

Sýslumaðurinn á Selfossi
Hörðuvöllum 1
800 Selfoss

Reykjavík, 6. mars 2014.

KRAFA UM LÖGBANN

Gerðarbeiðandi:

Bjarni Benediktsson, kt. 260170-5549, Fjármála- og efnahagsráðherra, f.h. Ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459.

Lögmaður gerðarbeiðanda:

Ívar Pálsson hrl., Landslögum slf, netfang ivar@landslog.is, sími 520-2900 og 8974905.

Gerðarþoli:

Bjarni Karlsson, kt. 080380-5429, stjórnarformaður, til heimilis að Prastarási 14, 221 Hafnarfirði, vegna Landeigendafélags Geysis ehf., kt. 510912-0630, Haukadal, 801 Selfoss.

Lögmaður gerðarþola:

Hjörleifur B. Kvaran hrl., Nordik Lögfræðibjóunsta, netfang hbkvoran@nordik.is, sími 522-5200.

I. KRAFA UM LÖGBANN

Gerðarbeiðandi krefst þess að lagt verið lögbann við því að forsvarsmaður Landeigendafélags Geysis ehf. innheimti gjald af ferðamönnum inn á Geysisvæðið, þ.e. inn á hverasvæðið við Geysi í Haukadal í Bláskógabyggð.

II. MÁLAVEXTIR

Gerðarbeiðandi, Ríkissjóður Íslands, er eigandi landspildu í Haukadal, Bláskógabyggð, sem ber nafnið Geysir, landnr. 167191(sbr. útprentun úr Þjóðskrá, (fskj. nr. 1), afsal dags. 30. ágúst 1935, (fskj. nr. 2), og sátt um afmörkun landsins, dags. 4. febrúar 1999, (fskj. nr. 3). Umraedd spilda er 23.048 fm. og afmarkast eins og sýnt er á uppdrætti Landform, dags. 5. janúar 1999 (fskj. nr. 3.). Innan þessa lands eru m.a. hverirnir Geysir, Strokkur, Blesi og Litli Geysir (Óþerrishola).

Gerðarbeiðandi er jafnframt eigandi jarðarinnar Laugar, landnr. 167137 (fskj. nr. 4). Sem eigandi jarðarinnar Laugar er gerðarbeiðandi einn sameigenda landspildu sem umlykur séreignarland það sem að framan er getið. Er sameignarlandið afmarkað með girðingu sbr. m.a. uppdrátt með fskj. nr. 3. Stærð sameignarlandsins er um 176.525fm. að stærð þegar dregið hefur verið frá því stærð séreignarlands gerðarbeiðanda sem getið er að framan. Sameignarlandið og séreignarland gerðarbeiðanda ná yfir hverasvæðið í Haukadal og mynda það landsvæði sem gjarnan er kallað Geysissvæðið. Sameigendur gerðarbeiðanda að sameignarlandi þessu eru eigendur jarðanna Haukadals II (finnst ekki í Þjóðskrá) og Bryggju (landnr. 178475) (fskj. nr. 5), og Tortu (landnr. 167177) (fskj. nr. 6). Óumdeilt er að gerðarbeiðandi á a.m.k. 22% hlut í því sameignarlandi sem er óskipt sameign greindra aðila.

Sameigendur gerðarbeiðanda að sameignarlandinu hafa stofnað með sér einkahlutafélagið „Landeigandafélag Geysis ehf.“ sem gerðarþoli er í forsvari fyrir sbr. meðfylgjandi gögn úr hlutafélagaskrá (fskj. 7-14). Er gerðarþoli, Bjarni Karlsson, stjórnarformaður þess félags. Gerðarbeiðandi er hins vegar ekki eigandi né aðili þess félags. Samkvæmt samþykktum fyrir félagið (fskj. nr. 8) er tilgangur þess að leigja af landeigendum í Haukadal sameignarland þeirra, hverasvæðið í Haukadal „(Geysissvæðisins innan girðingar)“, að byggja upp og reka svæði, stuðla að

umhverfisvænni nýtingu svæðisins þar sem sjálfbærni verði höfð að leiðarljósi, að varðveita náttúrminjar svæðisins og þjónusta ferðamenn. Jafnframt kemur fram að arðsemissjónarmiða skuli gætt.

