

Miðvikudaginn 24. marz 1965.

Nr. 7/1964. Sýslunefnd Austur-Húnavatnssýslu  
f. h. sýslusjóðs

(Axel Einarsson hdl.)

gegn

Páli Kristjánssyni og gagnsök

(Sveinbjörn Jónsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Fasteignamál. Riftun samnings um jarðhitaréttindi  
og landspildur.

### Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 9. janúar 1964. Krefst hann sýknu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi gagnáfrýjanda.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu af sinni hálfu með stefnu 22. janúar 1964. Gerir hann þær dómkröfur, að samningur aðilja „um jarðhitaréttindi o. fl. á jörð gagnáfrýjanda, Reykjum á Reykjabraut í Austur-Húnavatnssýslu, dags. 17. ágúst 1945, verði dæmdur fallinn niður, þar með talin kvöð á nefndum réttindum samkvæmt yfirlýsingu þáverandi eiganda jarðarinnar, dags. 21. marz 1914, og að öll jarðhita- og önnur réttindi til lands og vatns, er seld voru og afhent frá nefndri bújörð gagnáfrýjanda með framangreindum samningi og yfirlýsingu, verði dæmd fullkomin og kvaðalaus eign gagnáfrýjanda, allt gegn greiðslu af hálfu gagnáfrýjanda á kr. 32.500.00 án vaxta“. Þá krefst gagnáfrýjandi og málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda í héraði og hér fyrir dómi.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Rétt er, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í Hæstarétti, sem ákveðst kr. 10.000.00.

## Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Sýslunefnd Austur-Húnavatnssýslu f. h. sýslusjóðs, greiði gagnáfrýjanda, Páli Kristjánssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 10.000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

## Dómur aukadóms Húnavatnssýslu 10. október 1963.

Mál þetta hefur Pál Kristjánsson, bóndi að Reykjum á Reykjabraut í Torfalækjarhreppi, höfðað á hendur sýslunefnd Austur-Húnavatnssýslu f. h. sýslufélagsins með stefnu, útgefni 31. janúar 1959.

Eru dómkröfur hans á þá leið, að samningur hans við stefndu um jarðhitaréttindi o. fl. á bújörðinni Reykjum á Reykjabraut, dagsettur 17. ágúst 1945, verði dæmdur fallinn niður, þar með talin kvöð á nefndum réttindum samkvæmt yfirlýsingu þáverandi eiganda bújarðarinnar frá 21. marz 1914, og að öll jarðhitaréttindi og önnur réttindi til lands og vatns, er seld voru og afhent frá nefndri bújörð stefnanda með framangreindum samningi og yfirlýsingu verði dæmd fullkomin og kvaðalaus eign stefnanda, allt gegn greiðslu af hans hálfu á kr. 32.500.00 án vaxta. Hann krefst þess enn fremur, að stefndu verði gert að greiða honum málskostnað samkvæmt mati dómsins.

Stefnda, sýslunefnd Austur-Húnavatnssýslu, hefur krafizt þess f. h. sýslufélagsins, að dómkröfum stefnanda verði hrundið í hverri grein og að honum verði gert að greiða málskostnað.

Mál þetta var tekið til dóms að loknum munnlegum flutningi, sem fór fram hinn 16. september s.l.

Hinn 15. maí 1959 var mál þetta þingfest í aukarétti Húnavatnssýslu, og í sama þinghaldi kvað Guðbrandur Ísberg sýslumaður upp úrskurð þess efnis, að hann viki sæti í málinu. Hinn 19. sama mánaðar skipaði Dómsmálaráðuneytið Kristín Ólafsson lögfræðing til þess að vera setudómari í málinu. Hinn 14. september sama árs kvaddi setudómariinn þá Sigurgeir Guðmundsson byggingafræðing og Svein Torfa Sveinsson verkfræðing til þess að fara með mál þetta og dæma ásamt sér. Kristinn Ólafsson andaðist á árinu 1961, og var þá Þorsteinn Thoraren-

sen lögfræðingur skipaður setudómari í málinu, og hefur hann ásamt nefndum meðdómsmönnum farið með málið og lagt á það dóm þenna.

Um tafir þær, sem orðið hafa á því, að dómur næði fram að ganga í máli þessu, vísast bæði til þess, sem hér að framan segir, og enn fremur hafa ýmiss konar forföll dómara og umboðsmanna að höndum borið svo og annríki við önnur störf.

Forsögu máls þessa hefur á því, að hinn 21. marz 1914 gefur þáverandi bóndi á Reykjum á Reykjabraut, Kristján Sigurðsson, faðir stefnanda máls þessa, út yfirlýsingu, þar sem hann leggur „kvaðir á eignarjörð mína Reyki á Reykjabraut, þannig að þær eru hér eftir óbreytanlegar af eiganda eða umráðamanni jarðarinnar, hver sem hann kann að verða“, svo sem segir í yfirlýsingunni, sem lögð er fram sem dskj. 16 í málinu. Kvaðirnar eru þær, að sýslunefndin í Austur-Húnavatnssýslu skal hafa frjáls afnot af 1) „hinu forna sundlaugarstæði“ eða landi, sem þarf til að gera „fyrirhugaðan“ sundpoll, 2) landi undir skýli á hentugum stað við sundlaugarpoll, 3) vatni úr Reykjalaug og bæjarlæk, nægilegu til þess að gera sundpollinn nothæfan, og 4) a.m.k. 600 ferföðmum lands fyrir leikvöll, sem verði ákveðinn staður með samkomulagi í eitt skipti fyrir öll, og skuli sýslunefnd sjá um, að glögg merki verði sett um völl þenna og þeim haldið við. Þessar kvaðir skulu vera endurgjaldslausar, en þó því skilyrði bundnar, „að sýslunefnd Austur-Húnavatnssýslu annist um og ábyrgist, að hinn umræddi sundpollur sé nothæfur á hverju vori til sundkennslu“.

