

Héraðsdómur Vesturlands

Dómur 4. mars 2020

Mál nr. E-56/2019:

BB & synir ehf.

(Flosi Hrafn Sigurðsson lögmaður)

gegn

Orkuveitu Reykjavíkur

(Elín Smáradóttir lögmaður)

Dómur

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. febrúar sl., var höfðað af BB & sonum ehf., Reitarvegi 16, Stykkishólmi, á hendur Orkuveitu Reykjavíkur, Bæjarhálsi 1, Reykjavík, með stefnu birtri 26. apríl 2019.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að leigusamningur, dags. 14. maí 2008, milli stefnda og Harðar Ingólfssonar, fyrri eiganda jarðarinnar Hrísa í Helgafellssveit, um vatnstöku úr landi jarðarinnar sé óskuldbindandi gagnvart stefnanda. Til vara er gerð krafa um að leigusamningurinn teljist ógildur gagnvart stefnanda skv. 36. gr. laga nr. 7/1936. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda samkvæmt mati dómsins.

Stefndi krefst þess að verða sýknaður af öllu kröfum stefnanda í málinu og að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Við aðalmeðferð málsins gaf skýrslu annar forsvarsmanna stefnanda, Hafþór Rúnar Benediktsson.

II.

Forsögu máls þessa má rekja til sammings sem undirritaður var 14. maí 2008 á milli stefnda og Harðar Ingólfssonar, þáverandi eiganda jarðarinnar Hrísa í Helgafellssveit. Var þar kveðið á um að Hörður skyldi leigja stefnda til 99 ára spildu úr landi Hrísa til vinnslu á köldu vatni úr Svelgsárhrauni vegna vatnsveitu, sem m.a. skyldi þjóna

Stykkishólmsbæ, ásamt rétti til að leita eftir og hagnýta neysluvatn sem þar kynni að finnast. Þrátt fyrir ákvæði umrædds leigusamnings um að einu eintaki hans skyldi þinglýst gekk það ekki eftir.

Nokkrum árum síðar, eða 25. október 2016, var umrædd jörð seld við nauðungarsölu til Landsbankans hf. og var afsal vegna sölunnar útgefið 4. janúar 2017. Í því afsali kemur fram að með vísan til 6. gr. og 56. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 skuli afmá við þinglýsingu afsalsins öll veðbönd og önnur óbein eignarréttindi. Ekkert er í afsalinu getið um áður nefndan leigusamning við stefnda. Var umrætt afsal innfært í þinglýsingabók sýslumannsins á Vesturlandi 9. janúar 2017.

Með kaupsamningi, dags. 17. janúar 2018, seldi Landsbankinn jörðina Hrísa til stefnanda, BB og sona ehf. Í samningnum kemur fram að stefnanda hafi við kaupin verið kunnugt um að seljandi hefði eignast fasteignina í skuldaskilum og jafnframt er því lýst yfir af hálfu seljanda að hann þekki ekki viðkomandi eign umfram það sem fram komi í opinberum gögnum. Í samningnum er ekki minnst á framangreindan leigusamning stefnda um spildu úr jörðinni.

III.

Til stuðnings aðalkröfu sinni kveðst stefnandi í fyrsta lagi vísa til ákvæðis 2. mgr. 56. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, en vísað sé til þessa ákvæðis með almennum hætti í þinglýstu afsali Landsbankans fyrir jörðina Hrísa, dags. 4. janúar 2017. Í ákvæðinu segi svo: „Hafi nauðungarsölu verið krafist eftir heimild í 6. eða 7. gr. falla niður öll veðbönd, umráðaréttindi, kvaðir, höft og önnur réttindi yfir eigninni við útgáfu afsals nema annað leiði beinlínis af lögum, eignin hafi verið seld með þeim skilmálum að þau standi í tilteknum atriðum óhöggð eða kaupandinn hafi síðar tekið þau að sér. Í afsali skal tekið fram hver réttindi yfir eigninni falli brott.“ Af ákvæði þessu sé ljóst að meginreglan sé sú að leigusamningar falli niður við útgáfu nauðungarsöluafsals. Telji stefnandi þegar af þeirri ástæðu að félagið sé ekki bundið af ákvæðum leigusamningsins frá 2008. Hafi þessi regla jafnframt margoft verið áréttuð í dómaframkvæmd Hæstaréttar. Þá sé eins og áður greini tiltekið í hinu þinglýsta afsali að öll veðbönd og önnur óbein eignarréttindi skuli afmáð við þinglýsingu afsalsins og sé það í fullu samræmi við niðurlag tilvitnaðs ákvæðis 2. mgr. 56. gr.

