



D Ó M U R

Fimmtudaginn 21. október 2015

Mál nr. E-5/2015:

Stefnendur: Einar Björn Einarsson

Reynivellir ehf.

(Arnar Þór Stefánsson hrl.)

Stefndu: Ice Lagoon ehf.

(Jón Gunnar Ásbjörnsson hdl.)

Sameigendafélag Fells

(Jón Þór Ólason hdl.)

Dómari: Skúli Magnússon héraðsdómari

D Ó M U R

Mál þetta var höfðað með stefnu birtri 7. janúar 2014 og dómtekið að lokinni aðalmeðferð 29. september sl. Stefnendur eru Einar Björn Einarsson og Reynivellir ehf., báðir til heimilis að Austurbraut 13, Höfn í Hornafirði. Stefnu eru Ice Lagoon ehf., Uppsölum 1, Höfn í Hornafirði og Sameigendafélag Fells, Fornhaga 24, Reykjavík.

Í endanlegri kröfugerð sinni krefjast stefnendur þess að stefnda Ice Lagoon ehf. verði bannað að gera út báta með ferðamenn á Jökulsárlóni frá landi jarðarinnar Fells á grundvelli samnings við stefnda Sameigendafélag Fells frá 20. apríl 2012 og jafnframt að stefnda Sameigendafélagi Fells verði gert að þola dóm um þá kröfu. Þeir krefjast einnig málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu auk málskostnaðar.

Með úrskurði héraðsdóms 29. apríl 2015 var málinu vísað frá dómi að kröfu stefndu. Með dómi Hæstaréttar 21. maí þess árs var úrskurður héraðsdóms felldur úr gildi að því er laut að aðalkröfu stefnenda og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar.

Málsatvik

Meginágreiningur aðila málsins snýr að samningi sem stefndu gerðu sín á milli hinn 20. apríl 2012, án samþykkis stefnenda, um heimild stefnda Ice Lagoon ehf. til að sigla með ferðamenn á Jökulsárlóni á Breiðamerkursandi frá landi Fells, en lónið er að hluta innan landamerkja jarðarinnar. Stefnendur eru eigendur að samtals 23,6605% eignarhlut í jörðinni, en samkvæmt stefnu eru aðrir eigendur alls 30 talsins í misstórum hlutföllum. Þegar atvik málsins gerðust höfðu allir þessir eigendur með sér sérstakt félag um eignarhluti sína, Sameigendafélag Fells, samkvæmt samningi 6. júlí 1995. Er félagið annar stefndu í málinu, svo sem áður greinir.

A

Upphaf reksturs ferðapjónustu á Jökulsárlóni úr landi Fells verður rakið til ársins 1985 án þess að um formlegan samning við eigendur jarðarinnar væri þá að ræða. Í greinargerð stefnda Sameigendafélags Fells er gerð grein fyrir deilum um nýtingu

landsins og dómi Hæstaréttar 10. desember 1998 í máli nr. 167/1998 þar sem þáverandi rekstraraðilum var gert að greiða stefnda bætur fyrir afnot sín af jörðinni. Þá kemur fram að stefnandinn Einar Björn hafi keypt reksturinn af þessum aðilum með þeim fyrirvara að hann næði samningum við landeigendur. Í gögnum málsins er gerð nánari grein fyrir aðdraganda þess að stefnandinn gerði í kjölfarið samning við stefnda Sameigendafélagið 23. október 2000 um afnot af landi jarðarinnar til reksturs ferðaþjónustu. Í gögnunum er þannig meðal annars að finna bréf stefnandans 3. maí 2000 þar sem hann lýsir vilja sínum til að ganga til samninga um leigu lands í þessu skyni. Kemur þar fram að takist samningar hafi „landeigendur áfram allan annan rétt til tekjuöflunar og landnýtingar á jörðinni utan þeirrar lóðar sem mér yrði leigð“.

