

Fimmtudaginn 10. desember 1998.

Nr. 167/1998.

**Fjölur Torfason og
Þorbjörg Arnórsdóttir**

(Jón Hjaltason hrl.)

gegn

Sameigendafélagi Fells

(Reynir Karlsson hrl.)

og gagnsök

Sameign. Leiga. Aðild.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 21. apríl 1998. Þau krefjast þess aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi, en til vara krefjast þau sýknu og til þrautavara, að sú fjárhæð, sem gagnáfrýjanda var dæmd í héraðsdómi, verði lækkuð og vextir felldir niður. Jafnframt krefjast þau, að aflétt verði löggeymslu af eignarhlut aðaláfrýjenda í jörðinni Felli og mannvirkjum þar, er fór fram 5. október 1998. Loks krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 11. júní 1998. Hann krefst þess, að aðaláfrýjendur verði dæmd til að greiða sér 5.120.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 3.200.000 krónum frá 1. janúar 1997 til 6. nóvember sama árs, en af 5.120.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Undir rekstri málsins í héraði voru kveðnir upp tveir úrskurðir, 6. október og 17. desember 1997, þar sem hafnað var kröfum aðaláfrýjenda um frávísun málsins og framhaldssakar í því. Með áfrýjun sinni krefjast aðaláfrýjendur jafnframt endurskoðunar á þeim fyrir Hæstarétti.

I.

Í málinu leitar gagnáfrýjandi eftir greiðslu úr hendi aðaláfrýjenda fyrir landsafnot og aðstöðu við Jökulsárlón á Breiðamerkursandi,

þar sem hin síðarnefndu hafa innt af hendi þjónustu við ferðamenn á sumrin. Halda aðaláfrýjendur fram, að þau séu eigendur að 10,3583 hundraðshlutum jarðarinnar Fells, sem á þar land, og hefur því ekki verið andmælt af hálfu gagnáfrýjanda. Er samkvæmt því ómótmælt, að 89,6417 hundraðshlutar tilheyri öðrum eigendum jarðarinnar en aðaláfrýjendum.

Krafa um frávisun málsins hefur einkum verið studd við það, að félagssamningur meðeigenda sé ekki gerður af öllum eigendum jarðarinnar. Geti félagið því ekki verið aðili „eitt og umboðslaust“ í málum, sem varða alla sameignina. Er þá annars vegar vísað til þess, að aðaláfrýjendur séu ekki félagsmenn í gagnáfrýjanda, og hins vegar, að nöfn nokkurra sameigenda séu rituð undir samninginn af öðrum en þeim sjálfum, án þess að séð verði, að umboð til þess hafi verið veitt. Fyrir Hæstarétt hafa aðaláfrýjendur lagt fram umboð nokkurra þessara manna til nafngreindra sameigenda sinna um að undirrita samninginn fyrir þeirra hönd. Var sú skýring gefin, að umboðin hefðu fylgt sameignarsamningnum, er hann var afhentur til þinglýsingar, en aðaláfrýjendur hafi fengið ljósrit af umboðunum hjá sýslumanninum á Höfn. Halda aðaláfrýjendur fram, að enn vanti þó umboð frá tveimur sameigendum, Bjarna Þórhallssyni og Páli Stefánssyni, sem samtals eiga 3,1308 hundraðshluta jarðarinnar samkvæmt þinglýsingarvottorði 9. nóvember 1998. Vísa aðaláfrýjendur til 1. og 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sem þau telja, að standi málsókn gagnáfrýjanda í vegi af framangreindum ástæðum, og beri því að vísa málinu frá héraðsdómi.

Samkvæmt 2. gr. nefnds sameignarsamnings, sem gerður var í apríl 1995, er tilgangur gagnáfrýjanda að gæta hagsmuna félagsmanna sinna í samskiptum við aðra, jafnt opinbera aðila sem einka aðila. Hafa félagsmenn ákveðið, svo sem greinir í héraðsdómi, að innheimta kröfur, sem þeir telja sig eiga á hendur aðaláfrýjendum, er standa utan félags þeirra. Var þeim þetta heimilt að því gættu, að kröfur gagnáfrýjanda geta ekki náð til hlutdeildar tveggja áður nefndra sameigenda í leigukröfu, en þeir hafa ekki gerst félagsmenn, svo að sannað sé. Hefur ekki verið borið við í málinu, að gagnáfrýjandi sé að krefjast dóms um hagsmuni, sem með réttu tilheyri öðrum, þ. e. sameigendunum sjálfum í tilteknum hlutföllum. Kemur það atriði þá ekki til álita við úrlausn málsins. Getur sú að-

staða, sem hér er, ekki leitt til þess, að ákvæði 18. gr. laga nr. 91/1991 verði talin standa málshöfðun gagnáfrýjanda í vegi.

Fyrir Hæstarétti hefur krafa aðaláfrýjenda um frávísun málsins jafnframt verið studd við það, að fram séu komin tvö félög með-eigenda þeirra að jörðinni, sem bæði beri nafn gagnáfrýjanda. Er í því sambandi vísað til þess, að umsókn til Hagstofu Íslands um kennitölu fyrir félagið sé einungis undirrituð af þremur sameigendum. Félag þessara þriggja manna hafi fengið kennitölu, og standi það félag að málsókninni. Hitt félagið sé án kennitölu og sé ekki aðili málsins.

Engin efni eru til að vefengja þá skýringu gagnáfrýjanda, að umsóknin sé árituð nöfnum þeirra forsvarsmanna félagsins, sem hafi verið falið að ganga frá skráningu þess. Í því felst ekki, að þeir einir séu félagsmenn. Krafa um frávísun eða sýknu, sem á þessari ástæðu er reist, er haldlaus með öllu.

