

Héraðsdómur Vestfjarða

Dómur 23. apríl 2025

Mál nr. E-105/2023:

Íslenska ríkið

(Andri Andrason lögmaður)

gegn

Felix von Longo-Liebenstein

(Friðbjörn Garðarsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 27. mars sl., var höfðað 2. nóvember 2023 af fjármála- og efnahagsráðherra fyrir hönd íslenska ríkisins, kt. [...], gegn Felix von Longo-Liebenstein, kt. [...], Ítalíu.

Í stefnu gerir stefnandi þá dómkröfu að viðurkennt verði með dómi að stefnandi sé eigandi að eftirfarandi réttindum í landi jarðarinnar Engjaness í Árneshreppi, fasteignanúmer 2127854, landeignanúmer 141672: Námar og námaréttindi svo og vatns- og jarðhitaréttindi, umfram heimilisparfir, í samræmi við afsalsbréf vegna jarðarinnar, dags. 30. janúar 1958.

Þess er jafnframt krafist að stefnda verði gert að þola viðurkenningardóm um að réttur stefnanda samkvæmt afsalsbréfi vegna jarðarinnar Engjaness í Árneshreppi, fasteignanúmer 2128754 [misritun í stefnu], landeignanúmer 141672, dags. 30. janúar 1958, gangi framur rétti stefnda samkvæmt afsali vegna sömu jarðar, dags. 6. nóvember 2006.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu að mati réttarins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi lögmanns stefnanda sem áskilinn er réttur til að leggja fram við aðalmeðferð málsins.

Stefndi gerir þær dómkröfur að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda eftir mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðu málskostnaðaryfirliti.

Helstu málsatvik.

Með afsali 30. janúar 1958 afsalaði landbúnaðarráðherra fyrir hönd stefnanda eyðijörðinni Engjanesi til Guðjóns Guðmundssonar. Í afsalinu er vísað til laga nr. 39/1956 um heimild til sölu jarðeigna í opinberri eigu en löggin voru sérstaklega sett til að heimila ríkisstjórninni sölu á jörðinni auk annarrar. Þá var Skógrækt ríkisins einnig heimilað með lögnum að selja land tiltekinnar jarðar enda samþykkti ríkisstjórnin kaupverðið. Afsali vegna sölu jarðarinnar Engjaness var þinglýst 12. febrúar 1958.

Eftir andlát Guðjóns eignaðist Ólafur Ingólfsson, sonarsonur hans, jörðina Engjaness samkvæmt skiptayfirlýsingu 23. nóvember 1972. Í yfirlýsingunni var þess ekki getið að tiltekin réttindi hefðu verið undanskilin jörðinni við afsal hennar árið 1958. Stefnandi kveður erfðaskrá Guðjóns, sem vísað er til í skiptayfirlýsingunni, ekki liggja fyrir.

Árið 2006 keypti stefndi jörðina af Ólafi samkvæmt afsali 6. nóvember 2006 en þar segir að jörðin seljist „með öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu. Jörðin [seljist] án kvaða og veðbanda“.

Á árinu 2009 gerðu stefndi og VesturVerk ehf. samning 29. janúar þess árs um rétt félagsins til að rannsaka hagkvæmni áveitu Eyvindarfjarðarar yfir í Hvalá og var samningnum þinglýst þann 17. febrúar þess árs. Í samningnum er kveðið á um það að VesturVerk ehf. fái afnot af vatnsréttindum jarðarinnar Engjaness að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

Vorið 2020 höfðaði hluti eigenda jarðarinnar Drangavíkur mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, m.a. á hendur stefnda, og kröfðust þess að landamerki jarðarinnar næðu yfir hluta lands jarðanna Engjaness og Ófeigsfjarðar. Stefnanda var stefnt til réttargæslu í málinu en með *dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júlí 2022 í máli nr. E-4318/2020* var stefndi sýknaður í aðalsök í málinu. Dómurinn var staðfestur um landamerki jarðanna Engjaness og Drangavíkur með *dómi Landsréttar 27. júní 2024 í máli nr. 488/2022*. Stefnandi kveður að undir rekstri málsins fyrir héraðsdómi 8. desember 2021 hafi lögmanni stefnda fyrst orðið kunnugt um áskilnað stefnanda í afsalinu frá 1958.