Fyrir liggur að stefnandinn Einar Björn hefur frá árinu 2000 rekið í gegnum einkahlutafélag sitt, Ferðaþjónustuna Jökulsárlóni ehf., á grundvelli fyrrgreinds samnings. Þau ákvæði samningsins sem ástæða þykir að rekja sérstaklega eru sem hér segir: „1. gr. Leigusali er félag eigenda jarðarinnar Fells í Borgarhafnarhreppi og eru í félaginu 89,6417% eigenda jarðarinnar, en innan hennar telst m.a. svæðið við Jökulsárlón. Leigutaki er eigandi að 10,3583% jarðarinnar og rekur þjónustu fyrir ferðamenn við Jökulsárlón á Breiðamerkursandi með siglingum um lónið og rekstri söluskála við það. Í dag eru við lónið veitingahús (söluskáli) ca. 146,0 fm., Knutab sumarhús ca. 20,0 fm., vörugeymsla/gámur og bryggja/landgangur. [/] 2. gr. Fyrir afnot þau sem leigutaki hefur af hluta svæðisins á og við Jökulsárlón, lofar hann að greiða leigusala árlega kr. 1.400.000,00 –fjórtánhundruðþúsund 00/100- án virðisaukaskatts. [/] 3. gr. Leigutaka er kunnugt um að Jökulsárlón og landið í kring er náttúruperla sem er á náttúruminjaskrá. Svæðið hefur verið skipulagt af Skipulagsþjónustu Austurlands sbr. meðfylgjandi fylgiskjal dags. í júní 1988 sem fylgir samningi þessum og telst hluti hans, merkt fylgiskjal I. Í 4. kafla þess kemur m.a. fram að ekki er heimilt að koma niður neinum föstum byggingum á svæðinu en að yfir sumartímam sé heimilt að staðsetja þar færanlegt timburhús ásamt skýli með snyrtingum á nánar tilgreindu svæði. Ennfremur að leita skuli samþykkis bygginganefndar sveitarfélagsins þótt byggingar séu ekki á föstum grunni. [...] 4. gr. Oski leigutaki eftir að breyta rekstri sínum og/eða auka umsvif sín á landinu umfram það sem nú er, skal hann áður en hann leitar til hlutaðeigandi yfirvalda, leita samþykkis leigusala. [/] 6. gr. Samningur þessi gildir frá 1. janúar 2000 til 31. desember 2024. Framsal samningsins er óheimilt nema með samþykki leigusala. Að samningstíma liðnum hefur leigutaki forleigurétt að aðstöðu við lónið. Í því felst að hann skal svara innan þriggja vikna frá móttöku tilkynningar til hans, hvort hann vill ganga inn í hæsta tilboð um gjald fyrir aðstöðu við lónið. Leigusali skal hafa forkaupsrétt að rekstri leigutaka og/eða hluta hans í jörðinni komi til sölu þess. Skal hann svara innan þriggja vikna frá móttöku tilkynningar til hans, hvort hann vill ganga inn í hæsta tilboð.“

Í gögnum málsins er rakin framkvæmd framangreinds samnings og ágreiningur aðila þar að lútandi. Hinn 28. maí 2015 var í máli nr. 752/2014 kveðinn upp í Hæstarétti dómur í máli sem stefnda Sameigendafélagið hafði höfðað gegn stefnandanum Einari Birni, aðallega, til riftunar fyrrgreinds leigusamnings og greiðslu skaðabóta. Var þar staðfest niðurstaða héraðsdóms um sýknu stefnandans af kröfu þessa stefnda og var sá síðarnefndi dæmdur til greiðslu málskostnaðar bæði fyrir héraðsdómi og Hæstarétti. Með hliðsjón af sakarefni málsins þykir ekki ástæða til að rekja frekar atvik umrædds dómsmáls eða annan ágreining téðra málsaðila um framkvæmd leigusamningsins 23. október 2000.

B

Svo sem áður greinir gerðu stefndu hinn 20. apríl 2012 samning sín á milli þar sem stefnda Ice Lagoon ehf. var, gegn árlegri leigugreiðslu, heimilað að sigla með ferðamenn á Jökulsárlóni, í landi jarðarinnar Fells, og útbúa í þeim tilgangi flotbryggju við lónið og koma upp annarri aðstöðu á jörðinni Felli, en þessi stefndi mun frá árinu 2011 hafa rekið sambærilega starfsemi á vesturbakka lónsins sem er þjóðlenda. Var samningurinn gerður í kjölfar samþykktar á aðalfundi stefnda Sameigendafélags Fells hinn 10. maí 2010, þar sem munu hafa verið mættir fulltrúar nálega 77% eignarhlutar í jörðinni, þ.e. fulltrúar allra eigenda jarðarinnar, ef frá eru taldir stefnendur máls þessa. Við aðalmeðferð málsins kom þó fram af hálfu stefnenda að óljóst væri hvort um væri að ræða 77% eigenda jarðarinnar eða eigendur að 77% eignarhlut í jörðinni.