Í þessu sambandi telji stefnandi rétt að líta til þess orðalags sem fram komi í kaupsamningi milli bankans og stefnanda um jörðina Hrísa að seljandi þekki ekki viðkomandi eign umfram það sem fram komi í opinberum gögnum. Ljóst sé að með þinglýsingu á umræddu nauðungarsöluafsali flokkist afsalið sem opinbert gagn og leiði löglíkur því til þess að Landsbankanum hafi verið kunnugt um og hann verið samþykkur því að gildi viðkomandi leigusamnings frá 2008 hafi fallið niður við nauðungaruppboð jarðarinnar. Þá sé jafnframt rétt að áréttta að umræddum leigusamningi hafi ekki verið þinglýst þrátt fyrir ákvæði 9. gr. hans og hafi leigusamningurinn því ekki verið meðal þeirra opinberu gagna sem Landsbankinn hafi greint frá að honum væri kunnugt um við sölu jarðarinnar til stefnanda. Vísi stefnandi í þessu sambandi til þess meginmarkmiðs þinglýsinga að kaupandi fasteignar eigi að geta gengið úr skugga um hverjir eigi réttindi yfir eign og að þinglýsingin auki þar með öryggi í viðskiptum. Stefnandi hafi þar með getað treyst því að engin réttindi hvíldu á eigninni. Þá sé jafnframt rétt að geta þess að sömu upplýsingar hafi komið fram í söluyfirliti eignarinnar, þ.e. að seljandi þekkti ekki jörðina umfram það sem fram kæmi í opinberum gögnum.

Stefnandi telji að ef taka eigi til greina að félagið teljist skuldbundið af viðkomandi leigusamningi þurfi að vera fyrir hendi undantekningarskilyrði skv. ákvæði 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991. Þannig sé ljóst að engin lagaákvæði komi í veg fyrir að leigusamningurinn hafi fallið úr gildi og geti sú undantekning því ekki staðið rétti stefnanda í vegi. Þannig hafi því til að mynda verið slegið föstu í dómaframkvæmd að hin almenna regla leiguréttar um að nýr eigandi fasteignar taki yfir fyrri leigusamninga víki þegar um sé að ræða eigendaskipti að undangenginni nauðungarsölu sem óskað hafi verið eftir af öðrum en eiganda eignar. Sé í því sambandi rétt að taka fram að félagið hafni því ekki að félaginu geti verið skylt, í samræmi við vatnalög nr. 15/1923, sbr. 25. gr. og 26. gr. laganna um heimild sveitarstjórnar til vatnsveitu og skyldu landeiganda til að láta af hendi land og landsafnot til vatnsveitu, að veita stefnda heimild til vatnstöku af jörð stefnanda þjóni sú vatnstaka sannarlega þörfum Stykkishólmsbæjar. Hins vegar sé að mati stefnanda ljóst að sú skylda stefnanda samkvæmt vatnalögum gæti aldrei réttlætt skuldbindingargildi umrædds leigusamnings frá árinu 2008. Sá samningur hafi fallið úr gildi þegar jörðin hafi verið seld nauðungarsölu og geti ákvæði vatnalaga ekki breytt því. Leiði ákvæði vatnalaga til þess að stefnandi sé skyldugur til þess að veita

stefnda heimild til vatnstöku úr jörð sinni telji stefnandi ljóst að gera þurfi nýjan samning milli aðila um þá vatnstökuheimild og þá þannig að stefnandi fái endurgjald fyrir.