Það kemur fram í málinu, að undir og um lok áratugs 1930—40 vaknar í héraði nokkur hreyfing til að nýta jarðhita þann, sem er til staðar að Reykjum, í meira mæli en verið hafði, jafnvel mun það hafa vakað fyrir ýmsum, að þar risi upp skólahverfi og héraðsskóli Austur-Húnavetninga. Í máli þessu liggur fyrir bréf, sem 3 sýslunefndarmenn, til þess kvaddir af sýslufundi, sbr. sýslufundargerð 1941, dskj. 28, hafa ritað Páli Kristjánssyni. Bréf þetta er dagsett 3. desember 1941 og lagt fram í máli þessu sem dskj. 23. Er þar spurzt fyrir um það, hvort Páll vilji selja sýslufélaginu bújörð sína, Reyki, og þá með hverjum kjörum. Nefndarmenn þessir segjast hafa orðið sammála um að leggja til, að sýslufélagið kaupi jörð þessa og leiti eignarnámsheimildar. Er Páll beðinn að svara þessu erindi bréflaga í síðasta lagi 20. desember.

Það framgengur af sýslufundargerð ársins 1942, dskj. nr. 28,

að svar við síðastnefndu bréfi hafði borizt frá Páli Kristjánssyni, og ályktaði sýslufundur, að lágmarksverð það, sem þar hafði verið sett upp, væri óaðgengilegt.

En endurrit af aðalfundargerð sýslunefndar 1945 ber með sér, að fyrir fundinum lá tilboð frá eiganda Reykja um sölu á takmörkuðum jarðhita o. fl. á landareigninni, og var gerð ályktun í málinu, þar sem segir orðrétt, að þar „beri að reisa heimavistarskóla fyrir börn í þágu þeirra hreppa sýslunnar, sem telja sér það hagkvæmt. Enn fremur, að þar verði starfrækt sund- og íþróttakennsla og önnur sú menningarstarfsemi, er telja má, að sé þar vel staðsett“. Þá skyldi leita eftir tilboði frá eiganda Reykja um söluverð jarðhita og landsnytja. Á aukafundi sýslunefndar árið 1945 lá fyrir tilboð Páls Kristjánssonar, og var það samþykkt, og nefnd kjörin til þess að ganga frá kaupsamningi.

Þessi samningur komst á hinn 17. ágúst 1945 og er í heild á þessa leið, svo sem hann er lagður fram í máli þessu sem diskj. nr. 3:

„Sýslunefnd Austur-Húnavatnssýslu f. h. sýslusjóðs Austur-Húnavatnssýslu, hér á eftir nefnd kaupandi, og Páll Kristjánsson, bóndi á Reykjum á Reykjabraut, hér á eftir nefndur seljandi, gera svofelldan

#### kaupsamning:

1. Seljandi, Páll Kristjánsson, selur og afsalar til sýslusjóðs Austur-Húnavatnssýslu öllum jarðhitaréttindum jarðarinnar Reykja á Reykjabraut með eftirfarandi skilyrðum og að undanskildum þeim jarðvatnshitaréttindum, sem nánar eru tilgreind í kaupsamningi þessum.

2. Kaupandi tekur ábyrgð á, að komið verði upp skóla að Reykjum eða annarri menningarstarfsemi fyrir sýsluna, og tekur enn fremur varanlega ábyrgð á, að slíkri menningarstarfsemi verði viðhaldið, svo fremi að eigi breytist nytjunarskilyrði jarðhitavatnsins til hins lakara. Þessi ábyrgð hvílir á kaupanda, þótt hann framselji öðrum jarðhitavatnshitaréttindin eða annað, sem í kaupsamningi þessum felst. Kaupandi ábyrgist, að umræddri menningarstarfsemi verði komið upp að Reykjum innan 10 — tíu — ára frá dagsetningu kaupsamnings þessa.

3. Í kaupi þessu er undanskilið nægilegt jarðhitavatn til fyllstu upphitunar íbúðarhúss jarðarinnar (25 gráður). Enn fremur er undanskilið í kaupinu nægilegt jarðhitavatn til ann-

arra heimilisnota, svo sem upphitunar sæmilega vandaðs hænsna-húss fyrir allt að 75 hænsni, allra þvotta o. s. frv. Verði ágrein-ingur um það vatnsmagn, skal úr því skorið með mati. Þá er og tilskilið, að borholur verði ekki grafnar nær íbúðarhúsi eða sambyggðum húsum við það en 10 — tíu — metra.