Samkvæmt því sem fram kemur í greinargerð stefnda Sameigendafélagsins má rekja samninginn aftur til beiðni stefnda Ice Lagoon ehf. á árinu 2010, sem þá hét Visit Iceland ehf., um leyfi til að bjóða upp á ferðir með slöngubátum um Jökulsárlón. Hafi ætlunin verið sú að lengja ferðamannatímamann með því að byrja mun fyrr á vorin en hjólabátaútgærd stefnanda Einars Björns, jafnframt því sem hún færi lengra inn í veturinn. Í málinu liggur fyrir bréf stefnda Sameigendafélagsins, dagsett 1. mars 2010, til stefnandans Einars Björns, þar sem honum var tilkynnt um erindi meðstefnda og svarbréf stefnandans, dagsett 15. mars 2010, þar sem hann gerði fyrirvara við slíka ráðagerð og vísaði meðal annars til þess að enn væri unnið að deiluskipulagi fyrir svæðið. Þá er fram komið að hinn 9. maí 2010 barst stefnda Sameigendafélaginu á ný sambærilegt erindi frá meðstefnda.

Meðal gagna málsins er fundargerð aðalfundar stefnda Sameigendafélagsins 10. maí 2010 og er stefnandinn Einar Björn þar tilgreindur sem einn af fundarmönnum. Undir sjöunda lið fundargerðarinnar „Önnur mál“ segir meðal annars eftirfarandi: „Fundarstjóri kynnti bréf sem félaginu hafði borist frá Ingvari Geirssyni um rekstur sérferða á þar til gerðum bátum á Jökulsárlóni. Umræða skapaðist um þetta mál. Almennu voru fundarmenn jákvæðir fyrir því að stuðla að fjölbreyttari þjónustu á svæðinu. Stjórn sameigendafélagsins var veitt umboð til þess að vinna málið áfram og semja við Ingvar á grundvelli framlagðra gagna til eins árs til reynslu. [/] Umræða skapaðist um þá aðkomu Einars Björns á fundinum og þá kröfu hans að um að sitja aðalfund félagsins. Töldu menn að það væri óumdeilt að Einar væri ekki í félaginu því hann hefði ítrekað hafnað því að ganga í félagið þrátt fyrir að honum hafi verið margboðin aðild að því. Hingað til hafa svör Einars verið á þá leið að hann eigi ekki samleið með félaginu vegna sinna hagsmuna. Töldu fundarmenn það því ljóst að setja aðalfundar væri ekki hverjum sem er opin, heldur þurfi viðkomandi að vera félagsmaður eða sitja í umboði einhvers félagsmanns Sameigendafélagsins.“ Samkvæmt því sem fram kom við munnlegan flutning málsins mun stefnandi Einar Björn hafa vikið af fundi áður en umrætt málefni var rætt og borið upp án þess að því sjái stað í fundargerð. Með bréfi 11. maí 2010 var það staðfest við fyrirvarsmann stefnda Ice Lagoon ehf. að stjórn stefnda Sameigendafélagsins hefði verið veitt umboð til þess að semja um leigu til eins árs til reynslu.

Á fundi bæjarráðs Hornafjarðar 20. maí 2010 var samþykkt að veita stefnda Ice Lagoon ehf. stöðuleyfi til fjögurra mánaða, en þó með þeim fyrirvara að samþykki

allra landeigenda lægi fyrir. Stefndi sendi stefnanda Einari Birni af þessum sökum bréf 25. maí 2010 sem hann svaraði með bréfi 2. júní 2010. Var þar áréttuð fyrri afstaða hans um að ekki væru forsendur til að taka afstöðu til aðkomu nýs atvinnurekstrar, mannvirkjagerðar eða annarra athafna við Jökulsárlón, á meðan vinna við nýtt deiluskipulag á svæðinu stæði yfir. Stefndi svaraði framangreindu bréfi stefnandans Einars Björns með bréfi 24. júní 2010, þar sem afstöðu hans var andmælt og meðal annars vísað til þess að hún væri í ósamræmi við yfirlýsingu hans í bréfinu 3. maí 2000.