Með tilkynningu, 15. september 2013, (fskj. nr. 15) tilkynnti gerðarþoli, einkahlutafélagið Landeigendafélag Geysis ehf., gerðarbeiðanda að félagið muni hefja rekstur á hverasvæðinu við Geysi í Haukadal í byrjun árs árið 2014. Til að standa straum af uppbyggingu og rekstri svæðisins hyggist félagið innheimta gjald af gestum svæðisins. Með bréfi til gerðarþola, dags. 6. janúar 2014, (fskj. nr. 16), mótmælti umhverfis- og auðlindaráðuneytið, fyrir hönd gerðarbeiðanda, fyrirhugaðri einhliða gjaldtöku félagsins af gestum svæðisins.

Í kjölfar fjöldlaumfjöllunar um málið, nú í byrjun ársins (sbr. m.a. fskj. 17), sendi undirritaður, f.h. gerðarbeiðanda, einkahlutafélaginu „Landeigandafélagi Geysis ehf.“ bréf, dags. 12. febrúar sl.; (fskj. nr. 18). Í bréfinu er áformum félagsins og eða sameigenda gerðarbeiðanda um gjaldtöku af ferðamönnum á svæðinu mótmælt og óskað eftir viðræðum við aðila. Landeigandafélag Geysis ehf. svaraði bréfi undirritaðs með bréfi dags. 17. febrúar sl. (fskj. nr. 19). Er þar gerð grein fyrir sjónarmiðum félagsins og lýst yfir vilja til viðræðna við gerðarbeiðanda. Aðilar hafa fundað um málið. Í kjölfarið sendi gerðarbeiðandi gerðarþola drög að samkomulagi um málið. Gerðarbeiðanda hafa ekki borist viðbrögð gerðarþola við þeim drögum.

Gerðarbeiðanda hefur nú borist í hendur bréf Landeigandafélags Geysis ehf. til ferðajónustuaðila, dags. 3. mars 2014 (fskj. nr. 20). Í bréfinu er vísað til fréttu og tilkynninga Landeigandafélags Geysis ehf., og tilkynnt að Landeigandafélag Geysis ehf. muni hefja gjaldtöku af ferðamönnum sem heimsækja Geysissvæðið frá og með mánudeginum 10. mars nk. Gjaldið verði kr. 600 (4 evrur) fyrir 17 ára og eldri. Þá er ferðajónustufyrirtekkjum boðið að kaupa aðgöngumiða að svæðinu fyrirfram og eða vera í reikningsviðskiptum við félagið.

III. MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK

Gerðarbeiðandi telur ótvírætt að fullnægt sé skilyrðum 1. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 um kyrsetningu, lögbann o.fl. fyrir því að lagt verði lögbann við því að forsvarsmenn gerðarþola innheimti gjald af ferðamönnum inn á Geysissvæðið.

Augljóst er að um er að ræða athöfn sem er yfirvofandi samkvæmt bréfi gerðarþola frá 3. mars sl. (fskj. nr. 20) og yfirlýsingar í fjöldum (fskj. nr. 17).

Gerðarþoli er fyrirsvarsmaður félagsins og má beina lögbanni að honum sem slíkum skv. 1. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990, vegna yfirvofandi athafna í krafti stöðu hans.

Boðuð athöfn er ólögmæt og byggir ekki á lögmætum grundvelli. Um ólögmæti athafnarinnar byggir gerðarbeiðandi á eftifarandi:

1. Gerðarbeiðandi er einkaeigandi helstu hvera á svæðinu þ.e. Geysis, Strokks o.fl. og landspildu í kringum þá hveri. Um er að ræða þá hveri og það svæði sem eru helsta aðdráttarafl Geysissvæðisins. Gerðarþoli hefur enga heimild til að innheimta gjald fyrir umferð inn á séreignarland gerðarbeiðanda og gjald fyrir að skoða þá hveri og það svæði sem eru á séreignarlandi gerðarbeiðanda svo sem gerðarþoli hyggst gera. Af þeiri ástæðu ber að taka kröfu gerðarbeiðanda um lögbann til greina.
2. Landeigandafélag Geysis ehf. á engin sjálfstæð réttindi á svæðinu. Gerðarþoli hefur því enga heimild að lögum til að innheimta gjald vegna umferðar ferðamanna inn á Geysissvæðið. Félagið er ekki eigandi lands á svæðinu og getur því engar ákvarðanir tekið um umferð eða gjaldtöku inn á svæðið. Engu breytir í því sambandi þó hluti eigenda í sameignarlandinu séu jafnframt eigendur Landeigendafélags Geysis ehf. Þegar af þessari ástæðu ber að taka kröfu gerðarbeiðanda um lögbann til greina.