Árið 2022 óskaði stefnandi eftir því við embætti sýslumannsins á Vestfjörðum að skráning í þinglýsingabók jarðarinnar Engjaness yrði leiðrétt á grundvelli 27. gr. þinglýsingalaga þannig að hún endurspegladi afsalið frá 1958. Embættið varð við því og færði eftirfarandi kvöð/athugasemd í þinglýsingabók 27. október 2022: „Námar og

námaréttindi í landi jarðarinnar, svo og vatns- og jarðhitaréttindi, umfram heimilisþarfir, eru undanskilin við sölu jarðarinnar frá ríkinu.“

Með bréfi til stefnda 6. desember 2022 reifaði stefnandi afstöðu sína til eignarréttar að umræddum réttindum og óskaði eftir afstöðu stefnda til þessa. Í svari stefnda 12. janúar 2023 mótmælti hann þinglýsingu kvaðarinnar á jörðina. Að loknum frekari bréfaskriftum milli aðila, sem óþarft er að rekja frekar, höfðaði stefnandi mál þetta.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir á því að við afsal ráðherra fyrir hönd stefnanda 30. janúar 1958 hafi tiltekin réttindi skýrlega verið undanskilin sölu jarðarinnar Engjaness til Guðjóns Guðmundssonar, þ.e. námar og námaréttindi í landi jarðarinnar, svo og vatns- og jarðhitaréttindi, umfram heimilisþarfir. Afsalið hafi afmarkað þann rétt sem Guðjón hafi eignast og feli í sér eignarheimild stefnanda að umræddum réttindum.

Engu breyti í þessu sambandi þótt ekki hafi verið getið um það sérstaklega í þinglýsingabók að réttindin hefðu verið undanskilin og tilheyri stefnanda eða að þinglýsingabók hafi borið með sér að Guðjón Guðmundsson, og síðar Ólafur Ingólfsson og stefndi, væru þinglýstir eigendur jarðarinnar án takmarkana. Þá geti það heldur ekki haft þýðingu að í afsali 8. nóvember 2006, þar sem stefndi var lýstur eigandi jarðarinnar, hafi þess ekki verið getið sérstaklega að eignarheimild seljanda hafi verið takmörkuð að því er réttindin varðar. Afsalið frá 1958 hafi afmarkað þann rétt sem gat gengið í erfðir eða að öðru leyti manna á milli fyrir framsal þannig að gilt gæti talist. Vísar stefnandi til þeirrar reglu að eigandi fasteignar geti ekki afsalað víðtækari réttindum en hann sjálfur á. Síðari afsalshafar, þ.e. þeir sem leiði rétt sinn frá rétti Guðjóns, hafi ekki getað öðlast ríkari rétt en Guðjón átti sjálfur.

Í stefnu er vikið að 18. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 þar sem fjallað sé um áreiðanleika þinglýsingabóka með jákvæðum hætti, þ.e. að hvaða marki megi almennt treysta því að þinglýst skjöl séu réttilega færð í þær. Aðalreglan sé þó sú að það sé skjalið sem slíkt en ekki greining eða skráning þinglýsingarstjóra sem ráði úrslitum, sbr. 15. gr. sömu laga. Stefnda hafi verið í lófa lagið að kynna sér nánar þinglýst gögn, þ. á m. afsalsbréf ráðherra frá 30. janúar 1958, við kaup hans á jörðinni árið 2006. Bendir stefnandi á að stefndi hafi notið sérfræðiaðstoðar við kaupin og geti ekki borið fyrir sig grandleysi hvað varðar réttindi stefnanda á jörðinni. Ekki sé hægt að líta svo á að stefndi

hafi öðlast rétt til náma-, vatns- og jarðhitaréttinda á Engjanesi er hann keypti jörðina, a.m.k. ekki í góðri trú.

Stefnandi vísar til almennra reglna eignarréttar en hann hverfi ekki frá lögmætum eiganda þótt skráningu í þinglýsingarbækur hafi e.t.v. verið ábótavant. Þá bendir stefnandi jafnframt á að kvöð/athugasemd þess efnis að námar, námaréttindi og vatns- og jarðhitaréttindi, umfram heimilisþarfir, séu undan jörðinni skilin hafi verið færð í þinglýsingabók 27. október 2022.