Í aprílmánuði 2011 mun stefndi Ice Lagoon ehf. hafa á ný leitað eftir samningi við stefnda Sameigendafélagið um rekstur og siglingar á Jökulsárlóni og fór síðarnefnda félagið þess aftur á leit við stefnandann Einar Björn að hann veitti samþykki fyrir stöðuleyfi á austurbakkanum. Það samþykki fékkst ekki og var fyrri afstaða hans áréttuð í meginatriðum í bréfi lögmanns hans 3. maí 2011. Samkvæmt greinargerð stefnda Sameigendafélagsins varð sú breyting á rekstri stefnandans Einars Björns þetta sumar að hann hóf einnig siglingar á svonefndum slöngubátum, líkt og stefndi Ice Lagoon ehf. hafði fyrirhugað. Kemur jafnframt fram að téður stefnandi hafi ekki haft nauðsynleg leyfi til þessarar starfsemi og hafi slíkt leyfi ekki legið fyrir fyrr en á árinu 2014.

C

Sem fyrr segir var hinn 20. apríl 2012 undirritaður samningur milli stefndu um heimild stefnda Ice Lagoon ehf. til að sigla með ferðamenn á Jökulsárlóni og til að vera með færanlegt hjólhýsi á jörðinni Felli við lónið auk yfirbyggðrar kerru fyrir flotgalla og annan búnað. Áður er fram komið að stefndi hóf ekki rekstur frá jörðinni fyrr en á árinu 2014 en gerði árin 2012 og 2013 út frá vesturbakka Jökulsárlóns.

Með bréfi 9. maí 2012 var stefnandanum Einari Birni tilkynnt um framangreinda samningsgerð, auk þess sem hann var enn á ný áminntur um að honum væri óheimilt að auka starfsemi sína á svæðinu án samninga við stefnda. Með bréfi til stefnda Sameigendafélagsins 18. maí 2012 mótmælti lögmaður stefnandans Einars Björns leigusamningi stefndu og skoraði á stefnda Sameigendafélagið að staðfesta að ekkert samnings samband væri á milli stefndu í máli þessu. Afrit af bréfi þessu var sent stefnda Ice Lagoon ehf. og jafnframt áréttuð andstaða stefnandans við fyrirhuguð áform stefnda um starfsemi við Jökulsárlón á landi Fells. Einnig var athygli stefnda Ice Lagoon ehf. vakin á því að lögbanns kynni að verða krafist gegn fyrirhugaðri starfsemi ef ljóst þætti að hún væri yfirvofandi. Með bréfi stefnda Sameigendafélagsins til stefnandans 31. maí 2012 var öllum hótunum um lögbann alfarið hafnað. Á aðalfundi stefnda Sameigendafélagsins 20. júní 2012 var samningu stefndu frá 20. apríl 2012 kynntur. Jafnframt var fært til bókar að stefndi Ice Lagoon ehf. væri hvattur til að koma sér fyrir á austurbakka Jökulsárlóns eins og samningurinn gerði ráð fyrir.

Samkvæmt gögnum málsins lögðu stefnendur í máli þessu fram beiðni hjá sýslumanninum á Höfn hinn 13. júní 2014 um að lagt yrði lögbann við starfsemi stefnda Ice Lagoon ehf. á jörðinni Felli og að um leið yrði lagt fyrir stefnda að fjarlægja öll farartæki sem tilheyrðu starfseminni af jörðinni Felli. Lögbannsmáli stefnanda lyktaði með dómi Hæstaréttar 28. maí 2015 í máli nr. 752/2014 þar sem endanlega var staðfest ákvörðun sýslumanns 20. júní 2014 um að synja kröfu um

lögmann. Leigusamningi stefndu 20. apríl 2012 var þinglýst hinn 19. desember 2014 hjá sýslumanninum á Höfn. Kemur fram í stefnu að stefnendur hafi krafist þess að sú þinglýsing verði leiðrétt.

Ekki var um að ræða munnlegar skýrslur við aðalmeðferð málsins.

Helstu málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur byggja málatilbúnað sinn á því að jörðin Fell sé í sérstakri sameign 32 eigenda. Stefnendur séu þinglýstir eigendur að 23,6605% eignarhlut í jörðinni og verði sérstakri sameign ekki ráðstafað nema með samþykki allra sameigenda. Útleiga á sérstakri sameign til atvinnureksturs teljist meiri háttar ákvörðun í skilningi óskráðra reglna eignarréttarins og þurfi því samþykki allra sameigenda. Við öflun slíks samþykkis ber að gæta að bæði form- og efnisreglum. Þannig þurfi að kynna öllum sameigendum fyrirhugaða ráðstöfun og gefa þeim kost á að eiga hlut að ákvörðuninni.