Ekki verður fallist á með aðaláfrýjendum, að málátlibúnaður gagnáfrýjanda fari í bága við e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 eða að hinn síðarnefndi hafi ekki mátt auka við kröfur sínar með framhaldsstefnu. Samkvæmt öllu framanröktu verður kröfu um frávísun málsins hafnað.

II.

Við meðferð málsins fyrir héraðsdómi studdu aðaláfrýjendur sýknukröfu sína einkum við það, að þau ættu hlut í jörðinni Felli, sem land ætti að Jökulsárlóni. Samkvæmt réttarreglum um sérstaka sameign sé hverjum sameiganda heimilt að nýta eignina án endurgjalds að því marki, sem sameigendum sé bagalaust. Afnot aðaláfrýjenda af landspildu á bökkum lónsins teljist vera nýting, sem hverjum sameiganda sé heimil án endurgjalds.

Gagnáfrýjandi heldur því fram, að skipulag við Jökulsárlón standi því í vegi, að félagsmönnum sínum sé unnt að láta þar í té þjónustu við ferðamenn með líkum hætti og aðaláfrýjendur geri. Sameigendur þeirra hafi hins vegar hagsmuni af því að geta leigt þessa aðstöðu öllum eigendum jarðarinnar til hagsbóta fyrir hæsta endurgjald, sem kostur sé á. Að þessu virtu og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms verður ekki fallist á sýknukröfu aðaláfrýjenda, sem á þessu er reist.

III.

Fyrir Hæstarétti tefldu aðaláfrýjendur fram þeirri nýju málsástæðu, að Jökulsárlón og svæðið umhverfis það tilheyrði ekki jörðinni Felli og hefði aldrei gert. Þetta svæði hafi áður legið undir jökli og þá verið almenningur. Það hafi ekki verið fyrir en um 1930, að jökullinn hafi hopað og lónið farið að koma undan jökli. Landamerkjaskrá Fells frá 1922 hafi hins vegar verið gerð, meðan jökull lá enn yfir þessu svæði. Þá hafa þau einnig lagt fyrir Hæstarétt fornar heimildir, sem þau telja, að styðji, að umrætt land við Jökulsárlón tilheyrri jörðinni Breiðabólstað. Það verði hins vegar hlutverk svonefndrar óbyggðanefndar, sbr. III. kafla laga nr. 58/1998 um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta, að skera úr um, hverjum eignarréttur að Jökulsárlóni og landinu umhverfis það tilheyrri.

Gagnáfrýjandi mótmælir, að þessi málsástæða komist að í málinu. Er hún of seint fram komin og kemur ekki til álita við úrlausn þess, sbr. 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Í héraðsdómi er tekið upp orðrétt samkomulag, sem aðaláfrýjendur gerðu 28. júlí 1994 við fulltrúa sameigenda sinna um greiðslu fyrir afnot af jörðinni. Halda hin fyrrnefndu fram, að greiðsla, að fjárhæð 1.000.000 króna, sem þá var samið um, hafi verið fyrir öll árin, sem þau höfðu þá starfað við ferðapjónustu á svæðinu, en ekki einungis fyrir árið 1994. Orðalag sammingsins styður ekki þessa staðhæfingu, og verður fallist á þá niðurstöðu héraðsdóms, að greiðslan hafi einungis verið fyrir afnotin á árinu 1994.

Gagnáfrýjandi krefst 1.400.000 króna í leigu fyrir árið 1995, 1.800.000 króna fyrir 1996 og 1.920.000 króna fyrir 1997. Til stuðnings kröfunni vísar hann til umfjöllunar í héraðsfréttablaði 3. október 1996, þar sem haft er eftir öðrum aðaláfrýjenda, að rúmlega 25.000 ferðamenn hafi farið á báti um Jökulsárlón um sumarið, sem sé 8% aukning frá fyrra ári. Fjölgun erlendra ferðamanna sé ívið meiri. Telur gagnáfrýjandi edlilegt, að leigugreiðslur til sín hækki vegna aukinna umsvifa aðaláfrýjenda. Vísar hann jafnframt til 5. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup til stuðnings kröfunni.

Svo sem áður er getið, var samið um 1.000.000 króna í leigu fyrir

árið 1994. Er krafa gagnáfrýjanda um hærri leigu alls ekki í samræmi við þá hlutfallslegu fjölgun ferðamanna frá 1995 til 1996, sem hann vísar til, heldur mun meiri. Við úrlausn málsins verður ekki komist hjá að taka mið af þeirri fjárhæð, sem samið var um fyrir árið 1994. Eru þá ekki heldur efni til að vefengja þá skýringu aðaláfrýjenda, að samið hafi verið um svo háa fjárhæð, þar eð á móti hafi komið, að krafa vegna fyrri ára hafi um leið verið „kvittuð út“. Verður fallist á kröfu gagnáfrýjanda um leigu fyrir árin 1995 til 1997 með sömu fjárhæð á ári og samið var um fyrir árið 1994. Samningurinn 28. júlí 1994 var gerður, eftir að aðaláfrýjendur höfðu eignast 10,3583 hundraðshluta í jörðinni Felli. Að því virtu er ekki tilefni til að lækka leigugreiðsluna vegna síðari ára sem nemur eignarhlut aðaláfrýjenda í jörðinni. Hlutur Bjarna Þórhallssonar og Páls Stefánssonar, sem ekki hefur verið sýnt fram á, að séu félagsmenn í gagnáfrýjanda, dregst hins vegar frá kröfunni.

