Fimmtudaginn 6. apríl 2000.

Nr. 461/1999. **Herdís Erlendsdóttir**
(Haraldur Blöndal hrl.)
gegn
íslenska ríkinu
(Jón G. Tómasson hrl.) **og**
Vatnsleysustrandarhreppi
(Jóhannes Karl Sveinsson hrl.)

Erfðaábúð. Lífstíðarábúð. Samningar. Gjafsókn.

H bjó á jörðinni K í hreppnum V frá 1920 og þar til íbúðarhús á jörðinni brann í nóvember 1998. Var hún bústýra fyrst hjá föður sínum og síðar hjá bróður sínum, en þeir höfðu erfðaábúð á jörðinni. Eftir að bróðir H lést, en hann var ókvæntur og barnlaus, fór hún fram á lífstíðarábúð á jörðinni við landbúnaðarráðuneytið. Skrifaði H undir leigusamning þar að lútandi í maí 1997, en samningurinn var gerður með fyrirvara um samþykki hreppsnefndar V og jarðanefndar sýslunnar. Hreppsnefnd V hafnaði samþykkt samningsins vegna ákvæða hans um búfjárhald á jörðinni. Var þá gerður viðauki við samninginn og honum breytt þannig að jörðin K var leigð H meðan hún hefði búsetu þar meginhluta ársins og skuldbatt hún sig til að heimila G, sem frá árinu 1994 hafði leigt nærliggjandi jarðir til reksturs golfvallar, afnot af hluta jarðarinnar. H undirritaði viðaukann í september 1997 og ráðherra í október sama ár. Í júní 1998 afturkallaði H undirskrift sína á leigusamninginn og krafðist þess að jörðin yrði byggð sér á erfðaleigu. Með leigusamningi undirrituðum í maí 1998 leigði landbúnaðarráðherra V hluta K, en undanskilin var landspilda sem leigja átti H. Í september 1999 var V síðan leigður sá hluti K sem undanskilinn var í fyrri samningi. H höfðaði mál og krafðist aðallega viðurkenningar á að hún hefði erfðaábúð á K með vísan til 37. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Talið var að H uppfyllti ekki skilyrði ákvæðisins og ætti því ekki rétt til erfðaábúðar á K. Þá var heldur ekki fallist á varakröfu H um viðurkenningu lífstíðarábúðar á grundvelli 1. tl. 37. gr., sbr. 5. gr. ábúðarlaga. Til þrautavara gerði H kröfu um viðurkenningu lífstíðarábúðar samkvæmt leigusamningi sem hún undirritaði í maí og september 1997. Talið var að samningurinn hefði aldrei tekið gildi gagn-

vart H og að ekki væri unnt að líta svo á að undirskrift ráðherra fæli í sér stjórnsýsluákvörðun í samræmi við 3. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976. Var því staðfest niðurstaða héraðsdóms um að H ætti hvorki rétt til erfðaábúðar né lífstíðarábúðar á jörðinni K.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar 24. nóvember 1999. Hún krefst þess aðallega, að viðurkennt verði með dómi, að hún hafi erfðaábúð á allri jörðinni Kálfatjörn á Vatnsleysuströnd ásamt jörðinni Goðhóli, en til vara lífstíðarábúð, og til þrautavara lífstíðarábúð á jörðunum samkvæmt leigusamningi, sem hún undirritaði 7. maí 1997 og ráðherra 15. október sama ár. Jafnframt krefst hún þess, að leigusamningur milli stefndu um hluta jarðarinnar Kálfatjarnar sé dæmdur ógildur frá upphafi. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Eins og fram kemur í héraðsdómi er jörðin Kálfatjörn í Vatnsleysustrandarhreppi kirkjujörð á forræði jarðadeildar landbúnaðarráðuneytisins. Áfrýjandi fluttist þangað 1920, en hún er fædd í desember 1917. Faðir hennar var með erfðaábúð á jörðinni til ársins 1971, er bróðir hennar, Gunnar Erlendsson, tók við erfðaábúðinni. Áfrýjandi var bústýra hjá föður sínum frá árinu 1955 og síðar hjá bróður sínum, en þau voru bæði ógift og barnlaus. Fjárbúskap var hætt á jörðinni 1982 og hænsnarækt 1995. Með leigusamningi 21. janúar 1994 leigði landbúnaðarráðuneytið Golfklúbbi Vatnsleysustrandar nágrannajarðir Kálfatjarnar, eyðijarðirnar Hátún og Fjósakot, til reksturs golfvallar. Gunnar Erlendsson hafði haft Fjósakot á leigu, og skrifaði hann undir samninginn vegna þeirrar jarðar. Gunnar andaðist 11. nóvember 1995, en áfrýjandi bjó áfram á jörðinni þar til íbúðarhúsið brann í nóvember 1998.