Útleiga á þeim hluta jarðarinnar sem hér um ræðir, til atvinnureksturs, feli í sér ráðstöfun sem hafi krafist samþykkis allra sameigenda. Um sé að ræða verðmætasta hluta jarðarinnar og aðgengi að Jökulsárlóni sem þegar hafi verið leigt stefnandanum Einari Birni. Hvorki hafi verið gætt form- né efnisreglna er stjórn stefnda Sameigendafélagsins ráðstafaði jörðinni til stefnda Ice Lagoon ehf. Hvorugum stefnenda hafi verið kynnt fyrirhuguð útleiga og hvorugum hafi verið gefinn kostur á að láta í ljós afstöðu sína til ráðstöfunarinnar áður en leigusamningur var undirritaður. Stefnandinn Einar Björn hafi mótmælt ráðstöfuninni um leið og leigusamningurinn hafi verið kynntur fyrir honum og áskilið sér allan rétt. Hann hafi hins vegar ekki fengið afrit af samningnum fyrr en í maí 2014 og því ekki haft forsendur fyrr en þá til að taka afstöðu til ráðstöfunarinnar. Jafnframt hafi stefndi Ice Lagoon ehf. ekki hafið starfsemi fyrr en í júní 2014.

Með vísan til þess að leigusamningurinn hafi verið í trássi við vilja stefnenda sé hann ólögmatgur og beri því að fallast á dómkröfur þeirra um að lagt verði bann við því að stefndi Ice Lagoon starfi eftir honum.

Stefnendur byggja málatilbúnað sinn einnig á því að leigusamningur stefndu fari einnig í bága við réttindi sem stefnda Sameigendafélagið hafi veitt stefnanda Einari Birni með leigusamningi 23. október 2000. Samkvæmt samningnum frá árinu 2000 og með vísan til þágildandi deiliskipulags hafi verið óheimilt að stunda atvinnurekstur á lóð jarðarinnar Fells nema á því svæði þar sem stefnandi Einar Björn hefur rekstur sinn. Beri því að túlka samning aðila þannig að stefnandi Einar Björn hafi átt að vera eini rekstraraðilinn á jörðinni að því er siglingar á lóninu varðar. Með nýjum samningi hafi lögvörðum rétti þessa stefnanda verið raskað og hafi stefndi Sameigendafélagið þannig gróflega brotið gegn skuldbindandi samningi við þennan stefnanda. Um þetta hafi meðstefnda verið fullkunnugt og beri einnig af þessari ástæðu að taka til greina dómkröfur stefnenda.

Helstu málsástæður og lagarök stefndu

Málsástæður og lagarök stefndu eru efnislega samhljóða. Er á því byggt að stefnda Sameigendafélagið hafi verið í fullum rétti þegar það gerði leigusamning þann sem deilt er um í þessu máli.

Í fyrsta lagi vísa stefndu til yfirlýsingar stefnandans Einars Björns 3. maí 2000 sem áður greinir og telja að með henni hafi hann fyrir fram samþykkt að þeir landeigendur, sem höfðu stofnað með sér stefnda Sameigendafélagið, mættu á leigutímanum fényta jörðina með samningum við þriðja aðila án sérstaks samþykkis hans. Hafi loforð þetta því verið forsenda þess að þessi stefndi gekk til samninga við stefnandann. Þessi stefndi hafi margoft vísað til þessarar yfirlýsingar í samskiptum við stefnandann án þess að hann hafi hreyft andmælum. Þá hafi stefnandinn aldrei gert athugasemdir við aðra samningsgerð stefnda um hagnýtingu á eigninni og því hafi hann með athafnaleysi sínu samþykkt ráðstöfunarrétt þessa stefnda. Sú staðreynd að stefnandinn hafi á síðari stigum þessa máls beitt sér gegn samningi þeim er mál þetta varðar, sé hins vegar ótrúverðugt og sjálfstætt samningsbrot í samningssambandi aðila.

Í annan stað er því mótmælt að umræddur leigusamningur sé að einhverju leyti í andstöðu við samninginn 23. október 2000. Skýrt komi fram í leigusamningi aðila að stefnandi Einar Björn hafi einvörðungu tekið hluta hins deiliskipulagða svæðis við Jökulsárlón á leigu, sbr. 2. gr. samningsins. Í samningnum hafi því ekki falist neinn einkaréttur á starfsemi á svæðinu. Þetta hafi stefnandanum verið fullljóst enda hafi honum verið í lófa lagið að gera kröfu um einkarétt sér til handa, ef hann sóttist eftir slíku. Stefndu mótmæla því að lögvörðum hagsmunum stefnandans hafi verið raskað. Þá vísa stefndu til þess að stefnandinn hafi grætt á tá og fingri af starfseminni og nái leigutekjur stefnda vegna samningsins ekki einu sinni 0,01% af heildartekjum félags stefnanda Einars Björns á ársgrundvelli. Væri það verulega ósannjarnt í garð annarra sameigenda stefnanda á jörðinni ef fallist yrði á kröfur þeirra í málinu. Þá telja stefndu að reglur samkeppnisréttar aftri því að stefnendur geti notað eignarhlut sinn til að koma í veg fyrir samkeppni við félag í eigu stefnandans Einars Björns.