Samkvæmt öllu framanröktu verða kröfur gagnáfrýjanda teknar til greina með 2.906.076 krónum með dráttarvöxtum frá þeim degi, er mánuður var liðinn, frá því að gagnáfrýjandi krafði aðaláfrýjendur um greiðslu, sbr. 3. mgr. 9. gr. vaxtalaga. Verða aðaláfrýjendur jafnframt dæmdir til að greiða óskipt gagnáfrýjanda málskostnað, sem verður ákveðinn í einu lagi í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir. Hefur þá meðal annars verið litið til þess, að málið var tvisvar flutt í héraði um frávísunarkröfur aðaláfrýjenda og að gagnáfrýjandi fékk eignir þeirra teknar í löggeymslu eftir áfrýjun héraðsdóms.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjendur, Fjölnir Torfason og Þorbjörg Arnórsdóttir, greiði óskipt gagnáfrýjanda, Sameigendafélagi Fells, 2.906.076 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.937.384 krónum frá 17. janúar 1997 til 15. nóvember sama árs, en af 2.906.076 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Aðaláfrýjendur greiði óskipt gagnáfrýjanda samtals 800.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Austurlands 10. mars 1998.

Mál þetta, sem upphaflega var þingfest 10. apríl 1997 og framhaldssök 6. nóvember 1997 og dómtekið að loknum munnlegum málf lutningi 10. febrúar 1998, hefur Sameigendafélag Fells, kt. 650495-2769, Sunnubraut 35, Kópavogi, höfðað fyrir Héraðsdómi Austurlands gegn Fjölni Torfasyni, kt. 011052-2749, og Þorbjörgu Arnórsdóttur, kt. 151153-3219, til heimilis að Hala, Borgarhafnarhreppi, Austur-Skaftafellssýslu.

Málið var endurupptekið í dag með heimild í 104. gr. 1. nr. 91/1991 og dómtekið að nýju í sama þinghaldi.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmd in solidum til greiðslu á 5.120.000 kr. með dráttarvöxtum samkv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 1. 1. 1997 til 6. 11. 1997 af 3.200.000 kr., en af 5.120.000 kr. frá þ. d. til greiðsludags auk málskostnaðar samkv. fram lögðum málskostnaðarreikningi auk virðisaukaskatts.

Dómkröfur stefndu eru, að þau verði algerlega sýknuð af öllum kröfum stefnanda í málinu og stefnanda verði dæmt að greiða stefndu málskostnað að fullu að skaðlausu eftir mati dómsins.

Málsatvik.

Stefnandi er félag eigenda jarðarinnar Fells í Borgarhafnarhreppi, Austur-Skaftafellssýslu. eru allir þeir, sem eiga hluta í jörðinni, aðilar að stefnanda að undanskildum stefndu. Jörðin er í óskiptri sameign félagsmanna, þannig, að félagsmenn í stefnanda eru eigendur að 89,6417% jarðarinnar. Stefndu eru eigendur þess hluta jarðarinnar, sem ekki er í eigu félagsmanna stefnanda.

Stefnandi kveður málsatvik vera þau, að náttúruþerlan Jökulsárlón sé í landi Fells í Borgarhafnarhreppi, og sæki þangað mikill fjöldi ferðamanna, innlendra sem erlendra, og fari fjöldi þeirra vaxandi. Upphaflega hóf Guðbrandur Jóhannsson rekstur ferðamannaþjónustu með siglingu báta um lónið. Með samningi, dags. 15. apríl 1987, keypti stefndi Fjölnir Torfasyni þennan rekstur, eins og segir í samningi þeirra: „Við Guðbrandur og Fjölnir erum sammála um það, að Guðbrandur hefur skapað sér viðskiptavild (goodwill) með framanlýstri starfsemi sinni. Ég, Fjölnir, er reiðubúinn að greiða fyrir þá viðskiptavild . . .“ Í samningnum er tekið fram: „Hvorki bátar né mannvirki við Jökulsárlón, er þar hafa risið vegna starfsemi Guðbrands, eru seld með samningi þessum.“

Í Lögbirtingablaði nr. 86 27. júlí 1988 birtist „Auglýsing um skipulag við Jökulsá á Breiðamerkursandi“. Var óskað eftir athugasemdum við það, en skipulagið var ekki birt, heldur var það til sýnis á skrifstofu byggingar-

fulltrúa Austur-Skaftafellssýslu á Höfn. Auglýsingin var gefin út af Skipulagsstofu Austurlands og oddvita Borgarhafnarhrepps. Stefndu höfðu sótt um að fá að byggja hreinlætisaðstöðu og veitingasölu við Jökulsárlón og munu hafa fengið til þess heimild frá þessum opinberu stofnunum eftir þessa auglýsingu að reisa þessi hús og gerðu það síðan.

Sumarið 1991 var fluttur á staðinn nýr söluskáli, 146,6 fermetrar að stærð.

Pegar eigendur Fells áttuðu sig á því, að í landareign þeirra voru risin hús, rituðu nokkrir þeirra stefnda Fjölmi bréf, dags. 10. október 1992, og spurðust fyrir um, hvort hann hefði leigusamning eða önnur leyfi til atvinnurekstrar við og á Jökulsárlóni. Svaraði hann því, að hann hefði öll leyfi opinberra aðila, sem til þyrfti, en viðurkenndi, að hann hefði ekki gert leigusamning við neinn af eigendum jarðarinnar Fells í Suðursveit. Bar hann því við, að hann hefði ekki viljað gera slíkan samning, nema tryggt væri, að allir þinglýstir eigendur hefðu samþykkt slíkan gjörning. Eigendur Fells höfðu á þessum tíma ekki með sér nein samtök, en allt að einu gerðu stefndu samning við Eysteinn Pétursson f. h. landeigenda. Samningurinn mun hafa komist á munnlega snemma sumars 1994, en er dagsettur 28. júlí 1994. Samningurinn er á þessa leið:

„Samkomulag.

Með Fjölmi Torfasyni, kt. 011052-2749, og Þorbjörgu Arnórsdóttur, kt. 151153-3219, Hala, Borgarhafnarhreppi, annars vegar og landeigendum Fells í Borgarhafnarhreppi hins vegar hefur í dag orðið eftirgreint samkomulag.

