

Fimmtudaginn 10. júní 1993.

Nr. 123/1990. **Sigurðis Anna María Sigurðardóttir**

(Kristján Stefánsson hrl.)

gegn

Jóni Hauki Bjarnasyni

(Vilhjálmur H. Vilhjálmsson hrl.) og

Íþróttabandalagi Reykjavíkur

(Sveinn Haukur Valdimarsson hrl.).

Fasteignakaup.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Garðar Gíslason, Gunnar M. Guðmundsson, Haraldur Henrysson og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 16. mars 1990. Hún gerir eftirfarandi dómkröfur:

„Aðallega að viðurkennt verði með dómi, að áfrýjandi sé einn eigandi að öllum heitavatnsréttindum, þeim sem ÍBR skuldbatt sig til með afsalsbréfi, dags. 24. 7. 1975, að láta Ingvari Þorkelssyni í té sem kaupverð fyrir 15 hektara landspildu úr landi Þórisstaða. Stefnda Jóni Hauki Bjarnasyni skulu tryggð afnot af heitu vatni til íbúðarhússhitunar.

Til vara er krafist viðurkenningar á því, að áfrýjandi eigi helming allra heitavatnsréttinda, eins og þau eru skýrð í afsali til IBR, dags. 24. 7. 1975.

Til þrautavara er þess krafist, að áfrýjandi eigi rétt til nægjanlegs heits vatns til húshitunar og almenns búreksturs frá hitaveitu ÍBR að Reykjanesi og að stefnda IBR verði gert skylt að tryggja það.“

Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi beggja stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Á árinu 1973 gerði stefndi Jón Haukur Bjarnason samning við Ingvar Þorkelsson, þá bónda á Þórisstöðum í Grímsnesi, um kaup á jörðinni. Í kaupsamningnum, sem er ódagsettur, er tekið fram, að kaupandi hafi full umráð jarðarinnar frá 1. júní 1973 og njóti frá þeim tíma arðs af henni. Undanskilin voru í kaupnum íbúðar-

hús og tveir hektarar lands í kringum það. Samkvæmt kaupsamningnum átti að gefa út afsal fyrir jörðinni 1. desember 1974, er síðasta greiðsla útborgunar kaupverðs færi fram, en útgáfa þess dróst, og ræðst ekki af gögnum málsins, hvað því olli.

Kauptilboð stefnda Íþróttabandalags Reykjavíkur í 15 hektara spildu úr landi Þórisstaða er dagsett 7. maí 1975 og afsalsbréf fyrir henni 24. júlí sama ár. Þá voru liðin meira en tvö ár, frá því að stefndi Jón Haukur fékk umsamin eignarumráð yfir jörðinni, og rúmlega 40% kaupverðs jarðarinnar samkvæmt áðurnefndum kaupsamningi voru þegar gjaldfallin. Afsalið til stefnda Íþróttabandalags Reykjavíkur er að vísu undirritað af stefnda Jóni Hauki fyrir hönd Ingvars Þorkelssonar samkvæmt umboði, en stefndi Jón Haukur greindi frá því í aðilaskýrslu fyrir dómi, að þessi háttur hefði verið á hafður sökum þess, að hann skorti þá enn formlega eignarheimild fyrir jörðinni. Hann kvað Ingvar Þorkelsson ekki hafa haft önnur afskipti af sölu umræddrar spildu, og sá hluti söluverðs hennar, sem greiddur var í peningum, hafi runnið óskertur til hans sjálfs. Hefur því ekki verið andmælt af áfrýjanda.