Í þriðja lagi er því mótmælt að samþykki allra eigenda Fells hafi þurft til samningsgerðar við stefnda Ice Lagoon ehf. Þannig verði því hvergi fundinn staður að allir eigendur hafi samþykkt samninginn sem gerður var við stefnandann Einar Björn árið 2000. Ákvörðun um gerð samnings við stefnda Ice Lagoon ehf. hafi verið samþykkt á lögmætum aðalfundi 10. maí 2010, en samkvæmt skýrum ákvæðum sameignarsamnings stefnda hafi allir félagsmenn orðið bundnir við ákvörðunina. Er því mótmælt að stefnendum hafi ekki verið kynnt hin fyrirhugaða ráðstöfun, enda liggi fyrir í gögnum málsins að téður stefndi hafi sent stefnandanum Einari Birni ábyrgðarbréf 1. mars 2010 og hann í kjölfarið komið á framfæri sjónarmiðum sínum, sbr. bréf hans 15. mars 2010. Stefnandinn hafi þá í engu mótmælt þeim skilningi er fram kom í bréfi stefnda, heldur vísað eingöngu til ætlaðrar neikvæðrar upplifunar ferðamanna auk þess sem hin nýja starfsemi gæti skaðað rekstur hans. Þá hafi stefnandanum jafnframt verið tilkynnt framangreind niðurstaða með bréfi 24. maí 2010, sem og um leigusamninginn milli stefndu þessa máls með bréfi 9. maí 2012. Hafi því allra formreglna verið gætt gagnvart stefnendum. Þá byggja stefndu einnig á því að þótt talið yrði að stefndi hefði ekki

fylgt formreglum í alla staði þá standi engin lagaleg rök til þess að fallast beri á dómkröfur stefnenda í málinu.

Í fjórða lagi vísa stefndu til þess að stofnun stefnda Sameigendafélagsins hafi verið mikið framfaraskref fyrir ákvörðunartöku um nýtingu jarðarinnar og í upphafi, árið 1995, hafi félagsmenn verið eigendur að 89,6417% jarðarinnar. Hins vegar hafi stefnendur aldrei viljað gerast aðilar þrátt fyrir fjölmargar áskoranir þar um og þar með viljað komast hjá því að hagsmunir heildarinnar yrðu hafðir að leiðarljósi. Í máli þessu liggja fyrir að téður samningur hafi notið samþykkis allra annarra landeigenda en stefnenda eða eigenda sem samtals fóru með 76,3395% eignarhlut. Er því byggt sjálfstætt á þeirri meginreglu eignarréttar að samþykki meirihluta dugi til að ráðstafa sameign og er þá sérstaklega horft til þess að leigusamningur stefndu þessa máls fól í sér tímabundna leigu á óverulegum hluta sameignarinnar, sbr. m.a. til hliðsjónar 2. mgr. 19. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Í þessu sambandi er einnig vísað til þess að þessi stefndi hafi lögvarða hagsmuni af því að leigja út jörðina og sé það ósanngjarnt og óheiðarlegt af stefnendum að bera það fyrir sig að samþykki þeirra þurfi, sérstaklega í ljósi aðstæðna, þegar stefnendur hagnist um hundruð milljóna ár hvert af rekstri sínum á jörðinni, án þess að sanngjarnt endurgjald renni til annarra landeigenda. Byggir þessi stefndi sérstaklega á þeirri almennu reglu eignarréttar að minnihluti sameigenda geti ekki komið í veg fyrir að sameign sé hagnýtt með sem bestum hætti í samræmi við tilgang sinni. Er áréttað að stefnda Ice Lagoon ehf. hafi verið leigður skiki utan þeirrar lóðar sem stefnandanum hafði áður verið leigð. Þá liggja jafnframt fyrir að nýtt deiliskipulag sem nú hefur verið samþykkt raski einnig inntaki og forsendum leigusamningsins frá árinu 2000. Einnig er vísað til þess að meirihluta eigenda sé veitt rýmra ákvörðunarvald um sameign þegar sameigendur eru jafnmargir og fyrir liggur í máli þessu. Hafa verði hagsmuni heildarinnar sérstaklega í huga í slíku tilviki og því nægi samþykki meirihluta sameigenda til ákvarðana.