1. gr. Fjölmi og Þorbjörg, sem hafa nokkur undanfarin ár rekið þjónustu fyrir ferðamenn með siglingum um Jökulsárlón á Breiðamerkursandi og rekstri söluskála við það, lofa að greiða landeigendum Fells 1.000.000 kr. fyrir greind afnot af jörðinni sumarið 1994.

2. gr. Greiðsla greindrar fjárhæðar skal fara fram 2. ágúst 1994. Viðtakandi hennar er Eysteinn Pétursson fyrir hönd landeigenda.

3. gr. Þrátt fyrir greiðslu ofangreindrar fjárhæðar teljast Fjölmi og Þorbjörg ekki hafa áunnið sér neins konar afnot eða ítaksréttindi í Fellsjörð til frambúðar. Samkomulag þetta er til bráðabirgða, en þar sem afnot Fjölnis og Þorbjargar af Fellsjörð eru óumsamin, óska þau þess, að gerður verði við þau leigusamningur, þar sem kveðið verði á um heimildir þeirra til frambúðarafnota af Felli.

4. gr. Af hálfu landeigenda er lýst yfir því, að með viðtöku greindrar fjárhæðar falli þeir frá öllum kröfum um endurgjald fyrir afnot Fjölnis og Þorbjargar af Fellsjörð vegna liðins tíma. Jafnframt lýsa landeigendur vilja til að ganga til samninga við Fjölmi og Þorbjörgu um framhald afnota þeirra næstu ár af hluta jarðarinnar til sömu starfsemi og þar hefur verið rekin.

Stefna aðilar að því að ganga til viðræðna um slíka samningsgerð á hausti komanda og ljúka henni fyrir áramót.

5. gr. Fjöltnir og Þorbjörg lofa að halda landeigendum fullkomlega skaðlausum, komi fram kröfur á hendur landeigendum, sem rætur kunni að mega rekja til þeirrar þjónustustarfsemi, sem rekin er á jörðinni.

Öllu framanrituðu til staðfestu er undirskrift Eysteins Péturssonar f. h. landeigenda og Fjöltnis Torfasonar og Þorbjargar Arnórsdóttur. Með undirskrift sinni staðfestir Eysteinn samþykki allra landeigenda til samningsgerðar þessarar.

28. júlí 1994.

F. h. landeigenda

Eysteinn Pétursson (sign)

Fjöltnir Torfason (sign)

Þorbjörg Arnórsdóttir (sign)“.

Ekki fer öðrum sögum en að staðið hafi verið við greiðsluna 2. ágúst 1994.

Um þetta sama leyti keyptu stefndu eignarhluta í Felli af Guðbrandi Benediktssyni. Er afsal dagsett 25. júlí 1994. Samkvæmt afsalinu er eignarhlutinn 9,6% af allri eigninni. Á afsalið hefur sýslumaðurinn á Höfn ritað: „Eignarhlutur þessi er talinn 10,3583% skv. nýrri útreikningi. P.B. 5/9'94“, en afsalinu er þinglýst 5. september 1994.

Ekki virðast hafa hafist neinar samningaviðræður, eins og gert var ráð fyrir í samkomulaginu, fyrr en í byrjun árs 1995, en 29. janúar þ. á. senda stefndu landeigendum uppkast að samningi. Reynist hann vera lóðarleigusamningur. Er gert ráð fyrir, að leigð sé 6 hektara lóð og leigutíminn 25 ár. Árlegt leigugjald er 100.000 kr. (sic).

22. apríl 1995 er stofnað Sameigendafélag Fells í Borgarhafnarhreppi, sem er stefnandi þessa máls. Að stofnun þess stóðu allir þinglýstir eigendur jarðarinnar að undanskildum Guðbrandi Benediktssyni, sem fljótlega eftir þetta seldi stefndu sinn hluta í jörðinni. Stefndu hafa ekki heldur gengið í félagið. Fljótlega eftir stofnun félagsins fór stjórn þess að leita eftir viðræðum við stefndu. Kom þá fram í bréfum, að stefnandi var ekki til viðræðu um lóðarleigusamning, eins og stefndu höfðu lagt til, heldur vildi stefnandi halda sig við samkomulag á „svipuðum nótum og 1994 um aðstöðu ykkar til ferðamannaþjónustu við Jökulsárlón“.

16. maí 1995 sendi stefnandi stefndu drög að samkomulagi um afnotin sumarið 1995. Voru drögin að mestu samhljóða samkomulaginu frá 28. júlí 1994, en nú gert ráð fyrir, að gjaldið fyrir sumarið 1995 yrði 1.500.000 kr.

Í bréfi, dags. 26. júní 1995, til stefndu ítrekar stefnandi, „að gengið verði

sem fyrst frá samkomulagi um aðstöðu ykkar við Jökulsárlón“. Og síðar í sama bréfi segir: „Stjórn félagsins væntir skriflegs svars ykkar fyrir 10. júlí 1995 við tillögum stjórnar frá 16. maí 1995. Verði bréfi þessu ekki svarað eða hvers konar samningum á svipuðum nótum hafnað, verður litið á það sem viðræðuslit af ykkar hálfu og málið borið upp að nýju fyrir félagsfund. Ef sú staða kæmi upp, fellur niður réttur ykkar til atvinnureksturs á svæðinu, sbr. samkomulag aðila 28. júlí 1994.“

10. júlí 1995 ritar stefnda Þorbjörg stefnanda bréf, en í því segir m. a.: „Ljóst er, að við óskum eftir lóðarleigu eða samningi um lóð við Jökulsárlón. Stærð lóðar, samningstími og fjárhæð eru samningsatriði af okkar hálfu, en þó virðist sem mikið beri á milli, bæði um samningstíma og leigu-upphæð.“

Þessu svaraði stjórnarformaður stefnanda með bréfi, dags. 12. júlí 1995, þar sem hann leggur áherslu á, að hvað sem líði framtíðinni, sem hann sé tilbúinn að ræða, þurfi að ganga frá samkomulagi fyrir sumarið 1995. Um það sé ekkert við að styðjast nema samninginn frá 1994.