Í afsalsbréfi til stefnda Jóns Hauks fyrir jörðinni Þórisstöðum, sem dagsett er rúmum mánuði eftir undirritun afsalsins til stefnda Íþróttabandalags Reykjavíkur, kemur glöggt fram, að vatnsréttindi þau í landi jarðarinnar Reykjaness, sem lýst er í héraðsdómi, tilheyrðu honum einum. Hvergi í gögnum málsins sér þess stað, að Ingvar Þorkelsson hafi eftir það eignast nokkra hlutdeild í þessum réttindum. Aðild áfrýjanda að kröfugerð á hendur stefndu byggist á erfðaskrá Ingvars Þorkelssonar og eiginkonu hans. Er því ljóst, að kröfur hennar í málinu eiga sér enga lagastoð.

Með skírskotun til þessa ber að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjanda dóms.

Eftir atvikum er rétt, að áfrýjandi greiði báðum stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir. Við ákvörðun hans hefur ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Það er aðfinnsluvert við kröfugerð áfrýjanda, bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, að í henni felst sá hluti umræddra vatnsréttinda, sem endurgjaldslaus var í 10 ár og augljóslega niður fallinn, er málið var höfðað.

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Sigurdís Anna María Sigurðardóttir, greiði hvorum stefndu, Jóni Hauki Bjarnasyni og Íþróttabandalagi Reykjavíkur, 50.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur aukadómþings Árnæssýslu 7. mars 1990.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 22. f. m., er höfðað fyrir aukadómþinginu með stefnu, birtri 16. júní 1989 og fram lagðri í dóm 21. s. m., af Sigurdísi Önnu Maríu Sigurðardóttur, Þórisstöðum, Grímsneshreppi, Árnæssýslu, gegn Jóni Hauki Bjarnasyni, Þórisstöðum II, Grímsneshreppi, og Íþróttabandalagi Reykjavíkur (ÍBR).

Stefnandi gerir þær dómkröfur, að viðurkennt verði með dómi „aðallega, að stefnandi sé einn eigandi að öllum heitavatnsréttindum þeim, sem stefndi ÍBR skuldbatt sig með afsalsbréfi, dags. 24. 7. 1975, að láta Ingvari Þorkelssyni í té sem kaupverð fyrir 15 hektara landspildu úr landi Þórisstaða. Stefnda Jóni Hauki skulu tryggð afnot af heitu vatni til íbúðarhúshitunar. Til vara er krafist viðurkenningar á því, að stefnandi eigi helming allra heitavatnsréttindanna, eins og þau eru skýrð í afsali til ÍBR, dags. 24. 7. 1975. Til þrautavara er þess krafist, að stefnandi eigi rétt til nægjanlegs heits vatns til húshitunar og almenns búreksturs frá hitaveitu ÍBR að Reykjanesi og að ÍBR verði skylt að tryggja það. Þá er krafist málskostnaðar [...].

Dómkröfur stefnda Jóns Hauks Bjarnasonar eru þær, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda í máli þessu. Þá krefst hann málskostnaðar [...].

Af hálfu stefnda Íþróttabandalags Reykjavíkur eru þær dómkröfur gerðar, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda, og jafnframt, að honum verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda [...].

Sáttaumleitanir dómara báru ekki árangur.

II.

Málavextir eru þeir, að með afsalsbréfi, dags. 24. júlí 1975, öðlaðist stefndi Íþróttabandalag Reykjavíkur eignarrétt að fimmtán hektara spildu úr landi jarðarinnar Þórisstaða í Grímsneshreppi, Árnæssýslu. Afsalið er undirritað af stefnda Jóni Hauki Bjarnasyni samkvæmt umboði frá seljanda, Ingvari Þorkelssyni. Í afsalinu er svofellt ákvæði: „Íþróttabandalag Reykjavíkur greiðir enn fremur fyrir landspildu þessa með því að láta selj-

anda í té 1,5 sekúndulítra af heitu vatni úr landi Reykjaness, sem er eign kaupanda, til upphitunar á íbúðarhúsi ábúanda, Þórisstaða, búreksturs og annarra nota. Eigandi Þórisstaða fær heita vatnið til afnota endurgjaldslaust í tíu ár, eftir að kaupandi hefur lagt leiðslu fyrir það heim að íbúðarhúsi eiganda jarðarinnar ...“ Þá segir enn fremur í afsali þessu: „Er eigandi og ábúandi Þórisstaða hefur haft not af heita vatninu endurgjaldslaust í tíu ár, greiðir hann fyrir notkun þess skv. mati opinberra aðila ...“