Með bréfi 8. ágúst 1996 fór áfrýjandi fram á lífstíðarábúð á jörðinni Kálfatjörn. Golfklúbbur Vatnsleysustrandar hafði einnig áhuga á því að fá jörðina til þess að unnt væri að stækka golfvöllinn. Gögn málsins bera

með sér, að margir fundir voru haldnir í landbúnaðarráðuneytinu með áfrýjanda og talsmanni hennar og fulltrúa golfklúbbsins. Skrifaði áfrýjandi undir leigusamning 7. maí 1997 um lífstíðarábúð. Í samningnum var tekið fram, að hann tæki ekki til jarðanna Móakots og Fjósakots, sem áður fylgdu jörðinni Kálfatjörn, og að leigutaka væri kunnugt um þau áform leigusala að leigja Golfklúbbi Vatnsleysustrandar jörðina Móakot til áframhaldandi uppbyggingar golfvallar á svæðinu. Þá var einnig tekið fram í samningnum, að hann væri gerður með fyrirvara um samþykki hreppsnefndar Vatnsleysustrandarhrepps og jarðanefndar Gullbringusýslu, sbr. 1. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976.

Á fundi hreppsnefndar Vatnsleysustrandarhrepps 3. júní 1997 var því hafnað að samþykkja samninginn og talið, að hann samrýmdist ekki aðalskipulagi hreppsins, sem staðfest var 16. nóvember 1994. Samningurinn gerði ráð fyrir framleigurétti á beit fyrir 15 hross, og kvaðst hreppsnefndin ekki heimila hrossabeit á jörðinni með tilvísan í samþykkt um búfjárhald í Vatnsleysustrandarhreppi nr. 225/1992. Jafnframt tók hreppsnefndin fram, að hún myndi á engan hátt leggja stein í götu þess, að áfrýjandi gæti búið á Kálfatjörn svo lengi sem hún óskaði.

Viðauki var gerður við framangreindan leigusamning og honum breytt á þá leið, að jörðin var leigð áfrýjanda meðan hún hefði búsetu á jörðinni meginhluta ársins. Þá skuldbatt hún sig til að heimila Golfklúbbi Vatnsleysustrandar afnot af svokölluðu norðurtúni Kálfatjarnar. Nánari afmörkun þess svæðis var háð samkomulagi leigutaka og golfklúbbsins. Næðist ekki samkomulag skæri leigusali úr. Að öðru leyti skyldu gilda ákvæði leigusamningsins, sem áfrýjandi undirritaði 7. maí 1997. Áfrýjandi undirritaði viðauka þennan í september 1997, og ráðherra undirritaði samninginn með viðauka 15. október sama ár. Hreppsnefndin samþykkti aldrei samninginn svo breyttan. Með bréfi 1. júní 1998 afturkallaði áfrýjandi undirskrift sína á leigusamninginn, sem hún kvaðst hafa undirritað í þeirri trú, að hann væri um erfðaábúð en ekki lífstíðarábúð. Krafðist hún þess, að jörðin yrði byggð sér á erfðaleigu.

Með leigusamningi undirrituðum 12. og 25. maí 1998 leigði landbúnaðarráðherra Vatnsleysustrandarhreppi hluta af jörðinni Kálfatjörn. Undanskilin leigu var landspilda, sem var afmörkuð á meðfylgjandi uppdrætti, sem leigusali áformaði að leigja áfrýjanda. Fyrir Hæstarétt hefur verið lagður viðauki við þennan leigusamning, undirritaður í

september 1999, þar sem hreppnum er leigður sá hluti Kálfatjarnar, sem undanskilinn var í fyrri leigusamningi.