Í bréfi stefndu, dags. 13. júlí 1995, til stefnanda áréttta þau sjónarmið sín um, að þau vilji, að við þau verði gerður lóðarleigusamningur, en „leiga um einhverja óljósa aðstöðu er ekki til umræðu af okkar hálfu“.

Einnig kom fram í þessu bréfi, að „náist ekki viðunandi lóðarleigusamningur, munum við fara fram á, að okkar hluta verði skipt út úr jörðinni. . .“

Þrátt fyrir það að enginn samningur hefði tekist um aðstöðuna, héldu stefndu áfram rekstri sínum og nýtingu aðstöðunnar við Jökulsárlón.

20. nóvember 1995 ritaði stjórn stefnanda stefndu bréf, og segir þar: „Greiðsla fyrir aðstöðu til ferðamannaþjónustu við Jökulsárlón í landi Fells í Borgarhafnarhreppi árið 1995 þykir eftir atvikum og að höfðu samráði við lögfræðinga hæfilega ákveðin 1.000.000 kr., þar sem aðeins er við að styðjast frjálsa samninga aðila um sömu aðstöðu 1994. . . Jafnframt skal tilkynnt, að framhald starfsemi ykkar við Jökulsárlón án skriflegs samkomulags við Sameigendafélag Fells verður ekki liðin.“ 21. mars 1996 er þessi krafa áréttuð af Þorsteini Júlíussyni hrl. fyrir hönd stefnanda.

1. desember 1996 er haldinn aðalfundur stefnanda, og voru á þeim fundi samþykktar tvær tillögur, sem varða mál þetta. Er fyrri tillagan svohljóðandi: „Aðalfundur Sameigendafélags Fells, haldinn 14. desember 1996, ályktar með vísan til 3. og 4. gr. samkomulags, dagsetts 28. júlí 1994, við þau Fjölni Torfason, kt. 011052-2749, og Þorbjörgu Arnórsdóttur, kt. 151153-3219, Hala, Borgarhafnarhreppi, og í tilefni þess, að ekki hefur komist á samkomulag við þau Fjölni og Þorbjörgu um endurgjald og skilgreind afnot þeirra af hluta jarðarinnar, að stjórn félagsins verði falið að tilkynna þeim

Fjölmi og Þorbjörgu með ábyrgðarbréfi eða á annan sannanlegan hátt, að þeim sé eftir 1. maí 1997 óheimilt að nýta hluta jarðarinnar í og við Jökulsárlón á Breiðamerkursandi í þágu þjónustu þeirrar, sem þau hafa rekið fyrir ferðamenn, svo sem þau hafa gert á undanförunum árum. Beri þeim fyrir sama tíma að fjarlægja af landi jarðarinnar öll mannvirki, sem þau hafa reist þar í þágu ferðaþjónustu sinnar, eða leita samninga við landeigendur um að leysa umrædd mannvirki til sín gegn hæfilegu endurgjaldi.

Jafnframt framangreindri tilkynningu til þeirra Fjölmi Torfasonar og Þorbjargar Arnórsdóttur felur aðalfundurinn stjórn félagsins að leita fljótlega eftir næstu áramót tilboða um hagnýtingu landgæða jarðarinnar í og við Jökulsárlón í þágu hvers konar þjónustu við ferðamenn. Verði við það miðað, að framanlýst leiguafnot landsins geti hafist 1. júní 1997.“

Hin tillagan var um, að hæfilegt endurgjald fyrir afnot stefndu og aðstöðu, sem þau hafa notið af landi jarðarinnar á árunum 1995 og 1996, skyldi vera fyrir árið 1995 1.400.000 kr. og fyrir árið 1996 1.800.000 kr. Var jafnframt samþykkt að gera stefndu reikninga fyrir framangreindum leigufjárhæðum. Þá var samþykkt að fela lögmanni málsókn til heimtu þeirra, ef þeir yrðu ekki greiddir. Samþykktum þessum var fylgt eftir með bréfi stefnanda til stefndu, dagsettu 17. desember 1996. 19. janúar birtist síðan í Morgunblaðinu auglýsing frá stefnanda um, að frá 1. júní 1997 væri laus aðstaða til rekstrar ferðamannaþjónustu við Jökulsárlón. Þessu mótmæltu stefndu í bréfi til stefnanda, dags. 22. janúar 1997. Báðu stefndu síðan um skipti á hluta sínum úr jörðinni með vísan til landskiptalaga nr. 46/1941. Var til þess skipuð skiptanefnd, sem komst að þeirri niðurstöðu, að ekki væri lagaheimild í landskiptalögum til að skipta eignarhluta stefndu út úr landi jarðarinnar, og hafnaði því skiptunum. Verður ekki frekar fjallað um landskiptamálið, enda skiptir það ekki neinu um niðurstöðu í þessu máli. Sömu leiðis er ástæðulaust að rekja gang mála um það, að stefndu gerðu öllum sameigendum saman og hverjum fyrir sig tilboð um kaup á eignarhlutum þeirra.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Af hálfu stefnanda er því fram haldið, að með skipulagi jarðarinnar Fells umhverfis Jökulsárlón og leyfi hlutaðeigandi yfirvalda til bygginga á henni hafi verið brotið á landeigendum, sem eigi jörðina í óskiptri sameign. Skipulag jarðarinnar hafi ekki verið að frumkvæði og með vilja landeigenda. Bygging húss og annarra varanlegra mannvirkja á jörðinni hafi beinlínis brotið í bága við ákvæði 19. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 með síðari breytingum, þar sem bann sé lagt við slíkum framkvæmdum, jafnvel þótt samþykki allra hlutaðeigandi liggi fyrir. Þá hafi einnig verið brotin ákvæði

skipulags- og jarðalaga. Einstakir landeigendur hafi alla tíð haft þessa skoðun, og hún komi fram m. a. í bréfi nokkurra þeirra til stefndu, dags. 10. október 1993. Úr því sem komið var, hefðu þeir þó ákveðið að ganga til samninga við stefndu gegn hæfilegu og sanngjörnu endurgjaldi, svo sem fram komi í samkomulagi milli landeigenda og stefndu, dags. 28. júlí 1994. Það breyti því þó ekki, að byggingar og rekstur stefndu brjóti í bága við fyrrnefnt ákvæði laganna, og séu þau þar án samráðs við landeigendur, a. m. k. flesta þeirra.