4. Komi fram við rannsókn meira vatn en kaupandi þarf að nota, er jarðeiganda heimilt að nota það vatn, sem umfram er, án endurgjalds, meðan það er ekki tekið til notkunar af kaupanda eða öðrum rétthafa samkvæmt samningi við hann.

5. Í kaupinu er innifalið landsvæði, ca. 4.5 — fjórir og hálfur — hektari að stærð, austanvert við túnið á Reykjum, sýnt á lauslegum uppdrætti, er kaupandi hefur fengið. Enn fremur fylgir landsvæði fyrir leikvöll, ca. 2.5 — tveir og hálfur — hektari. Loks fylgir landsvæði til ræktunar, ca. 2.9 — tveir og  $\frac{1}{10}$  — ha að stærð, vestan Svínavatns, að landamerkjagirðingu neðan vegarins. Veiðiréttur í Svínavatni er þó undanskilinn. Kaupandi skuldbindur sig til að setja fjárhelda girðingu vestan ræktunarlóðarinnar meðfram Svínvetningabraut á næsta vori, enda falli þá til lóðarinnar girðing sú án endurgjalds, sem nú er sunnan hennar. Er seljanda heimilt að nota land þetta, þar til hafin er ræktun á því af kaupanda eða öðrum rétthafa samkvæmt samningi við hann.

6. Selji kaupandi eitthvað af landi því, er hann eignast samkvæmt ákvæðum 5. greinar, eða hitaréttindum þeim, er hann eignast samkvæmt 1. grein, skal seljandi eiga forkaupsrétt að því landi eða þeim hitaréttindum, að frágengnum lögmætum forkaupsréttarhöfum.

7. Verði væntanlegar byggingar á Reykjum, sem kaupandi eða aðrir samkvæmt samningi við hann láta reisa, aðnjótandi raforku, áskilur seljandi sér rétt til að fá raforku til heimilisnota fyrir kostnaðarverð. Enn fremur áskilur seljandi sér rétt til þess að sitja fyrir sölu innlendra afurða til skólastofnunar eða annarrar starfrækslu á Reykjum að öðru jöfnu. Kaupandi tekur ábyrgð á, að ákvæði þetta haldist, þótt hann framselji öðrum þau réttindi, er felast í kaupsamningi þessum.

8. Kaupandi lætur gera bílfæran veg að núverandi sundlaug, og heimilast seljanda umferðarréttur um þann veg, og sé hann lagður norður fyrir laugarlækinn þannig, að seljanda sé sem auðveldast að framlengja hann heim að íbúðarhúsi jarðarinnar. Jafnframt fær kaupandi til afnota 6 — sex — metra breiða skák sunnan laugarinnar og 1.5 — einn og hálfan —

metra að norðan og austan. Skal svæði þetta girt með ca. 1.5 — eins og hálf — metra hárri girðingu og vegurinn lagður næsta vor. Þá skal kaupandi og girða með netgirðingu með fram veginum beggja megin og annast viðhald þeirrar girðingar og annarra girðinga, sem hann setur eða kaupir samkvæmt þessum kaupsamningi.

9. Kaupandi skuldbindur sig til þess að sjá um, að sú hitalögn, sem búið er að leggja í íbúðarhúsið á Reykjum, verði ekki fyrir skemmdum við þær framkvæmdir, er hann lætur gera þar eða aðrir réttshafar samkvæmt samningi við hann. Kaupandi skuldbindur sig og til þess að sjá um, að vatn hverfi ekki svo úr laugarlæknum fyrir neðan túnið, að skepnur fái þar ekki vatn til drykkjar.

10. Jarðspjöll á túni, sem verða kunna við jarðboranir eða aðrar framkvæmdir, skal færa í lag, svo fljótt sem unnt er, en bæta að öðru leyti samkvæmt mati.

11. Verði leikvöllur girtur, áskilur seljandi sér rétt til þess að fá frjáls afnot af ca. 30 — þrjátíu — metra gangsvæði suðvestan vallarins. Þá er það og tilskilið af hendi seljanda, að verði hætt að nota sundlaug þá, sem nú er á Reykjum, til sundiðkana, falli hún til jarðarinnar án endurgjalds. Heimilt er ábúanda jarðarinnar og heimilisfólki hans að nota sundlauginna til sundiðkana án endurgjalds á þeim tíma, er það kemur ekki í bága við sundkennslu.

12. Kaupandi kaupir væntanlega girðingu, er seljandi setur sunnan túnsins við stofnkostnaðarverði, enda fái hann (kaupandi) full afnot af hólfi því, sem þar við myndast, til hestageymslu fyrir gestahesta.

13. Kaupverð framangreindra réttinda og lands sé kr. 32.500.00 — þrjátíu og tvö þúsund og fimm hundruð krónur.

14. Vilji seljandi selja alla jörðina Reyki á Reykjabraut, þá á kaupandi forkaupsrétt að henni, að frágengnum lögmæltum forkaupsréttarhöfum.

15. Brjótí kaupandi ákvæði 2. gr. kaupsamnings þessa eða þær skuldbindingar, sem hann hefur undirgengizt samkvæmt henni, skal hann missa rétt þann, sem hann hefur öðlzt samkvæmt samningnum, þannig, að jarðhitavatnsréttindin og hið selda land skal falla aftur til jarðareiganda samkvæmt mati óvilhallra manna, en þó eigi gegn meira endurgjaldi en því, er kaupandi greiddi upphaflega fyrir hið selda. Að öðru leyti fer

um bætur fyrir hugsanlegar vanefndir á samningnum eftir venju-  
legum skaðabótareglum.