Ingvar Þorkelsson afsalaði jörðinni Þórisstöðum til stefnda Jóns Hauks Bjarnasonar með afsali, dags. 31. ágúst 1975. Í afsalinu segir svo m. a.: „Enn fremur afsala ég til kaupanda rétti til afnota á heitu vatni úr landi Reykjaness, eins og ég hefi eignast hann og skilgreint er í afsalsbréfi til Íþróttabandalags Reykjavíkur, sem dagsett er 24. júlí 1975, svo og allan annan rétt og kröfur, sem ég hefi eignast samkvæmt nefndu afsalsbréfi. Undanskilið er þó í kaupunum og afsali þessu íbúðarhús það, sem seljandi býr í, og tveir hektarar lands í kringum það og mest sunnan við það.“ Í afsali þessu er tekið fram, að jörðin hafi verið afhent kaupanda 1. júní 1973.

Í málinu liggur frammi yfirlýsing stjórnar Íþróttabandalags Reykjavíkur, dags. 11. apríl 1978, þar sem segir, að bandalagið muni ljúka heitavatslögn til Þórisstaðabæjar í samræmi við ákvæði í afsalsbréfi, dags. 24. júlí 1975, fyrir 1. janúar 1979. Fram kemur í stefnu, að heitt vatn hafi verið leitt að báðum íbúðarhúsunum, þ. e. íbúðarhúsi stefnda Jóns og íbúðarhúsi Ingvars Þorkelssonar, árið 1979 og að Ingvar hafi frá þeim tíma hitað íbúðarhús sitt með vatni frá Reykjanesi.

Stefnandi máls þessa, Sigurdís Anna María Sigurðardóttir, eignaðist íbúðarhús og landspildu þá, sem undanskilin voru við framangreinda sölu til Jóns Hauks Bjarnasonar, á grundvelli erfðaskrár, dags. 5. júní 1979, en Ingvar Þorkelsson lést árið 1986.

Hinn 6. október 1986 skrifaði lögmaður stefnda Jóns Hauks Bjarnasonar stefnapnda og eiginmanni hennar bréf, þar sem segir m. a.: „Mér hefur falið Jón H. Bjarnason, eigandi Þórisstaða, að tilkynna ykkur, að hann sé ekki lengur aflögufær um heitt vatn til Þórisstaða I, þar sem þið búið. Ástæður þess eru, að hann hefur sjálfur þörf fyrir að nýta það vatn, sem honum berst frá Reykjanesi ... Hér með tilkynnist því, að afnot ykkar af ofanrituðu falla niður frá og með 1. júní 1987.“

Fram kemur í stefnu, að stefnandi hafi frá ofangreindum tíma búið við ónógt vatn, og auk þess hafi á stundum verið lokað fyrir vatn til hans.

III.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að Ingvar Þorkelsson hafi einn verið eigandi þeirra heitavatsréttinda, sem Íþróttabandalag Reykjavíkur

hafi látið af hendi sem hluta af kaupverði 15 hektara spildu úr landi jarðarinnar Þórisstaða, sbr. afsal, dags. 24. júlí 1975. Þessum réttindum hafi Ingvar aldrei afsalað, en stefnandi hafi eignast þau samkvæmt ákvæðum erfðaskrár frá 5. júní 1979. Stefnda Jóni Hauki hafi aðeins verið afsalað afnotum að þessum rétti til húshitunar. Með þeim hætti hafi skilningur og skipan mála verið þar til 6. október 1986. Með sölu á 15 hektara landi til Íþróttabandalags Reykjavíkur hafi Ingvar verið að tryggja sér heitt vatn til frambúðar, og fráleitt sé að halda því fram, að hann hafi afsalað þessum réttindum til stefnda Jóns Hauks.