3. Hafi gerðarþoli fengið framseld réttindi einhverra eða allra annarra sameigenda að sameignarlandinu á Geysissvæðinu en gerðarbeiðanda hefur gerðarþoli þrátt fyrir það ekki heimild til að koma fram fyrir hönd allra landeigenda og innheimta gjald af ferðamönnum.

Sameignarlandið á Geysissvæðinu er í óskiptri sameign aðila. Af því leiðir að allar ákvarðanir um hina sérstöku sameign lúta óskráðum reglum um sérstaka sameign. Heildarlög hafa ekki verið sett um sérstaka sameign en reglur eru þó í lögum er varða afmarkaða flokka sérstakrar sameignar sbr. t.d. lög um fjöleignarhús nr. 26 frá 1994. Hvað varðar afnot og ráðstöfun verðmæta og eigna sem eru í sérstakri sameign gildir sú regla að hver sameigandi hafi eingöngu heimild til að gera takmarkaðar ráðstafanir varðandi sameign upp á eindæmi sitt. Til annarra ráðstafana þurfi samþykki meirihluta eigenda eða allra eigenda.

Ef afnot eða ráðstafanir teljast vera bagalegar, verða ekki leiddar af tilgangi við stofnun sameignar eða heimilar skv. reglum um óbeðinn erindisrekstur þarfnað slík afnot eða ráðstöfun annað tveggja samþykki meirihluta eða allra sameigenda. Augljóst er að innheimta gjalds inn á svæðið og afnot vegna þess væru gerðarbeiðanda bagaleg vegna þeirrar stefnu og venju sem tilökast hefur á Íslandi um aðgang ferðamanna og almennings að náttúruperlum landsins. Mat á því hvort ráðstöfun eða afnot þarfnið samþykki meirihluta eða allra sameigenda ræðst af heildarmati á öllum aðstæðum. Litið hefur verið svo á að ef ráðstöfun eða afnot breyta tilgangi sameignar, séu meiriháttar eða ef ráðstöfun eða afnot eru óvenjuleg þurfi samþykki allra eigenda óskiptrar sameignar.

Við mat á því hvort verið er að breyta tilgangi sameignar þeirrar sem hér um ræðir eða afnotum verður að líta til þess hvernig nýtingu eignarinnar hefur verið háttáð hingað til enda enginn samningur er til um afnot eignarinnar. Ljóst er að í innheimtu gjalds af þeim sem fara um svæðið væri fólgin grundvallarbreyting á afnotum svæðisins og tilgangi miðað við það sem verið hefur. Aðgangur almennings hefur verið óhindraður og án gjaltdöku. Í gjaltdöku felst einnig sú grundvallarbreyting að það kæmi í veg fyrir nýtingu eins eiganda svæðisins, þ.e. gerðarbeiðanda, á séreignarlandi hans, sem umlukið er sameignarlandinu og hefur staðið almenningi opið eins og sameignarlandið. Gjaldtaka fæli því í sér grundvallarbreytingu á afnotum og tilgangi svæðisins.

Hvað varðar hin breyttu afnot þ.e. gjaltdöku og hindrun umferðar um svæðið, telur gerðarbeiðandi að óháð fjárhæð gjaldsins verði að líta á ákvörðun um gjaltdöku sem meiriháttar breytingu m.t.t. þess að umferð um svæðið hefur verið öllum heimil hingað til án greiðslu.

Augljóst er einnig að gjaldtaka er óvenjuleg ráðstöfun á íslenskan mælikvarða þar sem slík gjaldtaka landeiganda tilökast almennt ekki á Íslandi.