16. Rísi mál út af kaupsamningi þessum, má reka það fyrir  
aukarétti í Blönduóspinghá.

Kaupandi skal halda kaupi sínu til laga, en seljandi svarar  
til vanheimilda.

Til staðfestu eru nöfn aðilja, undirrituð í votta viðurvist.

Staddir að Reykjum á Reykjabraut, 17. ágúst 1945.

Páll Kristjánsson, seljandi.

Samþykkt, Solveig Erlendsdóttir.

Guðbrandur Ísberg. Jón Stefánsson.

Skagaströnd, 30/8 1945.

Gunnar Grímsson.

Vottar:

Friðjón Guðmundsson.

Kristján Snorrason.

Vottar að undirskrift

Gunnars Grímssonar:

Björn Þorleifsson,

Sigurlaug Helgadóttir.“

Það er ljóst samkvæmt fundargerðum sýslunefndar árið 1948,  
að stefnandi máls þessa, Páll Kristjánsson, hefur a.m.k. þá verið  
orðinn óánægður með framkvæmdir sýslufélagsins þar á staðn-  
um. En að öðru leyti liggur ekkert fyrir í málinu, sem heitið  
geti, sem sýni, að verulegar greinir hafi orðið með aðiljum  
fyrstu árin, eftir að samningur var gerður.

En svo ritar stefnandi sýslumanni Húnavatnssýslu bréf hinn  
27. apríl 1956. Hann segir þar, að samningi, dagsettum 17. ágúst  
1945, um sölu á jarðhitavatnsréttindum á eignarjörð sinni, Reykj-  
um á Reykjabraut, sé sagt upp frá og með dagsetningardegi  
bréfsins. Telur stefnandi sýslunefnd hafa vanefnt skyldur sínar  
svo freklega, að uppsögn samningsins sé ljóslega réttmæt, þannig  
að hin seldu réttindi öll hverfi aftur til sín gegn greiðslu á  
upphaflegu andvirði þeirra, sbr. 15. grein kaupsamningsins, og  
áskilur stefnandi sér auk þess allan rétt til bóta fyrir margs  
konar tjón, sem af vanefndum þessum hafi leitt. Hann bannar  
sýslunefnd hvers konar framkvæmdir á landinu, en segist fús  
til þess að eiga fund með nefndinni til þess að ljúka skiptum  
vegna riftunarinnar, þar á meðal til að greiða af hendi andvirði  
hins selda, en þó að frádregnum bótum vegna vanefndanna.

Sýslumaður Húnavatnssýslu hefur með áritun sinni á endurrit þessarar uppsagnar viðurkennt móttöku hennar hinn 2. maí 1956. Hefur endurrit þetta svo búið verið lagt fram í máli þessu sem dskj. nr. 4.

Stefnandi áréttar bann sitt við framkvæmdum sýslufélagsins á bújörðinni Reykjum með símskeyti 2. júní 1956, sjá dskj. nr. 5. Þar getur stefnandi þess, að ráðizt hafi verið í framkvæmdir þar þvert ofan í forboð sitt, og kveðst enn banna þær og áskilur rétt til bóta, verði hann þetta ekki að gagni. Sýslumaður sendir nú stefnanda símskeyti 4. júní og viðurkennir móttöku skeytisins frá 2. sama mánaðar, en tekur fram, að ekki sé um að ræða samning, heldur afsal lands- og hitaréttinda til sýslunefndar, og verði því afsali ekki riftað, nema með dómi. Samið hafi verið um ótilteknar framkvæmdir og verði haldið áfram að standa við það samningsatriði, nema dómur banni. Þetta símskeyti er lagt fram sem dskj. nr. 6.

Stefnandi útlistar mál sitt á þessa leið:

Hann segir fyrst og fremst, að þá er hann afsalaði sýslufélaginu þeim gögnum og gæðum, sem rskj. 3 fjallar um, hafi það verið alger ákvörðunarástæða fyrir sér, að komið yrði upp á Reykjum skólasetri og menningarstofnun, sem yrði sýslubúum til frama og sóma og í samræmi við áhuga þann, sem fram hafði komið í Húnaþingi, áður og um það bil er afsalið var gert og sem kemur fram í fundargerðum sýslunefndar. Hann minnir á þann áhuga, sem hafði komið fram hjá föður hans, Kristjáni Sigurðssyni, fyrir íþróttum héraðsbúa, er hann lagði endurgjaldslausu kvöð á eignarjörð sína og ein fremstu landgæði hennar í þessu skyni. Segist stefnandi vissulega hafa viljað halda þessari viðleitni áfram og leggja sitt af mörkum til menningar héraðsmanna, og þetta hafi verið sér aðalatriði við samningsgerðina. Enda komi þetta glögglega fram sem skilyrði í afsalinu, sjá 2. grein þess, sbr. og viðurlög þau, sem 15. grein sama samnings leggi við vanefndum á 2. grein. Verð það, er afsalið greini, sýni, að allt eins vel megi nefna gjöf eins og sölu. Það sé samt sem áður auðvitað mál, að hann hafi ekki á neinn hátt getað lokað augunum fyrir því gagni og hlunnindum, er af framkvæmdum sem þessum hefði mátt leiða fyrir hann, svo sem um viðskipti með búsafurðir, bættar samgöngur, raflögn o. fl. þess háttar.