Stefnandi bendir á, að landeigendur hafi stofnað Sameigendafélag Fells sem vettvang til þess að fara með hluta sinn í jörðinni. Innan þess séu félagsmenn með 89,65% eignarhluta í jörðinni á bak við sig. Með undirritun svokallaðs sameignarfélagssamnings hafi þeir skuldbundið sig til þess að fara að reglum félagsins, m. a. um ákvarðanir. Á aðalfundi í félaginu 14. desember 1996 hafi verið tekin ákvörðun um, að endurgjald fyrir aðstöðu stefndu við Jökulsárlón væri hæfilegt 1.400.000 kr. fyrir árið 1995 og 1.800.000 kr. fyrir árið 1996. Stefnumkráfan byggist á þessum reikningum, sem þannig hafi hlotið lögbundna meðferð aðalfundar.

Með samkomulagi, dags. 28. júlí 1994, sbr. dskj. nr. 11, hafi landeigendur, sem þá höfðu ekki stofnað með sér félag, og stefndu náð samningi um, að hæfileg greiðsla fyrir afnot af jörðinni væri 1.000.000 kr. fyrir árið 1994. Fram kom í samkomulaginu, að stefndu hefðu ekki unnið til neinna afnotaða ítaksréttinda til frambúðar með afnotum af jörðinni. Þá kom fram, að báðir aðilar lýstu yfir vilja til þess að semja til framtíðar, þar sem m. a. væri kveðið á um heimildir stefndu til framtíðarafnota af jörðinni. Samningar hafi ekki tekist og stefndu ekki sýnt neinn vilja til þess að greiða frekar fyrir afnotin af jörðinni. Þau hafi því í raun vanefnt samkomulagið frá 28. júlí 1994. Stefnandi hafi því ekki átt neinn kost annan en að ákveða endurgjaldið með þessum hætti. Stefndu hafi þrátt fyrir áskoranir þar um aldrei viljað opna bókhald sitt, svo að hægt væri að sannreyna afkomu og umsvif rekstrarins og ákvarða endurgjald á þeim grunni. Stefnandi hefði talið, að slíkt væri æskilegt. Þar sem endurgjaldið væri ekki fastákveðið, væri óhjákvæmilegt annað en að taka mið af greiðslu samkvæmt samkomulaginu frá 28. júlí 1994 og því, að fjöldi ferðamanna á svæðinu hefði farið vaxandi og veltuaukning í rekstri stefndu því veruleg. Fram hefði komið í viðtali við stefnda Fjölni í Eystrahorni, bæjarblaðinu á Höfn, 3. október 1996, að rúmlega 25000 manns hefðu siglt á lóninu sumarið 1996. Hefði verið um að ræða 8% aukningu frá fyrra ári, en fjölgun útlendinga verið 11–12%.

Stefnandi telur engan vafa vera á, að aðrir landeigendur eigi rétt til þess að fá hæfilegt og sanngjarnt endurgjald fyrir not stefndu af jörð þeirra við

Jökulsárlón. Um það, hvað sé hæfilegt og sanngjarnt endurgjald, vísar stefnandi til þeirrar meginreglu, sem fram komi í 5. gr. kaupalaga nr. 39/1922, þ. e., að kaupanda beri að greiða það, sem seljandi heimtar, ef eigi verður að telja það ósanngjarnt. Þannig hafi stefndu sönnunarbyrðina fyrir því, að endurgjald það, sem þau séu krafín um fyrir afnot af jörðinni, sé ósanngjarnt. Þá telur stefnandi, að við ákvörðun um gjaldtöku verði að taka tillit til þess, að Jökulsárlón sé friðlýstar náttúrumínjar, sem fjöldi ferðamanna skoði árlega og Náttúruverndarráð geri mjög strangar kröfur um til staðsetningar mannvirkja á svæðinu, svo að ekki stafi sjónmengun af þeim. Litlar líkur séu á, að koma megi fyrir frekari mannvirkjum á svæðinu, jafnvel þótt áhugi landeigenda stæði til þess.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu halda því fram, að stefnandi geti ekki verið réttur aðili að máli þessu, þar sem ekki hafi allir eigendur að Fellsjörðinni gerst félagar í því. Geti félagið ekki verið aðili í máli, sem varði alla sameignina. Þá sé tilgangur félagsins samkvæmt sameignarsamningnum „að gæta hagsmuna eigenda í samskiptum við aðra aðila, opinbera jafnt sem einkaaðila, að því er málefni jarðarinnar og sameignarinnar um hana varðar“. Telja stefndu, að þetta ákvæði taki af allan vafa um, að félagið geti ekki höfðað mál á hendur sameigendum að jörðinni.