II.

Aðalkrafa áfrýjanda er sú, að viðurkennt verði að hún hafi erfðaábúð á jörðinni Kálfatjörn. Styður hún þá kröfu við 37. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, sem kveður á um það, hvernig réttur til ábúðar erfist. Samkvæmt skýrum orðum greinarinnar er ljóst, að áfrýjandi uppfyllir ekki skilyrði 1.-7. tl. greinarinnar. Þá á ákvæði 8. tl. ekki við, þar sem bróðir áfrýjanda hafði haft jörðina til ábúðar í meira en 10 ár, er hann andaðist. Loks er ósannað, að hann hafi látið uppi tillögur eða sérstakar óskir um ráðstöfun jarðarinnar, sbr. 9. tl. Með vísan til forsendna héraðsdóms er fallist á þá niðurstöðu hans, að áfrýjandi eigi ekki rétt til erfðaábúðar á jörðinni.

Varakröfu sína um viðurkenningu lífstíðarábúðar styður áfrýjandi við 1. tl. 37. gr., sbr. 5. gr., ábúðarlaga. Staðfest er það álit héraðsdóms, að 1. tl. 37. gr. um ábúðarrétt milli hjóna geti ekki átt við það tilvik, sem hér um ræðir.

Þrautavarakrafa áfrýjanda er um viðurkenningu lífstíðarábúðar samkvæmt leigusamningnum, sem hún undirritaði 7. maí 1997 og í september sama ár. Eins og fram er komið var samningur þessi gerður með skýrum fyrirvara um samþykki hreppsnefndar Vatnsleysustrandarhrepps. Að framan er því lýst, að hreppsnefndin hafnaði samningnum á fundi sínum 3. júní 1997, og ekki verður séð af gögnum málsins, að viðaukinn við samninginn hafi verið borinn undir hreppsnefnd. Þá er og fram komið, að áfrýjandi afturkallaði undirskrift sína undir samninginn með bréfi 1. júní 1998. Samkvæmt framansögðu tók samningurinn aldrei gildi gagnvart áfrýjanda. Ekki er unnt að líta svo á, að undirskrift ráðherra feli í sér stjórnsýsluákvörðun í samræmi við 3. mgr. 6. gr. jarðalaga. Er fallist á það með héraðsdómi, að áfrýjandi eigi hvorki erfðaábúðar- né lífstíðarábúðarrétt á jörðinni. Kemur því ekki til frekari umfjöllunar ógildingarkrafa áfrýjanda á leigusamningi milli stefndu.

Samkvæmt framansögðu verður héraðsdómur staðfestur.

Rétt þykir, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður, en gjafsóknarkostnaður áfrýjanda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði eins og nánar er kveðið á um í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður áfrýjanda, Herdísar Erlendsdóttur, fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málsvarnarlaun talsmanns hennar, 200.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 9. júní 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var 26. maí sl., var þingfest 11. nóvember 1998. Stefnandi er Herdís Erlendsdóttir, kt. 181217-2439, Kálfatjörn, Vatnsleysustrandarhreppi. Stefndu eru íslenska ríkið annars vegar og Vatnsleysustrandarhreppur hins vegar.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru að viðurkennt verði með dómi, að stefnandi hafi erfðaábúð á allri jörðinni Kálfatjörn á Vatnsleysuströnd ásamt jörðinni Goðhól, en til vara, að stefnandi hafi lífstíðarábúð á allri jörðinni, ásamt jörðinni Goðhól, en til þrautavara, að stefnandi hafi lífstíðarábúð á jörðunum skv. leigusamningi, er stefnandi undirritaði 7. maí 1997, og ráðherra 15. október 1997. Jafnframt er gerð krafa um að leigusamningur milli stefndu um sömu jörð sé dæmdur ógildur frá upphafi. Þá er gerð krafa um málskostnað að mati dómsins óskipt úr hendi stefndu.