Nú segist stefnandi líta svo á, að stefnda, sýslunefnd Austur-

Húnavatnssýslu, hafi engan veginn staðið við samninginn á dskj. 3, heldur einmitt þverbrotið hann í hverri einustu grein, svo rifta megi samkvæmt almennum reglum og ákvæðum samningsins. Vegsummerki á staðnum sýni þetta bezt, og jafnvel þótt kannske megi orða, að sýslufélagið hafi aðeins lofað að koma á fót einhvers konar „menningarstofnun“ samkvæmt strangri orðanna hljóðan, þá fari því fjarri, að framkvæmdir þær, sem á staðnum voru, er riftað var samningnum, eða síðar hafi gerðar verið í heimildarleysi, megi teljast horfa til menningar. Sundkennarar hafi einn eftir annan látið í ljós óánægju með alla aðstöðu við kennsluna og héraðslæknir hafi meira að segja skipað svo fyrir, að laugin skyldi tekin úr notkun vegna óhollustu í vatni. Skortur á leikvelli horfi til átroðnings á tún-um, og mikill átroðningur hafi orðið á heimilinu, þar eð sundnemar hafi ekkert afdrep eða samastað í kennsluhléum.

Um leið viðurkennir stefnandi skyldu sína til þess að endurgreiða sýslusjóði þær kr. 32.500.00, sem í samningi getur, án vaxta, og að áskildum þeim rétti til bóta, sem hann telur sig eiga vegna vanefnda og annarra atvika.

Stefnandi getur þess sérstaklega í málsútlitun sinni, að kvöð sú, sem faðir hans á sínum tíma undirgekkst, hafi fallið niður með öllu við undirritun samningsins frá 17. ágúst 1945, þegar af þeirri ástæðu, að samningurinn taki til allra atriða þeirra, sem kvöðin fjallaði um, og sé að auki víðfeðmari. En að öðru leyti hafi stefnda verið búin að vanefna skyldur sínar samkvæmt kvöðinni svo verulega, löngu áður en samningurinn var gerður, að riftingu hafi mátt varða. Vísar hann þar til vottorða þeirra Steingríms Davíðssonar á dskj. 9, Bjarna Ó. Frímannssonar á dskj. 43 og Jóns Jónssonar á dskj. 33, en í þessum vottorðum kemur fram, að sundpollur sá, sem verið hafði að Reykjum, hafi verið ónothæfur allt til ársins 1925, er ungmennasamband sýslunnar hafi látið steypa núverandi sundlaug algerlega án atbeina sýslufélagsins og kostað það verk. Hann vísar einnig til þessara sömu vottorða um það, að sýslufélagið hafi lítið hirt um að sjá svo til, að sundlaug þessi væri í bærilegu ástandi, og hafi mörg ár liðið svo, að ekki hafi verið hægt að kenna þar sund.

Stefnandi hefur aflað vottorða nokkurra þeirra, sem hafa látið til sín taka um sundlaug þessa eða kennt sund þar á staðnum.

Steingrímur Davíðsson, fyrrverandi skólastjóri, segir í vott-

orði sínu á dskj. 9, að sundpollurinn að Reykjum hafi verið ónothæfur allt til 1925, er samband ungmennafélaganna hafi tekið að sér að steypa upp sundlaug og kosta það verk af eigin sjóði. Hafi þetta tekizt vel að öðru leyti en því, að aðleiðslupípur hafi jafnan verið í ólagi og allur aðbúnaður sundnema lélegur, og hafi sundkennsla oft fallið niður. Sundkennslumálum öllum hafi verið laklega sinnt af þeim, er um þau áttu að fjalla. Bjarni Ó. Frímansson oddviti, Efri-Mýrum í Engihlíðarhreppi, segir frá á líkan hátt í vottorði sínu á dskj. 43, en hann var formaður ungmennasambands Austur-Húnavatnssýslu, um það leyti sem sambandið lét gera sundlaugina. Hann segir og, að á árunum næst eftir 1940 hafi verið orðin óánægja í héraði með framkvæmdir að Reykjum, en um leið sú hugmynd uppi að koma upp menntamiðstöð fyrir héraðið þar á staðnum og afla til þess frekari réttinda úr höndum Reykjabónda. Því hafi samningurinn frá 1945 verið gerður, en Bjarni segist þeirrar skoðunar, að sýslufélagið hafi að miklu leyti brugðizt vonum, sem við það hafi verið bundnar í þessu efni. Jón Jónsson í Stóradal hefur gefið vottorð í málinu, dskj. 33, og skýrir frá um byggingu sundlaugarinnar á líkan hátt og segir, að oft hafi orðið að fella niður sundnámskeið vegna ólags í sambandi við aðrennsli. Jón segir, að enn hafi lítið þokazt áleiðis frá því árið 1925, og að sumu leyti megi kalla afturför. Aðstaða til sundkennslu sé mjög erfið enn í dag.