Um lagarök er einkum vísað til meginreglna eignarréttar og þinglýsingalaga nr. 39/1978, um varnarþing til 1. mgr. 34. gr., sbr. 1. mgr. 35. gr. laga nr. 91/1991, en jörðin Engjanes sé í þinghá Héraðsdóms Vestfjarða. Um málskostnað vísar stefnandi til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi byggir sýknukröfur sínar á meginreglunni um áreiðanleika þinglýsingabóka, sbr. 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga en samkvæmt ákvæðinu skuli þinglýsa réttindum yfir fasteign til þess að þau haldi gildi gegn þeim er reisa rétt sinn á samningum um eignina eða annars rétthafa. Stefnandi hafi látið undir höfuð leggjast að láta þinglýsa kvöð um að vatnsréttindi hefðu verið undanskilin við sölu jarðarinnar í öndverðu og verði því ekki byggt á því gagnvart stefnda að hann verði bundinn af slíkri kvöð, sbr. 2. mgr. 29. gr. laganna.

Þá byggir stefndi einnig á því að ákvæði 2. málslíðar 1. mgr. 18. gr. þinglýsingalaga eigi við um aðstöðu stefnda enda uppfylli hann skilyrði a- og b-liðar ákvæðisins og um grandleysi. Grandleysi sé skilgreint í 19. gr. laganna þannig að rétthafi eftir samningi eða löggerningi hvorki þekki né ætti að þekkja hin óþinglýstu réttindi. Veðbókarvottorð frá sýslumanninum í Strandasýslu hafi legið fyrir við kaupsamningsgerð stefnda og þar komi skýrt fram að engar kvaðir væru á jörðinni.

Stefndi mótmælir því að sérfræðiaðstoð við kaupin á jörðinni leiði til þess að hann geti ekki talist grandlaus. Tilgangur kaupanna hafi ekki gefið sérstakt tilefni til þess að kanna efni allra þinglýstra skjala þar sem veðbókarvottorðið hafi verið eins skýrt og verða mætti. Ekkert hafi gefið stefnda tilefni til þess að ætla að vatnsréttindi hefðu verið undanskilin jörðinni enda sé það meginregla íslensks réttar að allar eindir fasteignar fylgi við framsal hennar. Af dómum Hæstaréttar megi ráða að almennt sé ekki gerð ríkari krafa um að kaupandi fasteignar kynni sér annað en veðbókarvottorð til þess að kanna hvort á

henni hvíli kvaðir nema í þeim undantekningartilfellum þar sem áþreifanleg eða augljós ummerki séu um tilvist kvaðar en svo hátti ekki til í málinu.

Þessu til stuðnings nefnir stefndi að í lögum nr. 39/1956 hafi engin skylda verið lögð á stefnanda til að undanskilja vatnsréttindi við söluna. Þá hafi vatnsréttindi jarðarinnar aldrei verið metin sérstöku fasteignamati en með 4. mgr. 4. gr. laga um fasteignamat nr. 3/1938 hafi það nýmæli komið inn í íslenskan rétt að vatnsréttindi er skilin hefðu verið frá fasteign skyldu sérstaklega metin fasteignamati. Ákvæðið hafi haldist óbreytt þegar löggin hafi fyrst verið endurútgefin sem lög nr. 70/1945 og hafi þau lög verið í gildi þegar stefnandi seldi jörðina.

Stefndi bendir á að samningi hans við VesturVerk ehf. hafi verið þinglýst athugasemdalaust í febrúar árið 2009 og hluti samningsins hafi verið færður í kvaðadálk veðbókarvottorðsins. Þá hafi ágreiningsmál um fyrirhugaða Hvalárvirkjun verið áberandi í fjölmiðlum í kjölfar þess að Orkustofnun veitti VesturVerki ehf. rannsóknarleyfi samkvæmt samningnum. Stefnandi hafi því fengið sérstaka og ítrekaða vitneskju um ráðstöfun hinna umdeildu réttinda án þess að gerð hafi verið við það athugasemd.

Þá hafi stefnandi ekki kosið að gera aðrar kröfur í máli nr. E-4318/2020 en um málskostnað en ef fallist hefði verið á dómkröfur stefnanda þess máls væri bróðurpartur vatnsréttinda Eyvindarfjarðarar nú hluti af jörðinni Drangavík. Stefndi telur að í afstöðu stefnanda felist viðurkenning á því að vatnsréttindi Engjaness tilheyri stefnda.