Báðir stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málavaxtalýsing stefnanda.

Málavextir eru þeir að foreldrar stefnanda fluttu að Kálfatjörn á Vatnsleysuströnd 1920 er stefnandi var þriggja ára. Hefur hún búið þar síðan. Faðir stefnanda, Erlendur Magnússon, var með erfðaábúð á jörðinni til ársins 1971, en þá tók bróðir stefnanda, Gunnar Erlendsson, við erfðaábúðinni og hélt henni þar til hann andaðist 11. nóvember 1995. Stefnandi varð bústýra hjá föður sínum árið 1955 er móðir hennar veiktist. Hefur stefnandi staðið fyrir búinu síðan, fyrst með föður sínum og síðar bróður sínum Gunnari. Þau systkinin voru bæði ógift og barnlaus og bjuggu saman á Kálfatjörn. Voru þau með kindur og hænsni. Þau hættu fjárbúskapnum 1982 og hænsnarækt 1995. Gunnar var með hross á hagagöngu í 3-4 sumur og hafði af því tekjur eftir að hann hætti að geta unnið. Stefnandi kveðst ekki hafa haft tekjur af jörðinni undanfarin ár. Íbúðarhúsið að Kálfatjörn brann 9. nóvember 1998 og flutti stefnandi þá af jörðinni. Önnur mannvirki á jörðinni eru hlaða, reist um 1886 og geymsla frá 1927, en þau eru sögð í mjög lélegu ástandi í úttektarskýrslu Vatnsleysustrandarhrepps 13. ágúst

1996. Þá er einnig á jörðinni bogaskemma klædd bárujárni, um 20m x 8m á stærð, sem hefur verið notuð sem hlaða og bárujárnsklædd hlaða, 8m x 6m að stærð. Ræktað land er samkvæmt fasteignamati 7,5 hektarar.

Fram kom við aðalmeðferð að Friðrik H. Ólafsson, systursonur stefnanda, á tvær litlar jarðir sem liggja að Goðhóli sem er næsta jörð við Kálfatjörn. Dóttir Friðriks stundar hrossarækt á Kálfatjörn og samkvæmt forðagæsluskýrslu 1997 var hún með 25 hesta á jörðinni það árið. Nýtir hún túnin til heyskapar og heldur við girðingum.

Ingibjörg Erlendsdóttir, systir stefnanda, hafði samband við landbúnaðarráðuneytið stuttu eftir andlát Gunnars Erlendssonar. Kveður hún sér hafa verið tjáð að stefnandi gæti tekið við erfðaábúð af bróður sínum með einfaldri nafnaskiptingu. Þegar gengið var á ráðuneytið um efndir hafi komið í ljós að Golfklúbbur Vatnsleysustrandarhrepps var búinn að óska eftir því að fá jörðina á leigu. Upp úr því hafi stefnanda verið sagt að hún myndi aðeins geta fengið lífstíðarábúð á jörðinni. Í samræmi við það sótti stefnandi um lífstíðarábúð með bréfi til landbúnaðarráðuneytisins 8. ágúst 1996. Var útbúinn leigusamningur í ráðuneytinu og hann undirritaður 7. maí 1997 af hálfu stefnanda. Um var að ræða leigusamning til lífstíðar frá fardögum 1996 að telja. Var samningurinn gerður með fyrirvara um samþykki hreppsnefndar og jarðanefndar. Jarðanefnd Gullbringusýslu samþykkti samninginn 22. maí 1997 en hreppsnefnd Vatnsleysustrandarhrepps synjaði um staðfestingu á fundi hreppsnefndar 3. júní 1997. Var þá eftirfarandi m.a. bókað:

„Hreppsnefnd samþykkir að hafna fyrirliggjandi samningi. Ákvörðun ráðuneytisins samræmist að mati hreppsnefndar ekki gildandi aðalskipulagi sem staðfest var 16/11 1994. Á grundvelli skipulagsins hefur hafist uppbygging golfvallar á jörðinni og var það gert í fullu samráði við þáverandi leigutaka, Gunnar Erlendsson, og landbúnaðarráðuneytið. Vilyrði lá fyrir um Kálfatjarnarlandið að undanskildu nánasta umhverfi kirkjunnar og íbúðarhússins.