Nokkrir sundkennarar, sem starfað hafa að Reykjum, hafa gefið vottorð, sem lúta að því, að aðstaða sé mjög erfið til sundkennslu, sérstaklega séu búningsklefar illa úr garði gerðir og óhreinindi eigi greiðan aðgang að hinni opnu laug, en erfitt sé um hreinsun laugarinnar. Ekki þykir ástæða til þess að rekja þessi vottorð hvert fyrir sig, en vísað í því efni til dskj. 11, 12, 13, 32, 34, 37 og 39.

Það liggur fyrir í máli þessu, að héraðslæknirinn á Blönduósi hefur hlutazt til um það sumarið 1961, að sundlauginni að Reykjum yrði lokað. Liggur fyrir um þetta bréf Hannesar Finn-bogasonar læknis til stefnanda, dagsett 31. júlí 1961, á þá leið, að þar eð laugarvatnið muni vera óhæft til baða, hafi hann bannað þar sundiðkun, unz laugin og umhverfi hennar hafi verið löguð. Er stefnandi um leið beðinn að hleypa vatni úr lauginni. Bréf þetta er lagt fram sem dskj. nr. 36.

Til grundvallar þessu mun liggja skrifleg skýrsla Þórs Hall-dórssonar aðstoðarlæknis, dagsett 24. júlí og lögð fram í mál-

inu sem dskj. nr. 25. Segist læk'nirinn hafa skoðað sundlaug-  
ina þann 23. júlí, að beiðni stefnanda máls þessa, og virðist  
sér eftir lauslega athugun, að hún fullnægi ekki kröfum þeim,  
sem gerðar séu til opinberra stofnana af því tagi. Vatn laugar-  
innar sé mjög gruggugt og auðsjáanlega sé í því mikill gróð-  
ur, einnig leir og önnur óhreinindi. Ekki séu þar steypiböð til  
notkunar, áður en farið sé í laugina, búningsklefar séu slæmir,  
ekkert vatnssalarni sé til staðar, heldur aðeins fötusalarni, og  
geti sóttkveikjur hæglega borizt þaðan niður í laugarvatnið.  
Ekki sé göngubrú frá búningsklefum að laugarbarmi, svo bað-  
gestir verði að ganga yfir moldartröð til þess að komast að  
lauginni.

Enn hefur verið lagt fram bréf héraðslæknisins á Blönduósi,  
Sigursteins Guðmundssonar, til stefnanda, dagsett 30. júní s.l.,  
þar sem læk'nirinn vitnar til bréfsins á dskj. nr. 36 og segir  
svo, að þar sem enn hafi engar úrbætur átt sér stað, hvorki  
á lauginni sjálfri né á umhverfi hennar, sé hið fyrra notkunar-  
bann enn í gildi, en þar sem sér hafi verið tjáð, að bann þetta  
hafi ekki að fullu verið haldið, sé stefnandi beðinn að tæma  
laugina.

Stefnandi hefur skýrt svo frá í þessu sambandi, að sundnám-  
skeið hafi að vísu verið haldið þetta sumar, og hafi staðið yfir,  
þegar læk'nirinn hafi komið á vettvang og látið loka lauginni,  
eftir að hann hafði tekið sýnishorn af vatninu og látið rann-  
saka það syðra. Segist stefnandi hafa hleypt vatninu úr laug-  
inni að bón læknisins.

Stefnda, sýslunefnd Austur-Húnavatnssýslu, mótmælir dóm-  
kröfum stefnanda í hverri grein.

Höfuðáherzla er á það lögð, að samningur aðiljanna geymi  
alls enga skuldbindingu um, að komið verði upp „skóla“ að  
Reykjum, og hafi það aldrei verið tilætlunin, og aldrei hafi  
verið gengið að samningi upp á þau býti. Það hafi verið með  
vilja gert að setja í samninginn „skóla eða annarri menningar-  
stofnun“, sem sé allsendis valkvætt ákvæði, og þá miðað við,  
að komið yrði á fót fullkominni aðstöðu til sundkennslu á staðn-  
um. Ekki sé fyrir það að synja, að hreyfing hafi verið uppi í  
héraði, að skólahverfi kæmist á fót að Reykjum, ef um það  
næðist samstaða, en það sé annað mál, sem engu orki í þessu  
efni, né heldur ástæður stefnanda fyrir því að gera þenna  
samning við sýslufélagið.

Það sé nú auðvitað, að mannvirki til fullkominnar sunað-

stöðu og sundkennslu verði ekki reist af skyndingu og fé til slíks ekki alltaf jafn handbært, en þó hafi sýslufélagið komið upp fullkomnum skála fyrir búningasklefa og annað tilheyrandi innan 10 ára frests þess, sem getur í 2. grein samningsins. En óviðráðanleg atvik hafi verið því til fyrirstöðu, að unnt væri að leggja hitaleiðslupípur þær, sem með þurfti innan þessa frests. Beri sýslunefnd enga ábyrgð á því, enda ráðnir til starfans hæfir menn, en þegar hið næsta sumar hafi verið úr þessu bætt. Síðan hafi stefnandi tekið þann kost, að banna allar framkvæmdir á landinu. Fyrirhugað hafi verið að byggja fullkomna sundlaug við aðra langhlið skálans, og svo verði gert, þegar til þess fáið nægilegt fé, til þess að laugin verði vel úr garði gerð.