Þá þyki stefnanda einnig ljóst, þegar rýnt sé í ákvæði og orðalag kaupsamningsins milli Landsbankans og stefnanda og þau ákvæði sem fram komi í hinu þinglýsta nauðungarsöluafsali, að undantekningin um að „eignin hafi verið seld með þeim skilmálum að þau (réttindin) standi í tilteknum atriðum óhöggud“ geti ekki átt við í málinu enda ljóst að hvergi í framangreindum skjölum sé tekið neitt fram um tilvist eða gildi viðkomandi leigusamnings.

Ein undantekning standi því eftir að mati stefnanda, þ.e. hvort „kaupandinn hafi síðar tekið þau að sér.“ Í þessu sambandi telji stefnandi að nauðsynlegt sé að líta til þess hvað Landsbankanum, sem fyrri eigandi jarðarinnar Hrísa, hafi verið kunnugt um þegar bankinn keypti jörðina við nauðungarsölu í október 2016. Sjáist þetta einna helst af þeim upplýsingum sem fram komi í gögnum málsins í tengslum við sölur jarðarinnar, annars vegar þegar jörðin hafi verið seld við nauðungarsölu til Landsbankans og hins vegar þegar jörðin hafi verið seld frá Landsbankanum til stefnanda.

Því sé alfarið hafnað að Landsbankinn hafi eitthvað aðhafst til þess að líta megi svo á að bankinn hafi, sem kaupandi jarðarinnar á sínum tíma, tekið leigusamninginn að sér í skilningi 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991. Þvert á móti þyki stefnanda það skýrt að samningurinn hafi fallið úr gildi í samræmi við fyrrgreint lagaákvæði þegar jörðin hafi verið seld nauðungarsölu og að stefndi sé nú að vísa til umræddrar efnisgreinar í söluyfirliti eignarinnar í því skyni að reyna að endurvekja skuldbindingargildi samnings sem sé fallinn úr gildi.

Stefnandi telji að meginreglan sé sú að leigusamningur haldi ekki gildi samkvæmt almennum skýringarreglum íslensks réttar, eins og ákv. 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991 verði túlkað, og ef gera eigi undantekningu frá þeirri meginreglu verði hún að vera túlkuð þröngt. Fyrir vikið megi gera þá kröfu að það sé skýrt og ótvírætt af fyrirliggjandi gögnum að Landsbankinn hafi sem þáverandi eigandi yfirtekið viðkomandi réttindi, en að mati stefnanda sé hvorki slíkur skýrleiki fyrir hendi né ótvíræðni. Samhliða framangreindu vísi stefnandi einnig til ákv. 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þar sem fram komi sú meginregla að þinglýsa beri öllum réttindum yfir fasteign. Telji

stefnandi að Landsbankinn hafi, bæði sem skuldheimtumaður en annars réttihafi í skilningi 19. gr. þinglýsingalaga, útrýmt réttindum stefnda samkvæmt leigusamningnum frá 2008 þegar uppboðsafsali hafi verið þinglýst.

Stefnandi byggir varakröfu sína á því að ósanngjarnt sé og andstætt góðri viðskiptavenju, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda samninga, að bera fyrir sig umræddan leigusamning. Þannig sé afar ósanngjarnt að stefnandi þurfi að þola ágang stefnda gagnvart eign sinni, s.s. framkvæmdir á eigninni o.s.frv., án þess að hann fái nokkurt endurgjald fyrir þann ágang fyrr en árið 2107. Verði í því sambandi að hafa í huga að samkvæmt umræddum leigusamningi hafi stefndi innt af hendi eingreiðslu til fyrri eiganda fyrir leiguafnot og vatnstöku á allt að 20 sekúndulítrum til 99 ára. Gæti stefnandi þá þurft að þola ágang í formi jarðborana á öðrum svæðum jarðar sinnar, mannvirkjagerð, vegagerð og girðingarvinnu án þess að greitt væri fyrir það.

IV.