Þá telja stefndu, að félagsaðild allmargra þeirra, sem eru þinglýstir eigendur jarðarinnar, sé óviss, enda hafi þeir ekki skrifað undir samninginn sjálfir, heldur aðrir, og óvísit sé um umboð þeirra. Þá vísa þau til veðbókarvottorðs, dags. 14. mars 1997, dskj. nr. 54, en þar segir: „Það athugist, að skipting jarðarinnar í prósentum talið er komin úr fyrrnefndum sameignarsamningi, upphaflegu eignarheimildirnar skipta jörðinni eftir mælieiningunni álnir. Það athugist, að þinglýsingabókin fyrir jörðina er mjög ruglingsleg, og er gerður fyrirvari um, að fleiri eigendur komi til greina.“ Telja þau, að málshöfðun félagsins á hendur sér samrýmist ekki ákvæði 1. mgr. 18. gr. l. nr. 91/1991. Benda stefndu á, að dómkröfur stefnanda í máli þessu séu einungis studdar einhliða ákvörðun nokkurs hluta landeigenda Fellsjarðar á aðalfundi stefnanda.

Af hálfu stefndu er vísað til þess, að þau hafi fengið samþykki allra eigenda Fellsjarðar, sem þá var vitað um, fyrir rekstri þeim, sem þau hófu, er þau keyptu aðstöðu til fyrirgreiðslu fyrir ferðamenn við Jökulsárlón 15. apríl 1987. Engar fjárkröfur hafi komið frá þáverandi landeigendum fyrir leigu eftir landið, fyrr en imprað hafi verið á því með bréfi nokkurra landeigenda til stefndu 10. október 1992. Lyktir viðræðna milli landeigenda og

stefndu um endurgjald hafi orðið með samkomulagi, dags. 28. júlí 1994, um eingreiðslu, 1.000.000 kr., er stefndu hafi greitt 2. ágúst 1994 fyrir allan notkunartíma sinn á jörðinni sumarið 1994.

25. júlí 1994 hafi stefndu keypt jarðarpart í Fellsjörð af Guðbrandi Benediktssyni. Eftir kaupin séu stefndu sameigendur með öðrum réttum þinglýstum eigendum jarðarinnar allrar. Síðan hafi stefndu haft aðstöðuna á landi við Jökulsárlón og rekið ferðamannaþjónustuna þar í skjóli eignaraðildar sinnar sem sameigendur Fellsjarðar. Meðan stefndu hafi ekki átt hluta í jörðinni, þ. e. fyrir 1995, hafi þeim borið að leita leyfis jarðareigenda Fells, sem þau hafi gert, og greiða þeim hæfilega leigu eftir landsnotin, sem þau einnig hafi gert með fullnaðargreiðslunni 2. ágúst 1994 fyrir allan notkunartímann á jörðinni, meðan þau áttu ekki hluta í henni. Halda stefndu því fram, að sameigandi að hluta að jörð eigi rétt til að nytja sinn jarðarpart án greiðslu til sameigenda sinna, svo lengi sem ekki fari í bága við nýtingu þeirra á jörðinni. Vísast um þetta til Jónsbókar, kaupabálks, 16. kap., og laga nr. 46/1941, 17. og 18. gr. Jörðin Fell sé eyðijörð, þar sem aðeins lítill skiki á sandinum við Jökulsá sé nýttur af stefndu undir mannvirki til aðstöðu við lónið til að fara á bátum með ferðamenn til útsýnisferða. Þessi starfsemi sé með öllu bagalaus sameigendum, sem flestir séu búsettir fjarri jörðinni Felli víðs vegar um landið og margir erlendis.

Stefndu telja stefnukröfur ekki nægilega rökstuddar, og sé hvergi í stefnu getið lagaheimildar fyrir gjaldtöku hluta jarðeigenda eyðijarða í sameign eða félagsskap þeirra fyrir bagalaus afnot annarra sameigenda af jörðinni. Hvergi sé getið lagaheimilda til að reikna og ætla að innheimta hjá sameigendum óhæfilega leigu fyrir landsafnot af jörð og almenningum innan landamerkjá hennar, enda séu engar lagaheimildir til slíks. Þá telja þau, að á skorti, að skilgreint sé, fyrir hvað leigunnar sé krafist, og jafnframt, að grunnvanti undir ákvörðun um leigugjaldið, enda sé það reist á einhliða ákvörðun stefnanda. Stefndu mótmæla því, að 5. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922 eigi við þau lögskipti, sem hér um ræðir. Þá mótmæla þau því, að landeigandi geti með réttu átt einhverja hlutdeild í eða hlutfall af brúttó rekstrarkostnaði sem leigugjald.

Niðurstöður.

Stefnandi í máli þessu er félag allra þeirra, sem eiga hlut í Felli, að undanskildum stefndu. Verður að líta svo á, að félagið fari með málið fyrir alla félagsmenn. Ljóst er, að stefndu og aðrir eigendur jarðarinnar eiga ekki óskipt réttindi eða skyldur í máli þessu, þar sem krafist er leigu eftir jarðarafnot, sem enginn hefur annar en stefndu. Standa ákvæði 2. mgr. 18. gr. l. nr. 91/1991 því ekki í vegi fyrir málsókn þessari.

Þá hafa stefndu haldið því fram, að ekki liggi fyrir nægilega skýrar heimildir fyrir því, hverjir séu eigendur jarðarinnar Fells, og sé því ekki öruggt um, að allir raunverulegir eigendur séu á meðal félagsmanna stefnanda. Vísa stefndu um þetta til þinglýsingavottorðs á dskj. nr. 54, en í því er að finna nöfn allra þinglýstra eigenda ásamt eignarhlutfalli þeirra. Jafnframt segir í niðurlagi vottorðsins: „Það athugist, að þinglýsingabókin fyrir jörðina er mjög ruglingsleg, og er gerður fyrirvari um, að fleiri eigendur komi til greina.“ Eignarhlutföll eru tilgreind í hundraðshlutum og eru eignarheimildir í vottorðinu samtals 100%. Samkvæmt 25. gr. 1. nr. 39/1978 hefur sá þinglýsta eignarheimild, sem þinglýsingabók nefnir á hverjum tíma. Verður þá að miða við, að þeir, sem nefndir eru í þinglýsingavottorðinu, hafi á þeim tíma verið eigendur, en ekki aðrir. Með sameignarsamningnum og fundarsamþykkt á aðalfundi stefnanda 14. desember 1996 var stefnanda fengið umboð félagsmanna til þess að gera kröfur til stefndu. Verður við það að miða, að stefnandi sé réttur sóknaraðili að málinu.