Með vísan til framangreinds verður ákvörðun um gjaltdöku vegna umferðar um svæðið ekki tekin nema með samþykki allra sameigenda þ.m.t. gerðarbeiðanda liggi fyrir. Samþykki gerðarbeiðanda liggur ekki fyrir. Af þeirri ástæðu ber því að fallast á kröfu gerðarbeiðanda um lögbann.

Þrátt fyrir að litið yrði svo á að meirihluti óskiptrar sameignar gæti tekið slíka ákvörðun sem hér um ræðir er ljóst að það verður ekki gert nema að undangenginni fullnægjandi málsmeðferð. Í því felst að boða þyrfti sameigendur til fundar með sannanlegum hætti þar sem slík tillaga væri kynnt. Í kjölfarið yrði að afgreiða slíka tillögu á formlegum fundi sameigenda. Um þetta gilda sömu sjónarmið og meginreglur og í fjöleignarhúsum þó óskráðar séu. Slíkur fundur hefur ekki verið haldinn. Innheimta gjalds af svæðinu er því a.m.k. ólögmæt á þeirri forsendu og því ber að fallast á beiðni gerðarbeiðanda um lögbann.

4. Gerðarbeiðandi á umferðarrétt um sameignarlandið sem einn eiganda þess. Gerðarbeiðandi telur sig auk þess hafa eignast fyrir hefð umferðarrétt fyrir almenning að séreignarlandi sínu um þá stíga sem um landið liggja. Þann umferðarrétt geti gerðarþoli ekki skert án samþykkis gerðarbeiðanda. Skilyrði fyrir hefð er 20 ára óslitið eignarhald á fasteign skv. 2. gr. laga um hefð nr. 46 frá 1905. Samkvæmt 7. gr. sömu laga skapar notkun með samsvarandi skilyrðum og þeim er gilda um eignarhefð afnotarétt. Umferðarréttur er slíkur afnotaréttur. Samkvæmt 6. gr. laganna þarf hefðandi ekki að styðjast við sérstaka eignarheimild fyrir réttindum sínum aðra en hefðina.

Óumdeilt verður að telja að ótakmarkaður umferðarréttur hafi verið við líði um svæðið langt umfram fullan hefðatíma sem er 20 ár. Í því sambandi skal einnig tekið fram að gerðarbeiðandi hefur kostað og annast þær framkvæmdir sem ráðist hefur verið í á svæðinu vegna umferðarréttarins þ.m.t. lagningu göngustíga o.fl. Gerðarbeiðandi lítur svo á með innheimtu gjalda af ferðamönnum sé þessi réttur hans takmarkaður á ólögmætan hátt. Á grundvelli þessa réttar gerðarbeiðanda ber því jafnframt að fallast á beiðni gerðarbeiðanda um lögbann.

Fyrirhuguð athöfn, gerðarþola, sem á engin réttindi á svæðinu, brýtur gegn lögvörðum réttindum gerðarbeiðanda um afnot af séreignarlandi hans, sameignarlandi hans og á umferðarrétti um sameignarlandið. Með innheimtu gjalda af ferðamönnum sem fara um svæðið er gerðarþoli að afla sér tekna af eign sem hann á engin réttindi yfir.

Hin fyrirhugaða afhöfn breytir afnotum gerðarbeiðanda af svæðinu en svæðið hefur staðið ferðamönnum opið til umferðar og skoðunar um aldir. Innheimta gjalda af svæðinu mun skaða framtíðarafnot og hagsmuni gerðarbeiðanda af svæðinu sem eins vinsælasta og frægasta náttúrufyrbrigðis á Íslandi. Gjaldtaka á þessu svæði getur jafnframt orðið til þess að skaða ímynd og orðspor svæðisins og Íslands varanlega og um langa framtíð.

Minnt er á að ef ráðstöfun eða afnot breyta tilgangi sameignar, eru meiriháttar eða ef ráðstöfun eða afnot er óvenjuleg þurfi samþykki allra eigenda óskiptrar sameignar. Allt framangreint á við um þá athöfn sem hér er krafist lögbanns á. Samþykki gerðarbeiðanda sem einkaeiganda hluta svæðisins og sameiganda hluta þess liggur ekki fyrir.