Stefndi byggir á því að leigusamningur hans við fyrri eiganda jarðarinnar Hrísa sé í fullu gildi og hafi ekki fallið niður við nauðungarsölu jarðarinnar til Landsbankans. Hefði Landsbankinn talið að réttindi samkvæmt leigusamningnum hefðu fallið niður við nauðungarsölu jarðarinnar hefði samningsins ekki verið getið í söluyfirliti, sem sé hluti kaupsamnings Landsbankans og stefnanda. Þvert á móti hafi bankinn bent kaupendum í söluyfirliti sérstaklega á að kynna sér samninginn en það hefði verið óþarft ef samningurinn hefði verið niður fallinn að mati bankans. Í 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu segi m.a.: „Hafi nauðungarsölu verið krafist eftir heimild í 6. eða 7. gr. falla niður öll veðbönd, umráðaréttindi, kvaðir, höft og önnur réttindi yfir eigninni við útgáfu afsals nema annað leiði beinlínis af lögum, eignin hafi verið seld með þeim skilmálum að þau standi í tilteknum atriðum óhöggðu eða kaupandinn hafi síðar tekið þau að sér.“ Stefndi líti svo á að bankinn hafi í raun sjálfur tekið upp og bent á samninginn eftir útgáfu nauðungarsöluafsalsins. Samningsins hafi hins vegar ekki verið getið í afsalinu þar sem honum hafi ekki verið þinglýst. Stefndi mótmæli því þeirri ályktun sem fram komi í umfjöllun um málsástæður fyrir aðalkröfu í stefnu að löglíkur leiði „til þess að Landsbankanum hafi verið kunnugt um og samþykkur því að gildi viðkomandi leigusamnings frá 2008 hafi fallið niður við nauðungaruppboð jarðarinnar.“ Enda hefði þá bankinn ekki getið samningsins í framangreindu söluyfirliti við sölu jarðarinnar.

Stefndi leggi áherslu á að ekki séu gerðar aðrar eða strangari kröfur til opinberra aðila en einkaaðila varðandi tryggingu réttinda. Stefndi bendi og á það sem fram komi í tölvupósti frá forstöðumanni hjá Landsbankanum 14. nóvember 2018 að í kjölfar þess að bankinn hafi orðið þinglýstur eigandi jarðarinnar Hrísa hafi átt sér stað samskipti milli starfsmanns bankans og starfsmanna stefnda þar sem upplýst hafi verið um leigusamninginn og að í kjölfar þeirra samskipta hafi bankinn í söluyfirliti bent væntanlegum kaupendum á að kynna sér samninginn. Það hafi því verið í kjölfar upplýsinga frá starfsmanni Landsbankans, um að bankinn hefði eignast jörðina og hygðist selja hana, og ábendingar frá stefnda um fyrirbyggjandi leigusamning sem bankinn hefði upplýst væntanlega kaupendur jarðarinnar um umræddan leigusamning.

Mótmælt sé þeirri fullyrðingu stefnanda að umræddur leigusamningur sé óskuldbindandi fyrir stefnanda þar sem honum hafi ekki verið þinglýst. Réttaráhrif þinglýsingar séu fyrst og fremst gagnvart grandlausum þriðja aðila, en stefnandi hafi við kaup jarðarinnar Hrísa verið grandsamur um umdeildan samning, enda hafi væntanlegir kaupendur sérstaklega verið upplýstir um samninginn í söluyfirliti. Stefnandi haldi því fram í stefnu að „efnisinntak ákvæðis í söluyfirliti beri ekki með sér að Landsbankinn hafi yfirtekið réttindin.“ Þessu mótmæli stefndi og telji þvert á móti að óþarfi hefði verið að geta samningsins sérstaklega í söluyfirlitinu ef réttindi samkvæmt honum hefðu verið talin niður fallin við nauðungarsöluna eða af öðrum ástæðum.

Stefndi telji fráleita þá staðhæfingu stefnanda vegna varakröfu að ósanngjarnt væri og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig samning um vatnstöku úr landi Hrísa. Stefndi telji þvert á móti að nálgun stefnanda í málinu sé ósanngjörn. Um sé að ræða samning um neysluvatnstöku fyrir almenning í Stykkishólmi. Stefnanda hafi verið boðnar greiðslur fyrir rask sem kunnir að verða vegna fyrirhugaðra framkvæmda til að bæta gæði neysluvatnsins á svæðinu. Þá hafi stefnanda verið boðin hækkun á endurgjaldi samkvæmt umræddum samningi, auk boðs um kaup á þeim hluta jarðarinnar sem sé vatnsverndarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Helgafellssveitar. Kröfur stefnanda hafi hins vegar verið með þeim hætti að ekki hafi verið hægt að verða við þeim því að það myndi valda mikilli hækkun á gjaldtöku veitunnar fyrir vatn í Stykkishólmi.