Ekki er um það deilt í máli þessu, að stefndu hafi reist mannvirki í landi Fells. Stefnendur hafa ekki gert neinar kröfur skv. því, hvort þau mannvirki voru reist þar í óleyfi. Verður því ekki fengin niðurstaða á þeim grundvelli.

Með samningi stefndu og landeigenda Fells, dags. 28. júlí 1994, var viðurkennt, að stefndu bæri að greiða stefnanda leigu eftir afnot sín af landi jarðarinnar. Ekki fer á milli mála, hvað það er, sem krafist er leigu eftir, enda er því lýst í 1. gr. samkomulagsins frá 28. júlí 1994. Í samkomulagi þessu kemur fram, að stefndu hafi ekki með greiðslu leigu fyrir árið 1994 „áunnið sér neins konar afnota- eða ítaksréttindi í Fellsjörð til framtíðar“.

Ekki náðist að gera þann leigusamning, sem áformað var í samkomulaginu. Var stefndu tilkynnt um það í bréfi stefnanda, 26. júní 1995, að niður félli réttur þeirra til atvinnurekstrar á svæðinu, ef ekki hefði samist um leiguna fyrir 10. júlí það ár. Þar sem stefndu kusu þrátt fyrir þessa og fleiri ábendingar að nýta áfram þá aðstöðu, sem samkomulagið fjallar um, máttu þau búast við því að verða krafin um leigu í samræmi við samkomulagið, enda var þeim tilkynnt um það, m. a. í bréfi stefnanda 20. nóvember 1995. Hafa stefndu þannig nýtt umrædda aðstöðu árin 1995, 1996 og 1997 án þess að hafa um það samning og án þess að greiða leigu.

Stefnendur hafa haldið því fram, að við kaup sín á hluta jarðarinnar hafi réttarstaða sín breyst þannig, að þau eigi eftir það rétt til að nota eignina án samþykkis annarra eigenda og án greiðslu.

Lagaregla sú, sem stefndu bera fyrir sig um, að sameigendur geti frjálst

nýtt sér sameign sína án greiðslu, ef þau not eru öðrum eigendum bagalaus, á ekki við í þessu máli, þar sem um er að ræða langæ not í atvinnuskyni. Þá verða stefndu sem sameigendur að beygja sig undir ákvarðanir meiri hluta eigenda um leigu á eigninni.

Stefnandi hefur gert kröfu um greiðslu leigu fyrir þessi ár, þannig: 1.400.000 kr. fyrir 1995, 1.800.000 kr. fyrir 1996 og 1.920.000 kr. fyrir 1997. Fallist er á það, að stefnendur eigi rétt á að krefjast leigu, þar sem stefndu hafa nýtt hið leigða, þótt ekki sé um leigugjaldið samið. Verður að taka kröfu þeirra til greina, nema telja verði það ósanngarnt, sbr. 5. gr. 1. nr. 39/1922. Er eðlilegt að taka mið af því, að aðilum að samkomulaginu frá 28. júlí þótti 1.000.000 kr. sanngarnt gjald fyrir árið 1994. Þá kom það fram í bréfi stefnanda til stefndu, dags. 20. nóvember 1995, að stefnanda þætti leigan fyrir 1995 hæfilega ákveðin sama fjárhæð. Er því rétt að ákveða leigugjald fyrir 1995 1.000.000 kr., en að teknu tilliti til verðhækkana 1.100.000 kr. fyrir 1996 og 1.200.000 kr. fyrir 1997. Leigan fyrir sumarið 1994, 1.000.000 kr., var fyrir alla aðstöðuna og var fyrir þann tíma, er stefndu áttu ekki eignarhlut í jörðinni. Nú, þegar viðurkennt er, að stefndu eru eigendur að 10,3583%, er ósanngarnt að krefja þau leigu fyrir þeirra eigin eignarhluta. Verður því að draga sem svarar því hlutfalli frá ofangreindum leigufjárhæðum. Verður þá stefndu gert að greiða stefnanda in solidum 2.958.176 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 af 1.882.476 kr. frá 17. janúar 1997 til 6. nóvember 1997 og af 2.958.176 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu gerðu kröfu um það, að frumsök yrði vísað frá dómi, og var málið flutt munnlega um þá kröfu. Var henni hafnað með úrskurði 6. október 1997. Stefndu kærðu úrskurðinn til Hæstaréttar, sem með dómi 24. s. m. vísaði kærurni frá Hæstarétti, vegna þess að kæruehimild vantaði.

Þá gerðu stefndu kröfu um frávísun framhaldssakar, og var málið einnig flutt munnlega um þá kröfu. Henni var hafnað með úrskurði 17. desember 1997.

Stefndu greiði stefnanda 600.000 kr. í málskostnað, og hefur þá verið tekið tillit til þess, að málið hefur tvívegis verið flutt um frávísunarkröfur stefndu.

Logi Guðbrandsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Fjöltnir Torfason, kt. 011052-2749, og Þorbjörg Arnórsdóttir, kt. 151153-3219, greiði in solidum stefnanda, Sameigendafélagi Fells, kt. 650495-2769, 2.958.176 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla

4277

laga nr. 25/1987 af 1.882.476 kr. frá 17. janúar 1997 til 6. nóvember
1997 og af 2.958.176 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda 600.000 kr. í málskostnað.