Kröfur stefnanda á hendur stefnda Íþróttabandalagi Reykjavíkur eru studdar því, að bandalagið hafi neitað eignarrétti stefnanda að veitunni og hafnað skyldum gagnvart honum, en talið stefnda Jón Hauk einan eiganda umræddra réttinda.

Varakrafa stefnanda er á því reist, að umrædd heitavatnsréttindi séu óskipt sameign stefnanda og Jóns Hauks Bjarnasonar.

Um lagarök vísar stefnandi til meginreglna eignarréttar svo og samninga- og kaupalaga.

IV.

Stefndi Jón Haukur Bjarnason kveðst hafa keypt jörðina Þórisstaði af Ingvari Þorkelssyni árið 1973, en ljósrit þess kaupsamnings hefur verið lagt fram í málinu. Undanskilið í kaupunum hafi verið íbúðarhús og tveir hektarar lands í kringum það. Landamerki Þórisstaða og jarðarinnar Reykjaness, en Íþróttabandalag Reykjavíkur hafði keypt þá jörð, hafi á þessum tíma verið óviss, og fyrir mistök náði það svæði, sem Íþróttabandalag Reykjavíkur hafði skipulagt fyrir starfsemi sína, inn á land Þórisstaða. Í greinargerð lögmanns stefnda Jóns Hauks Bjarnasonar segir síðan m. a.: „Er það kom í ljós, óskuðu talsmenn ÍBR eftir að kaupa það land, sem þeir höfðu þannig skipulagt. Á þeim tíma hafði umbj. m. keypt Þórisstaði af Ingvari, en ekki fengið afsal. Talsmönnum ÍBR var því bent á að snúa sér til umbm. m. sem eiganda jarðarinnar skv. kaupsamningi. Eftir samningaviðræður við umbj. m. var honum þ. 7. maí 1975 gert kauptilboð ..., sem hann samþykkti... Þar sem umbj. m. hafði ekki fengið afsal frá Ingvari fyrir Þórisstöðum, var útbúið umboð frá Ingvari til umbj. m. ... Á grundvelli þess var gefið út afsalið á dómskjali nr. 3.“

Meginmálsástæða stefnda Jóns Hauks Bjarnasonar er sú, að með afsalinu frá 31. ágúst 1975 og áður er getið, hafi hann orðið eigandi að öllum rétti til afnota á heitu vatni úr landi Reykjaness, eins og Ingvar Þorkelsson hafði eignast hann og tiltekinn er í afsalsbréfi til Íþróttabandalags Reykjavíkur frá 24. júlí 1975. Í afslinu frá 31. ágúst 1975 hafi ekkert verið undanskilið, að því er hin umdeildu vatnsréttindi varðar.

Af hálfu stefnda Jóns Hauks er á það bent, að framangreindur réttur til vatns úr landi Reykjaness án endurgjalds sé nú fallinn niður. Í dómkröfum stefnanda sé ekki tiltekið, fyrir hvert endurgjald, með hverjum hætti og í hvaða magni stefnandi vilji fá vatn keypt og afhent. Þegar af þeirri ástæðu sé ekki unnt að taka dómkröfur stefnanda til greina.

Um lagarök vísar stefndi Jón Haukur til meginreglna eignar- og kröfu-réttar svo og laga nr. 39/1922 með áorðnum breytingum. Að því er málskostnaðarkröfu varðar, vísar stefndi til XII. kafla laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði og vaxtalaga nr. 25/1987.

V.