Stefndi telur það andstætt dómafordæmum, gögnum málsins og betri vitund sem stefnandi haldi því fram að stefndi hafi verið grandsamur um efni afsalsins frá 1958. Stefndi hafi upplýst VesturVerk ehf. um stöðuna þegar afsalið hafi fyrst komið fyrir augu lögmanns stefnda. Þar sem stefndi hafi verið grandlaus þurfi að kanna skilyrði a- og b-liðar 1. mgr. 18. gr. þinglýsingalaga en augljóst sé að skilyrði a-liðar sé uppfyllt. Stefndi hafi í góðri trú selt vatnsréttindi á leigu og fari svo að virkjunin verði reist verði stefndi fyrir óverðskulduðu og miklu fjártjóni sem stefnandi beri skaðabótaábyrgð á, verði fallist á kröfur hans í máli þessu. Vísar stefndi til 49. gr. þinglýsingalaga um þetta. Þá hafi stefndi staðið vörð um réttindi jarðarinnar Engjaness og borið af því allan kostnað. Stefndi bendir á það að stefnandi hafi ekki aðeins látið hjá líða í 65 ár að tryggja að áskilin réttindi kæmu fram á veðbókarvottorði heldur líka að stofna sérstaka fasteign um réttindin eins og lög kveði á um.

Stefndi byggir á því að skilyrði b-liðar 1. mgr. 18. gr. þinglýsingalaga sé einnig uppfyllt en tjónið væri mun bagalegra fyrir stefnda heldur en stefnanda enda sé aðstöðumunur aðila eins mikill og hugsast getur. Ekki geti verið fólgin í því lagi að eiga ekki beinan ráðstöfunarrétt yfir vatnsréttindunum enda séu stefnanda tækir aðrir kostir. Í þessu sambandi bendir stefndi á að Hvalárvirkjun hafi verið í nýtingarflokki rammaáætlunar frá árinu 2013.

Í greinargerð stefnda er vikið að 1. mgr. 16. gr. vatnalaga nr. 15/1923 en þar hafi fram til ársins 2011 sagt að væru vatnsréttindi af hendi lätin, án þess að eignarréttur að landi væri jafnframt af hendi látinn, færi eftir reglum um landkaup, sbr. 2. mgr. 15. gr. vatnalaga eins og greininni hafi verið breytt með 16. gr. laga nr. 132/2011. Orðalagið „eftir reglum um landkaup“ hafi í dómaframkvæmd verið talið merkja að þegar vatnsréttindi séu framseld án þess að eignarréttur að fasteign sé jafnframt framseldur fari um réttarvernd þeirra samkvæmt ákvæðum þinglýsingalaga er varða fasteignir. Í samræmi við áður nefnda lagareglu hafi stefnanda borið að stofna um réttindin sérstaka fasteign og þinglýsa kvöð á móðurjörðina þess efnis. Vanræksla á þessum skýru lagaskyldum verði þess valdandi ásamt öðru að stefnandi geti ekki byggt á áskilnaði afsals frá 1958 sem andstæður sé réttindum stefnda. Óumdeilt sé í málinu að stefnandi hafi vanrækt að tryggja að áskilnaðurinn væri færður á veðbókarvottorð jarðarinnar eins og kveðið sé á um í 9. og 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga en að undanskilja vatnsréttindi við sölu fasteignar hljóti alltaf að teljast með meginatriðum skjals í skilningi laganna.

Til viðbótar byggir stefndi á því að ráðherra hafi skort lagaheimild til þess að undanskilja vatnsréttindin þegar jörðinni var afsalað árið 1958. Þegar jörðin hafi verið seld hafi engin almenn lagaheimild til sölu ósetinna kirkjujarða verið til staðar en samkvæmt lögnum sem giltu um jarðir í ábúð hafi einungis verið skylt að undanskilja námaréttindi við sölu. Því hafi verið nauðsynlegt að setja sérlög við söluna en hvorki í lögum nr. 39/1956 né lögskýringargögnum sé að finna áskilnað eða fyrirmæli um að nokkur einustu jarðargæði skuli aðskilin við söluna. Lagaheimild fyrir sölunni hafi einungis verið bundin því skilyrði að jarðirnar skyldu seldar fyrir verð sem dómkvaddir menn ákvæðu. Í afsalinu frá 1958 sé vísað til matsgerðar 7. desember 1957 þar sem kaupverð hafi verið ákveðið 3.200 krónur. Í matsgerðinni komi fram að verðið sé fundið með því að uppfæra fasteignamat ársins 1942 eftir hækkun á verðlagi til þess dags er matsgerðin var gefin út. Sé þannig augljóst að engin jarðargæði hafi verið undanskilin við matið á jörðinni. Ef landbúnaðarráðherra hefði haft heimild að lögum til þess að