V.

Niðurstaða

Stefnandi byggir kröfu sína á því að réttindi stefnanda samkvæmt umræddum leigusamningi við þáverandi eiganda jarðarinnar Hrísa frá 14. maí 2008 hafi fallið niður er jörðin var seld við nauðungarsölu til Landsbankans hinn 25. október 2016. Ekkert hafi heldur verið um þennan samning getið í kaupsamningi og afsali vegna sölu jarðarinnar til stefnanda í byrjun árs 2018.

Í 2. gr. 56. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 kemur fram að við nauðungarsölu á fasteign sem krafist hefur verið sölu á eftir heimild í 6. eða 7. gr. laganna falli niður öll veðbönd, umráðaréttindi, kvaðir, höft og önnur réttindi yfir eigninni við útgáfu afsals nema annað leiði beinlínis af lögum, eignin hafi verið seld með þeim skilmálum að þau standi í tilteknum atriðum óhöggðu eða kaupandinn hafi síðar tekið þau að sér. Í afsali skuli taka fram hver réttindi yfir eigninni falli brott. Óumdeilt er að umræddum leigusamningi stefnda var aldrei þinglýst á jörðina Hrísa. Þá er ekkert heldur tiltekið um það í nauðungarsöluafsali til Landsbankans að eignin sé seld með þeim skilmálum að kaupandi yfirtaki þær skyldur sem áður hvíldu á eiganda jarðarinnar. Verður því að líta svo á að réttindi stefnda samkvæmt umræddum leigusamningi hafi fallið niður við nauðungarsölu á jörðinni við útgáfu uppboðsafsalsins hinn 25. október 2016, enda verður ekki séð að reglur annarra laga leiði til annarrar niðurstöðu.

Eins og stefndi bendir á kemur fram í söluyfirliti fasteignasölu vegna sölu umræddrar jarðar frá Landsbankanum til stefnanda að kaupanda sé bent á að kynna sér leigusamning fyrri eiganda við stefnda um land og vatnstöku úr landi jarðarinnar Hrísa frá maí 2008. Hins vegar er hvorki getið um framangreind réttindi stefnda í kaupsamningi né afsali vegna sölu eignarinnar frá bankanum til stefnanda og ekkert sem liggur heldur fyrir um það á annan hátt að Landsbankinn hafi við kaupin á einhvern hátt yfirtekið þær skyldur sem á eiganda jarðarinnar höfðu hvílt fyrir nauðungarsölu eignarinnar vegna umrædds samnings. Verður ekki talið að neinu breyti í því sambandi þótt framangreind ábending hafi komið fram í söluyfirliti vegna sölu fasteignarinnar til stefnanda, enda verður ráðið af fyrirliggjandi tölvupóstsamskiptum að hún hafi verið sett fram í kjölfar þess að lögmaður stefnda upplýsti Landsbankann um leigusamninginn þegar bankinn var orðinn þinglýstur eigandi eignarinnar.

Með hliðsjón af framangreindu verður fallist á aðalkröfu stefnanda og viðurkennt að umræddur leigusamningur stefnda við þáverandi eiganda jarðarinnar Hrísa, dags. 14. maí 2008, sé óskuldbindandi gagnvart stefnanda.

Stefndi greiði stefnanda 1.000.000 króna í málskostnað.

Ásgeir Magnússon dómstjóri kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Viðurkennt er að leigusamningur, dags. 14. maí 2008, milli stefnda, Orkuveitu Reykjavíkur, og fyrri eiganda jarðarinnar Hrísa í Helgafellssveit um vatnstöku úr landi jarðarinnar sé óskuldbindandi gagnvart stefnanda, BB & sonum ehf.

Stefndi greiði stefnanda 1.000.000 króna í málskostnað.

Ásgeir Magnússon