Krafa stefnda Íþróttabandalags Reykjavíkur um sýknu, er byggð á þeim skuldbindingum, sem bandalagið gekkst undir við kaupin á landskikanum úr landi Þórisstaða, en þær eru svofelldar samkvæmt afsali frá 24. júlí 1975: „... að láta seljanda í té 1,5 sekúndulítra af heitu vatni úr landi Reykjaness ... til upphitunar á íbúðarhúsi ábúanda Þórisstaða ... Eigandi Þórisstaða fær vatnið til afnota endurgjaldslaut í 10 ár, eftir að kaupandi hefur lagt leiðslu fyrir það að íbúðarhúsi eiganda jarðarinnar...“ Öllum framangreindum skuldbindingum hafi stefndi Íþróttabandalag Reykjavíkur fullnægt.

Að því er varðar þá staðhæfingu stefnanda, að nefndum skuldbindingum hafi verið fullnægt gagnvart röngum aðila, sé til þess að líta, að Íþróttabandalag Reykjavíkur hafi átt sín viðskipti við meðstefnda, Jón Hauk, fyrst sem umboðsmann Ingvars Þorkelssonar, en síðar sem eiganda Þórisstaða samkvæmt afsali frá 31. ágúst 1975. Samkvæmt því afsali selji Ingvar Jóni Hauki ekki aðeins jörðina Þórisstaði og rétt til afnota á heitu vatni frá Reykjanesi, eins og hann er skilgreindur í afsalinu frá 24. júlí 1975, heldur einnig allan annan rétt og kröfur, sem Ingvar hafði eignast samkvæmt því afsalsbréfi. Framangreind staðhæfing stefnanda fái því ekki staðist.

Að því er málskostnaðarkröfu varðar, vísar stefndi Íþróttabandalag Reykjavíkur til XII. kafla einkamálalaga nr. 85/1936.

VI.

Við aðalmeðferð máls þessa gáfu skýrslur fyrir dómi stefnandi, Sigurdís Anna María Sigurðardóttir, og stefndi Jón Haukur Bjarnason.

Með afsali, dagsettu 31. ágúst 1975, öðlaðist stefndi Jón Haukur Bjarnason óskilyrtan eignarrétt að jörðinni Þórisstöðum í Grímsneshreppi. Afsalið er undirritað af seljanda, Ingvari Þorkelssyni, og eiginkonu hans, Kristrínu Kristjánsdóttur.

Fallast ber á það með stefnda Jóni Hauki Bjarnasyni, að með afsali þessu hafi Ingvar Þorkelsson enn fremur afsalað til stefnda öllum rétti til heits

vatns úr landi jarðarinnar Reykjaness, sem Ingvar hafði áður eignast við sölu á spildu úr landi Þórisstaða til stefnda Íþróttabandalags Reykjavíkur og skilgreindur er í afsali fyrir þeirri spildu, dags. 24. júlí 1975. Málsástæður stefnanda leiða ekki til annarrar niðurstöðu. Stefnanda hefur að öðru leyti ekki tekist að sýna fram á réttmæti krafna sinna, og ber að alsýkna stefndu af dómkröfum hans í máli þessu.

Eftir þessum málsúrslitum ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 80.000 krónur til stefnda Jóns Hauks Bjarnasonar og 60.000 krónur til stefnda Íþróttabandalags Reykjavíkur, samtals 140.000 krónur. Hefur þá verið tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt af lögmannsþjónustu. Að kröfu stefndu og með vísan til 3. mgr. 175. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 21. gr. laga nr. 54/1988, skulu framangreindar málskostnaðarfjárhæðir að frádregnum virðisaukaskatti bera dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu og til greiðsludags.

Þorgeir Ingi Njálsson, settur héraðsdómari, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Jón Haukur Bjarnason og Íþróttabandalag Reykjavíkur, eiga að vera sýkn af kröfum stefnanda, Sigurdísar Önnu Maríu Sigurðardóttur, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda Jóni Hauki Bjarnasyni 80.000 krónur og stefnda Íþróttabandalagi Reykjavíkur 60.000 krónur í málskostnað, og skulu málskostnaðarfjárhæðir að frádregnum virðisaukaskatti bera dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.