undanskilja réttindi við söluna hefði kaupverðið verið lægra en sem matsverðinu nam, sbr. framkvæmd á grundvelli 6. og 7. gr. laga um sölu kirkjujarða nr. 50/1907. Stefndi telur líklegt að notast hafi verið við afsal sem notað hafi verið við sölu ábúðarjarða samkvæmt lögum nr. 6/1946 en það hafi einhliða verið samið af stefnanda.

Loks byggir stefndi á því að stefndi og forveri hans hafi unnið eignarhefð á hinum umdeildu réttindum samkvæmt 1., 2. og 3. gr. laga um hefð nr. 46/1905. Reikna beri upphaf hefðartíma frá þeim degi er Ólafur Ingólfsson fékk jörðina framselda kvaðalaus fyrir arf þann 23. nóvember 1972. Til stuðnings framangreindum málsástæðum byggir stefndi einnig á reglum um traustfang og vísar til þess að erfðaafsali 23. nóvember 1972 hafi verið þinglýst athugasemdalaust hjá sýslumanni Strandasýslu 27. nóvember þess árs. Eftir meginreglu 1. mgr. 33. gr. þinglýsingalaga, sem gilt hafi áður en lögin voru sett, þurfi stefndi ekki að sæta þeirri mótbáru að afsalið frá 1972 sé ógilt hvað varðar framsal hinna umdeildu réttinda.

Um lagarök vísar stefndi til meginreglna íslensks eignarréttar, þ.m.t. reglna um réttmætar væntingar og vernd þeirra skv. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Þá er byggt á þinglýsingalögum nr. 39/1978 auk eldri laga um sama efni, ólögfestum reglum um traustfang og lögum nr. 46/1905 um hefð, lögum nr. 39/1956, lögum um sölu kirkjujarða nr. 50/1908, lögum um ættaróðal og erfðaábúð nr. 116/1943, lögfestum og ólögfestum reglum stjórnarsýsluréttarins um jafnræði og jafnræðisreglu stjórnarskrárinnar. Málskostnaðarkrafa stefnda er reist á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Niðurstaða.

Í máli þessu er deilt um eignarhald á námum og náma-, vatns- og jarðhitaréttindum, síðastnefndu réttindunum tveimur umfram heimilisþarfir, í landi jarðarinnar Engjaness í Árneshreppi en fyrir liggur að þegar stefnandi, íslenska ríkið, seldi jörðina samkvæmt afsalsbréfi 30. janúar 1958, sbr. lög nr. 39/1956, var mælt fyrir um það í bréfinu að þessi réttindi væru undanskilin við söluna.

Það athugast að með kröfugerð stefnanda er þess krafist að stefnda, núverandi eiganda jarðarinnar, verði gert að þola viðurkenningardóm um að stefnandi eigi þessi réttindi sem og að réttur stefnanda samkvæmt téðu afsali gangi framár rétti stefnda samkvæmt afsali 6. nóvember 2006 án þess að dómkröfurnar séu settar upp í forgangsröð. Við flutning málsins hefur enginn greinarmunur verið gerður á kröfunum tveimur og hvorki gerð grein fyrir því á hvaða grundvelli þær eru hafðar uppi samtímis