Stefndu vísa einnig til þess að stefnandinn Einar Björn hafi aukið við starfsemi sína á Jökulsárlóni með því að gera út svonefnda slöngubáta. Er því byggt á því að með þessari háttsemi hafi stefnandi Einar Björn viðurkennt í verki þá ákvörðun sem þá lá fyrir hjá stefnda á árinu 2010, þ.e. að ganga til samninga við meðstefnda um rekstur slöngubáta á Jökulsárlóni.

Í fimmta lagi reisa stefndu málatilbúnað sinn á því að sýkna beri af öllum kröfum stefnenda á grundvelli tómlætissjónarmiða. Óumdeilt sé í málinu að stefnandanum Einari Birni hafi verið kunnugt um þá fyrirætlan að semja við stefnda Ice Lagoon ehf. um aðstöðu við Jökulsárlón til að sigla með ferðamenn á lóninu síðan 1. mars 2010. Telja stefndu að í bréfum stefnandans hafi ekki komið fram mótmæli eða ákveðnir fyrirvarar, heldur verið vísað til annarra sjónarmiða er einkum sneru að deiliskipulagsmálum og ætlaðri ásýnd ferðaþjónustunnar við Jökulsárlón. Nærri fimm ár hafi því liðið frá því að stefnandanum hafi verið tilkynnt um fyrirætlun stefndu og nærri þrjú ár frá því að leigusamningur var undirritaður þar til málið hafi verið höfðað. Verði því að líta svo á að téð ráðstöfun sé nú heimil vegna aðgerðarleysis stefnenda.

Í sjötta lagi mótmæla stefndu því sem röngu og ósönnuðu að samningurinn hafi leitt til þess að stefnandi Einar Björn hafi orðið fyrir tekjumissi vegna ársins 2014. Vísa

þeir bæði til þess að engin gögn liggi fyrir um slíkt tjón en hins vegar standi rekstur stefnandans á Jökulsárlóni með miklum blóma. Í sjöunda og síðasta lagi telja stefndu að umræddur samningur sé lögmætur á grundvelli heildarmats á þeim aðstæðum sem liggja honum til grundvallar.

Niðurstaða

Í málinu er ágreiningslaust að stefnandinn Einar Björn og stefnandinn Reynivellir ehf., sem er alfarið í hans eigu, eiga samanlagt tæplega 24% hlut í jörðinni Felli. Í ljósi atvika málsins þykir við úrlausn þess verða að líta á eignarhluti þeirra sem eina heild.

Ljóst er að meðal mikilvægustu gæða jarðarinnar Fells er nýting þess lands til ferðamennsku sem liggur að Jökulsárlóni, einkum til útgerðar báta á lóninu til ferðamennsku og skyldrar starfsemi. Að mati dómsins verður því að telja viðvarandi eða langtíma leigu á aðstöðu til slíkrar starfsemi ráðstöfun sem hefur verulega þýðingu um nýtingu jarðarinnar. Fær þessi niðurstaða öðrum þræði stoð í málatilbúnaði stefnda Sameigendafélags Fells sem leggur áherslu á ríka hagsmuni sína af því að fá að gera leigusamninga um rekstur ferðaþjónustu á Jökulsárlóni við aðra en stefnandann Einar Björn.

Svo sem áður greinir liggur í málinu fyrir samningur stefnandans Einars Björns við stefnda Sameigendafélagsins 23. október 2000 um leigu á tiltekinni spildu til ferðaþjónustu frá 1. janúar 2000 til ársloka 2014. Með vísan til dóms Hæstaréttar 28. maí 2015 í máli nr. 752/2014 getur ekki orkað tvímælis að téður samningur hefur hvorki fallið úr gildi vegna riftunar stefnda Sameigendafélags Fells né telst hann ógildur á grundvelli ógildingarreglna samningaréttar.