Á það er bent, að hvergi annars staðar sé nú aðstaða til þess að kenna sund innan héraðs, og verði því naumast á móti mælt, að slík aðstaða verði að teljast horfa til menningar. Hitt sé rétt, að margt megí betur fara í þessu sambandi og að mörgu megí finna, en athafnafrelsi hafi ekki verið sem skyldi vegna afstöðu stefnanda til mála og nú síðustu ár vegna banns hans og málaferla.

Stefnda heldur því fram, að hver svo sem afdrif samningsins frá 1945 kunni að verða, þá verði engu um þokað um rétt þann, sem faðir stefnanda, Kristján Sigurðsson, hafi á sínum tíma veitt sýslufélaginu með hinni ævarandi kvöð, sem hann hafi lagt á eignarjörð sína Reyki og bundið þannig hendur síðari eigenda að því leyti, sem kvöðin segi til um. Stefnandi geti ekki bannað sýslunni þær athafnir á landinu, sem hún geri í skjóli kvaðarinnar.

Því er ekki mótmælt af hálfu stefnda, að stefnandi hafi áhuga á sundmennt héraðsmanna, og sé greiðasemi hans og konu hans við sundnema þakkarverð, en stefnandi muni eðlilega fyrst og fremst hafa lítið til þess mikla gagns og hlunninda, sem honum voru búin við samningsgerðina 1945, og sannleikurinn sé sá, að hann hafi þegar hlotið verulegar hagsbætur. Dýr vegarkafli hafi verið lagður heim á býlið og lækur brúaður og að auki hafi stefnandi fengið vatnsleiðslu í íbúðarhúsið, þótt samningur aðiljanna nefni slíkt ekki.

Dómurinn hefur hinn 10. júlí 1962 kynnt sér vandlega staðhætti og mannvirki að Reykjum.

Veggir sundlaugarinnar eru gerðir úr steinsteypu. Allvíða má

sjá, að þeir hafa sprungið. Veður hefur og náð að tæra steypuna, enda eru veggirnir óvarðir að utan.

Umhverfis laugina eru tréstoðir reknar í jörð. Efst á þeim er lárétt slá. Á trégrind þessa er strengt vírnet. Innan þessarar girðingar, um tvo metra sunnan við laugarvegginn, eru tveir skúrar. Þeir eru gerðir úr timbri, klæddir bárujárni að utan. Á hvorum skúr eru einar dyr, og einn 6 rúðu gluggi. Í dyraopum eru okahurðir úr borðum. Timburgólf eru í skúrum þessum og að nokkru timbur- eða plötupiljur á veggjum. Þök eru vatnshallapök. Skúrarnir standa í jörð. Þannig er veggklæðing hulin sverði neðst. Sundlaugargestir munu hafa búizt í húsakynnum þessum.

Milli skúranna er kamar, einnig gerður úr timbri, en aðeins þak hans járnklætt. Gluggalaus er hann, en með hurð, sömu gerðar og búningsskýlin. Op er ofan við hurðina til loftrásar.

Öll eru hús þessi léleg að gerð og frágangi og ljóslega mjög vanhirt. Rúður eru brotnar í gluggum, hurðir brotnar og slig-aðar, gólf og þök sigin og málun lítil.

Við austurenda laugarinnar og innan girðingarinnar er „stökkbretti“ úr timbri. Brík þessi skjálgrar, og girðingin er skæld. Hvort tveggja er ómálað. Nokkuð austan og sunnan við mannvirki þessi (utan túns) stendur hús úr steinsteypu með járnvörðu timburþaki. Það er reist sem búnings- og þvottahús fyrir gesti þeirrar laugar, sem hugsuð hefur verið, en ekki byggð enn. Hús þetta er alllangt komið að allri smíð. Nokkuð vantar þó á, að fullgert geti talizt. Mest er það utanhúss. Má þar nefna: Vörn á grunnveggi, þakrennur, niðurföll og málun. Einnig úti-dyrabrep og jarðfyllingu að veggjum. Við vesturgafli hússins er þró fyrir miðstöðvarofna. Umbúnaður hennar er ekki fullnægjandi. Umhirða á húseign þessari er og heldur bág. Þakjárn liggur undir skemmdum, og hitalögn er skemmd og sprungin.

Jarðhiti er virkjaður í landi Reykja, og er þaðan leitt heitt vatn í asbestpípum til sundlaugarinnar, sem áður er lýst. Jafnframt er íbúðarhúsið yljað frá ofnum, sem settir eru í þró utan húss, og leikur hveravatnið um þá.

Hitaeð er einnig lögð frá hitauppsprettunum til búningsklefa. Sameiginlegt með lögnum þessum er, að þeim er mjög ábótavant að öllum frágangi, og undirstaða virðist lítil sem engin.

Að öðru leyti vísast til ljósmynda, framlagðra sem dskj. 46—57.

Í 2. grein kaupsamningsins á dskj. 3 segir, að sýslunefndin

taki ábyrgð á, að upp verði komið „skóla að Reykjum eða annarri menningarstarfsemi fyrir sýsluna“. Aðaldeiluefni málsaðilja er það, hvað í þessum tilvitnuðu orðum felist.