né því hvort ólíkar málsástæður séu hafðar uppi þeim til stuðnings. Verður við það miðað að báðum kröfunum sé ætlað að ná fram sama markmiði, þ.e. að viðurkennt verði að stefnandi sé eigandi téðra réttinda, enda hefur ekki verið á því byggt að réttur stefnanda annars vegar og stefnda hins vegar samkvæmt skjölunum tveimur sé ósamrýmanlegur að öðru leyti en hvað þau varðar. Myndi efnisdómur um fyrri kröfu stefnanda þannig fela í sér afstöðu til þeirrar síðari og verður ekki séð að það hafi sjálfstæða þýðingu fyrir stefnanda að fá úrlausn um þær báðar. Með hliðsjón af framangreindu verður stefnandi ekki talinn hafa lögvarða hagsmuni af því að leyst sé úr báðum kröfunum samtímis í máli þessu og verður síðarnefndu kröfunni vísað frá dómi samkvæmt 1. og 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Í málinu er óumdeilt að afsalsbréfinu 30. janúar 1958, þar sem fram kemur að hin umþrættu réttindi séu undanskilin við söluna, var þinglýst 12. febrúar 1958. Réttindum stefnda yfir jörðinni var því þinglýst í skilningi 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 samtímis afsalsbréfinu sjálfu og voru meginatriði skjalsins jafnframt færð í þinglýsingabók í skilningi 1. mgr. 9. gr. laganna.

Stefndi byggir hins vegar á því að þessi þinglýsta eignarheimild stefnanda hafi ekki gildi gagnvart sér og kemur fyrst til skoðunar sú málsástæða hans að ráðherra hafi frá öndverðu brostið lagaheimild til að halda réttindunum eftir. Að mati dómsins er ekki unnt að fallast á það með stefnda að skortur á beinni heimild eða fyrirmælum um slíka ráðstöfun í lögum nr. 39/1956 jafngildi því að hún hafi verið óheimil að lögum heldur fór um þetta atriði samkvæmt almennum reglum þess tíma. Hefur stefndi ekki leitt að því líkur að sjálfstætt mat ráðherra á því hvort það þjónaði hagsmunum ríkisins að undanskilja tiltekin réttindi við söluna hafi verið takmarkað að nokkru leyti. Þá er til þess að líta að ekkert bendir til þess að kaupandi jarðarinnar hafi á sínum tíma gert athugasemdir við kaupverðið eða að réttindin skyldu undanskilin jörðinni. Er dóminum ekki fært að grundvalla niðurstöðu í málinu á hugleiðingum um það að kaupverð jarðarinnar án vatnsréttinda hefði átt að vera lægra við sölu hennar sem fram fór fyrir tæplega 70 árum síðan.

Að þessu frágengu byggir stefndi á ákvæðum þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum 18. gr. laganna, auk eldri laga um sama efni nr. 30/1928. Í málinu er ekki deilt um það að þegar stefndi eignaðist jörðina árið 2006 bar þinglýsingarvottorð vegna eignarinnar ekki með sér að réttindin hefðu verið frá henni skilin. Fyrir dóminum liggur slíkt vottorð sem prentað var 22. ágúst 2006 í tilefni af kaupum stefnda á jörðinni og er

vísað til þess í kaupsamningi hans við fyrri eiganda hennar. Hins vegar liggur fyrir að afsalsbréfið frá 1958 var fært inn í þinglýsingarbók 12. febrúar 1958 eins og áður segir og var efni þess skjals því ekki fært ranglega í þinglýsingarbók í skilningi 18. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Er heldur ekki um að ræða þá aðstöðu að láðst hafi að færa skjalið í þinglýsingabók innan frests skv. 5. mgr. 7. gr. sömu laga eða að skjal sem fyrr barst til þinglýsingar hafi verið fært í þinglýsingabók á undan því. Eru því ekki uppfyllt grundvallarskilyrði 1. málslíðar 18. gr. laganna til þess að kveða á um það með dómi að réttur stefnanda samkvæmt afsalinu frá 1958 verði látinn víkja fyrir rétti stefnda, sbr. til hliðsjónar *dóma Hæstaréttar Íslands 19. nóvember 2009 í málum nr. 120/2009 og 122/2009*. Er því óþarft að kanna önnur skilyrði lagagreinarinnar fyrir því að sú niðurstaða nái fram að ganga, þ. á m. um ætlað grandleysi stefnda, sbr. 19. gr. þinglýsingalaga. Ætluð mistök við framkvæmd þinglýsingar vegna jarðarinnar Engjaness geta því ekki eins og hér stendur á leitt til þeirrar niðurstöðu að þinglýst réttindi stefnanda færast á hendur stefnda á grundvelli 18. gr. þinglýsingalaga en í málinu er ekki deilt um hugsanlega bótaskyldu stefnanda vegna slíkra mistaka á grundvelli VIII. kafla sömu laga.