Fram er komið að stefnandinn Einar Björn hefur rekið ferðaþjónustu á grundvelli fyrrgreinds samnings fyrir atbeina einkahlutafélags í hans eigu frá árinu 2000. Hvað sem leið ágreiningi aðila um hvort rekstur tiltekins einkahlutafélags í eigu stefnandans fæli í sér brot á samningi aðila var af þessu ljóst að téður stefnandi hafði verulega og sérstaka hagsmuni af ákvörðun um leigu hluta jarðarinnar til annarra aðila sem hugðust reka ferðaþjónustu á Jökulsárlóni. Í bréfi stefnandans Einars Björns til stefnda Sameigendafélagsins 3. maí 2000, sem áður er rakið, kom að vísu skýrt fram að fyrirhugaður leigusamningur væri því ekki til fyrirstöðu að landeigendur nýttu jörðina utan þeirrar lóðar sem yrði leigð út. Að mati dómsins fólst þannig ekki í téðum leigusamningi loforð til handa stefnandanum á þá leið að ekki yrðu leigðar út aðrar lóðir til sambærilegrar starfsemi og hann hugðist reka. Hins vegar verður téð yfirlýsing ekki túlkuð svo rúmt að með henni hafi stefnandinn afsalað sér rétti til þess að taka þátt í ákvörðunum um ráðstöfun jarðarinnar Fells sem einn eigenda hennar eða fallist á að réttur hans sem sameiganda samkvæmt almennum reglum væri með þessu takmarkaður.

Við úrlausn málsins verður að horfa til þess að hlutur stefnenda í jörðinni Felli er ekki smávægilegur og um var að ræða ráðstöfun um mikilvæg verðmæti tengd nýtingu jarðarinnar, svo sem áður greinir. Þá telur dómurinn óhjákvæmilegt að líta einnig til þess að umrædd ráðstöfun var til þess fallin að koma niður á hagsmunum stefnandans Einars Björns með sérstökum hætti vegna þeirrar

ferðaþjónustu sem hann rak á jörðinni á grundvelli samnings við aðra sameigendur. Að þessu virtu telur dómurinn að til ákvörðunar um gerð áðurlýsts leigusamnings við stefnda Ice Lagoon ehf. hafi einnig þurft samþykki stefnenda. Verður því að leggja til grundvallar að ákvörðun stefnda Sameigendafélags Fells um að veita stjórn félagsins heimild til gerðar samnings við stefnda Ice Lagoon ehf. á aðalfundi 10. maí 2010 hafi verið ólöglegt og gerð samningsins 20. apríl 2012 því ógild.

Ekki er á það fallist að stefnendur hafi sýnt af sér tómlæti við að hafa uppi mótmæli við gerð umrædds samnings eða viðurkennt í orði eða verki heimild stefnda Sameigendafélagsins til samningsgerðar við stefnda Ice Lagoon ehf. eftir að stefnendum mátti vera kunnugt samþykkt aðalfundarins 10. maí 2010 eða gerð samningsins 20. apríl 2012. Þvert á móti benda gögn málsins til þess að stefnandanum Einari Birni hafi verið umhugað um hagsmuni sína, gert viðeigandi fyrirvara og haft uppi mótmæli jafnóðum og tilefni gafst til í samræmi við það.

Samkvæmt framangreindu verður á það fallist að stefnda Ice Lagoon ehf. skorti heimild að lögum til þess að gera út báta og reka ferðaþjónustu á landi jarðarinnar á grundvelli umrædds leigusamnings. Verður því fallist á kröfu stefnanda þar að lútandi, svo sem í dómsorði greinir.

Eftir úrslitum málsins, svo og að teknu tilliti til frávísunarþáttar þess, verður stefnda Sameigendafélag Fells dæmt til að greiða stefnendum sameiginlega 950.000 krónur í málskostnað. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts. Rétt þykir að málskostnaður gagnvart stefnda Ice Lagoon ehf. falli niður.

Af hálfu stefnenda flutti málið Arnar Þór Stefánsson hrl.

Af hálfu stefnda Sameigendafélags Fells flutti málið Jón Þór Ólafsson hdl.

Af hálfu stefnda Ice Lagoon ehf. flutti málið Jón Gunnar Ásbjörnsson hdl.

Skúli Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Stefnda Ice Lagoon ehf. er bannað að gera út báta með ferðamenn á Jökulsárlóni frá landi jarðarinnar Fells á grundvelli samnings við stefnda Sameigendafélag Fells frá 20. apríl 2012.

Stefndi Sameigendafélag Fells greiði stefnendum, Einari Birni Einarssyni og Reynivöllum ehf., sameiginlega 950.000 krónur í málskostnað, að öðru leyti fellur málskostnaður niður.

Skúli Magnússon

