur borið þessu við gagnvart stefndu sem keypti eignina af sparisjóðnum.

Í upphaflegum leigusamningi um Laufskálalandið 20. ágúst 1945 segir að leigusali selji á erfðaleigu einn hektara lands á jarðhitasvæði Brúarreykja, eftir nánari útvísun síðar, ásamt fjórum sekúndulítrum af heitu vatni. Í samningnum segir síðan að landið sé leigt undir garðyrkjubú og er leigutaka heimilt að reisa á því mannvirki. Þótt tekið hafi verið fram hver var tilgangurinn í öndverðu með því að leigja landið verður ekki talið að landið hafi verið leigt með því fortakslausu skilyrði að það yrði eingöngu hagnýtt á þann veg. Hefði slíkt staðið til lá beint við að mæla fyrir um að samningurinn væri fallinn niður ef rekstri garðyrkjubús á landinu yrði hætt. Þá verður ekki hjá því litið að tæp sex ár liðu frá því stefnda

keypti Laufskála I árið 2002 án þess að réttur hennar væri vefengdur af hálfu fyrri jarðeigenda eða stefnendum en allan þann tíma hefur athugasemdalaust verið tekið við greiðslu leigu vegna landsins úr hendi stefndu.

Loks verður engu talið breyta gagnvart stefndu sem eiganda Laufskála I þótt stefnandi hafi í samningi 7. september 2004 við fyrri eiganda jarðarinnar lagt til grundvallar að hvers konar hagnýting vatnsréttinda væri óheimil án samþykkis jarðeiganda, enda átti stefnda enga aðild að þessu samkomulagi og verður ekki við það bundin.

Samkvæmt framansögðu verður málsástæðum stefnenda hafnað og skal stefnda vera sýkn af kröfum stefnenda.

Eftir þessum málsúrslitum verður stefnendum gert að greiða stefndu óskipt málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Benedikt Bogason, héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð:**

Stefnda Kolfinna Þórarinsdóttir er sýknuð af kröfum stefnenda, Bjarna Bærings Bjarnasonar og Bryndísar Ó. Haraldsdóttur.

Stefnendur greiði stefndu óskipt 300.000 krónur í málskostnað.

Benedikt Bogason