Með vísan til áður nefndra *dóma Hæstaréttar Íslands 19. nóvember 2009 í málum nr. 120/2009 og 122/2009* er heldur ekki unnt að leggja til grundvallar að eignarréttur stefnanda að réttindunum hafi fallið niður eða þau færst til stefnda vegna þess að ekki hafi verið stofnuð sérstök fasteign um þau og þau skráð í fasteignaskrá, enda þótt í sjálfsú sér megi fallast á það með stefnda að almennt beri eiganda vatnsréttinda sem skilin hafa verið frá landareign að skrá þau með þeim hætti. Stefndi hefur hins vegar að mati dómsins ekki sýnt fram á að lögum samkvæmt hafi stefnanda borið að viðhalda þinglýstum réttindum sínum með þessum hætti eða öðrum. Í þessu sambandi skal sérstaklega tekið fram að dómurinn telur ekki fært að draga þá ályktun af kröfugerð stefnanda í héraðsdómsmálinu nr. E-4318/2020 fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, sbr. *dóm Landsréttar 27. júní 2024 í máli nr. 488/2022*, að hann hafi með henni fallist á að vatnsréttindi jarðarinnar Engjaness tilheyri stefnda. Tóku dómkröfur stefnanda í málinu til legu landamerkjja jarðarinnar en dómkröfur stefnanda í því máli sem hér er til umfjöllunar fela hins vegar í sér þá afstöðu að hann sé eigandi tiltekinna réttinda innan þeirra landamerkjja eins og þau eru afmörkuð.

Með sama hætti verður ekki fallist á það með stefnda að hann hafi getað eignast hin umdeildu réttindi fyrir hefð eða traustfang enda liggur ekkert fyrir um það að stefndi

eða fyrri eigandi jarðarinnar hafi gert tilraun til nýtingar þeirra fyrr en með samningi stefnda við VesturVerk ehf. árið 2009 og þá einungis hvað vatnsréttindin varðar. Er af þessum sökum óþarft að fjalla um önnur skilyrði þess að stefndi eða forveri hans hafi getað unnið hefð á þessum réttindum. Hvað traustfangsreglur varðar sérstaklega er það skilyrði beitingar 1. mgr. 33. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 að réttindi hafi færst yfir með samningi við þinglýstan eiganda þeirra. Dómurinn telur ekki fært að leggja til grundvallar að fyrri eigandi jarðarinnar Engjaness hafi getað talist þinglýstur eigandi hinna umþrættu réttinda á þeim tíma sem stefndi eignaðist hana, enda verður að líta svo á að hann hafi ekki getað eignast betri rétt fyrir erfð en arfleifandinn, þ.e. kaupandi jarðarinnar samkvæmt lögum nr. 39/1956, átti sjálfur.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða dómsins að stefnda hafi ekki tekist að hnekkja eignarrétti stefnanda yfir námum, náma-, vatns- og jarðhitaréttindum vegna jarðarinnar Engjaness í Árneshreppi samkvæmt afsalsbréfinu 30. janúar 1958. Verður því fallist á dómkröfu stefnanda um viðurkenningu á eignarrétti íslenska ríkisins yfir réttindunum eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir atvikum málsins, sakarefninu og með hliðsjón af 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að málsaðilar beri hvor sinn kostnað af málarekstrinum.

Andri Andrason lögmaður flutti málið fyrir hönd stefnanda en Friðbjörn Garðarsson lögmaður fyrir stefnda.

Oddur Þorri Viðarsson dómstjóri kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Viðurkennt er að stefnandi, íslenska ríkið, er eigandi að námum og námaréttindum, svo og vatns- og jarðhitaréttindum umfram heimilisþarfir, í landi jarðarinnar Engjaness í Árneshreppi, fasteignanúmer 2127854, landeignanúmer 141672.

Kröfu stefnanda um að stefnda, Felix von Longo-Liebenstein, verði gert að þola viðurkenningardóm um að réttur stefnanda samkvæmt afsalsbréfi vegna jarðarinnar Engjaness, dags. 30. janúar 1958, gangi framár rétti stefnda samkvæmt afsali vegna sömu jarðar, dags. 6. nóvember 2006, er vísað frá dómi.

Málkostnaður fellur niður.

Oddur Þorri Viðarsson