Orðalag samningsins er valkvætt að þessu leyti, og verður ekki annað fyrir hendi en að athuga forsögu málsins, svo sem hún er rakin hér að framan. Verður ekki hjá því komizt að líta svo á, að aðiljar hafi því aðeins séð ástæðu til þess að gera samning þenna, að þeir hafi báðir haft í huga annars konar og viðtækari „menningarstarfsemi“ en þá, að þarna á staðnum yrði aðeins rekin opin sundlaug með verulega ófullkomnum búningsklefum, sem hvort tveggja var til staðar, þá er samið var, og sýslufélagið hafði þegar samkvæmt kvöðinni rétt til þess að reka. Má einnig athuga það, að „menningarstarfsemi“ er sett hliðstæð „skóla“ í 2. grein samningsins, og bendir það eindregið til þess, að fyrirhuguð hafi verið stofnun á allt öðrum grundvelli en verið hafði að Reykjum til þess tíma. Og almennt skoðað mun sá skilningur hafa verið lagður í orðið „menningarstarfsemi“, að slík starfsemi verði naumast rekin, nema með húsakosti. Að sýslufélagið aflar sér heimildar á öllum jarðhitavatnsréttindum, bendir á sama veg til verulegra umsvifa og framkvæmda, þegar til þess er litið, að hin opna sundlaug hafði nægilegt hitavatnsmagn.

Verður ekki hjá því komizt að telja, að stefnandi hafi eftir öllum atvikum mátt vænta þess, að stofnun, sem mætti jafna til skólahalds í venjulegum skilningi þess orðs, yrði komið upp að Reykjum innan 10 ára. Hvatir stefnanda til þess að tiltaka frest þenna og leggja við svo ströng viðurlög skipta ekki máli hér.

Við athugun staðháttar og framkvæmda að Reykjum virðist liggja í augum uppi, að stefnda hafi verulega vanefnt skyldur sínar samkvæmt samningnum, sbr. þá útlistun á 2. grein, sem að framan getur, svo og síðari greinar. Bygging sú, sem stefnda hefur látið reisa, hefur að vísu komizt upp innan hins tiltekna frests, en mikið skortir á það, að hún hafi verið þannig búin innan frestsins, að að gagni kæmi. Því er haldið fram af hálfu stefndu, að fyrirhuguð hafi verið að láta gera sundlaug við byggingu þessa, en það verk hefur ekki komizt í framkvæmd, og staðsetning þessarar byggingar er ekki slík, að hún henti sem búningsklefar til afnota við núverandi sundlaug.

Vanefndir stefndu, sýslunefndar Austur-Húnavatnssýslu, á samningnum þykja eiga að varða riftingu samkvæmt kröfu stefnanda, og verður svo dæmt í máli þessu. Ber þannig að

dæma svo, að öll jarðhitavatnsréttindi og landsvæði þau, sem afsalað var hinn 17. ágúst 1945, falli aftur til stefnanda gegn því, að stefnandi endurgreiði stefndu kr. 32.500.00, svo sem 15. grein kaupsamningsins mælir fyrir um, enda hefur engin krafa komið fram í málinu um matsgerð, þeirri fjárhæð til lækunar. Ekki þykja efni til þess að gera stefnanda að greiða stefnda vexti af þeirri fjárhæð.

Ekki þykir nægileg ástæða til þess að fallast á þá skoðun stefnanda, að kvöð sú, sem lögð var á bújörðina Reyki hinn 21. marz 1914, hafi fallið niður við það, að samningurinn frá 17. ágúst 1945 komst á. Það virðist að vísu koma fram í málinu, að ýmislegt hefur löngum þótt á það skorta, að surdlaugin að Reykjum væri í því ástandi, sem gott mætti teljast. En með tilliti til þess, að kvöðin er lögð á með þeim hætti og fororði að gera síðari umráðamönnum Reykja erfitt um vik við riftingu hennar, og eins til þess, að stefnandi málsins hefur ekki fyrr en nú í máli þessu brotið upp á riftingu kvaðarinnar, þykir ekki rétt að telja stefndu hafa fyrirgert fyrir vanefndir þeim aðildum, sem kvöðin veitir.

Rétt þykir að leggja málskostnað í máli þessu á stefndu. Þykir upphæð málskostnaðar hæfilega ákveðin kr. 15.000.00.

#### Dómsorð:

Kaupsamningur aðilja máls þessa frá 17. ágúst 1945 um sölu jarðhitaréttinda o. fl. frá bújörðinni Reykjum á Reykjabraut er felldur úr gildi.

Réttindi þau til jarðhitavatns og þær landspildur, sem samningur þessi afsalaði til stefndu, sýslunefndar Austur-Húnavatnssýslu f. h. sýslunnar, hverfa aftur til stefnanda, Páls Kristjánssonar, gegn greiðslu af hans hálfu á kr. 32.500.00 án vaxta.

Óraskað er kvöð þeirri, sem Kristján Sigurðsson lagði hinn 21. marz 1914 á bújörðina Reyki.

Stefnda, sýslunefnd Austur-Húnavatnssýslu, greiði f. h. sýslunnar stefnanda, Páli Kristjánssyni, kr. 15.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.