Ljóst er að réttarreglur um refsingu eða skaðabætur geta ekki tryggt hagsmuni gerðarbeiðanda. Þá liggur jafnframt fyrir að hagsmunir gerðarþola af því að geta hafið innheimtu gjalda af ferðamönnum inn á svæðið eru ekki verulegir enda hefur hingað til ekki verið innheimt gjald af svæðinu. Hagsmunir gerðarþola eru að auki eingöngu fjárhagslegir og verða því að fullu tryggðir með tryggingu og/eða skaðabótakröfu á hendur gerðarbeiðanda komi í ljós að gerðarbeiðandi hafi ekki haft lögmætar forsendur fyrir gerðinni.

Krafist er að lögbann verði lagt á strax án þess að gerðarþola verði tilkynnt um að beiðni þessi sé komin fram með vísan til 3. t.l. 3. mgr. 21. gr. laga um aðför nr. 90/1989, sbr. 4. mgr. 8. gr. laga nr. 31/1990. Skammur tími er fram að því að athöfnin mun eiga sér stað þ.e. á mánudaginn 10. mars nk. og því nauðsynlegt að bregðast hratt við. Gerðarbeiðandi hafði vonir um að ná samkomulagi um málið í vikunni en af fundi aðila hefur ekki orðið. Rétt er að geta þess að bréf gerðarþola frá 3. mars sl. barst gerðarbeiðanda fyrir tilviljun á þriðjudaginn síðasta 4. mars.

Verði sýslumaður ekki við kröfu um að leggja á lögbann án boðunar gerðarþola, og frestar málín til fyrirtöku með gerðarþola, er þess krafist að sýslumaður leggi þegar fyrir gerðarþola skv. ákvæðum 2. mgr. 29. gr. laga nr. 31/1990 að láta af boðaðri aðgerð á meðan beiðnin er til afgreiðslu hjá embættinu.

Óskað er eftir því að beiðni þessi verði tekin fyrir svo fljótt sem verða má, en athöfn sú sem krafist er lögbanns vegna er yfirvofandi. Mun gerðarbeiðandi setja fram tryggingu til bráðabirgða telji embættið þörf á því.

Lögbannsbeiðni þessi er lögð fram til sýslumannsins á Selfossi með vísan til 1. mgr. 26. gr. laga nr. 31/1990 þar sem athöfn sú sem lögbanns er beiðst við mun eiga að fara fram á Geysisvæðinu í Haukadal í Bláskógabyggð, í umdæmi Sýslumannsins á Selfossi.

Virðingarfyllst,
f.h. Landslaga,



Ivar Pálsson hrl.

Eftirtalin skjöl eru lögð fram:

1. Útprentun úr Þjóðskrá varða Geysi landnr. 167191
2. Endurrit úr gerðarbók Sýslumannsins á Selfossi, dags. 4. febrúar 1999, ásamt uppdrætti.
3. Afsal fyrir Geysi o.fl., dags. 30. ágúst 1935.
4. Útprentun úr Þjóðskrá varðandi jörðina Laug.
5. Útprentun úr Þjóðskrá varðandi jörðina Bryggju.
6. Útprentun úr Þjóðskrá varðandi jörðina Tortu.
7. Útprentun úr hlutafélagaskrá varðandi Landeigandafélag Geysis ehf.
8. Samþykktir fyrir Landeigandafélag Geysis ehf.
9. Tilkynning um stofnun Landeigandafélagsins Geysis ehf.
10. Fundargerð um stofnun Landeigandafélagsins Geysis ehf.
11. Stofnsamningur Landeigandafélagsins Geysis ehf.
12. - 14. Tilkynningar til Hlutafélagaskrár um Landeigandafélag Geysis ehf.
15. Tilkynning um innheimtu gjalds inn á Geysisssvæðið, dags. 15. september 2013.
16. Bréf umhverfis- og auðlindaráðuneytis, dags. 6. janúar 2014.
17. Fréttaurklippur
18. Bréf Landslaga til Landeigandafélags Geysis ehf., dags. 12. febrúar 2014.
19. Bréf Nordik lögfræðiljónustu, dags. 17. febrúar 2014.
20. Tilkynning Landeigandafélags Geysis til ferðaþjónustuaðila, dags. 3. mars 2014.