Fyrirliggjandi samningur gerir ráð fyrir framleigurétti á beit fyrir allt að 15 hross og lýsir hreppsnefnd undrun sinni á að ákvæði sem þetta skuli sett í samning af hálfu ráðuneytisins. Það er álit hreppsnefndar að hrossabeit og starfræksla golfvallar fari ekki saman og mun hreppsnefnd ekki heimila hrossabeit á jörðinni með tilvísun í samþykkt um búfjárhald í Vatnsleysustrandarhreppi nr. 225 frá 22/6 1992.

Hreppsnefnd ítrekar að höfnun á leigusamningnum er á engan hátt beint gegn nefndum leigutaka Herdísi Erlendsdóttur og mun á engan hátt leggja stein í götu þess að hún geti búið á Kálfatjörn svo lengi sem hún óskar.

Hreppsnefnd óskar þess eindregið að hæstvirt ráðuneyti gangi til samninga við Golfklúbb Vatnsleysustrandar og ljúki þessu máli á þann hátt að ekki sé gengið á skjön við gildandi aðalskipulag og yfirlýstan vilja hreppsyfirvalda.“

Þegar þessi afstaða hreppsnefndar lá fyrir útbjó ráðuneytið viðauka við leigusamninginn. Segir í viðaukanum að jörðin sé leigð leigutaka meðan hann hafi búsetu á jörðinni meginhluta ársins. Þá skuldbindi leigutaki sig til þess að heimila Golfklúbbi Vatnsleysustrandarhrepps afnot af svokölluðu norðurtúni Kálfatjarnar. Þennan viðauka undirritaði stefnandi í byrjun október 1997 og ráðherra 15. sama mánaðar. Fram hefur komið í málinu að hreppsnefnd hefur ekki samþykkt leigusamninginn þannig breyttan.

Stefnandi segir að þegar hana hafi farið að lengja eftir leigurétti sínum hafi hún ritað landbúnaðarráðherra bréf 1. júní 1998. Í bréfinu segist hún hafa verið blekkt til þess að samþykkja að hún fengi jörðina aðeins byggða sér til lífstíðar í stað erfðaábúðar. Gerði hún kröfu um að fá erfðaábúð að Kálfatjörn og afturkallaði undirskrift sína á leigusamninginn. Síðar hafi komið í ljós að landbúnaðarráðuneytið hefði leigt Golfklúbbi Vatnsleysustrandarhrepps hluta jarðarinnar 25. maí 1998.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir á að faðir hennar og síðan bróðir hafi báðir haft erfðaábúð á Kálfatjörn og Gunnar bróðir hennar byggt jörðina skv. lögum um ættaróðul, ættarjarðir o.fl. nr. 102, 21. desember 1962. Þeim lögum hafi verið breytt með ábúðarlögum nr. 64, 31. maí 1976, en eftir sem áður hafi verið ætlast til þess, að þeir, sem erfðu erfðaábúð nytu hennar áfram, sbr. V. kafla þeirra laga. Telur stefnandi sig eiga beinan erfðaábúðarrétt að jörðinni, sbr. 2. tl. 37. gr. laganna. Ef ekki verði fallist á, að stefnandi eigi beinan rétt til erfðaábúðar, er því haldið fram, að skv. 9. tl. 37. gr. beri að byggja henni jörðina á erfðaábúð, en ljóst sé, að Gunnar heitinn bróðir hennar hafi ætlast til þess, að hún tæki við ábúð, enda hafi hún verið bústýra hans. Jafnframt er því haldið fram, að stefnandi hafi verið blekkt til þess að óska eftir lífstíðarábúð.

Verði ekki fallist á að stefnandi eigi erfðaábúðarrétt, er því haldið fram, að hún eigi rétt til lífstíðarábúðar skv. 1. tl. 37. gr. ábúðarlaga eða vegna þess að hún hafi setið jörðina, sbr. 5. gr. ábúðarlaga, jafnframt því að búið hafi verið að byggja henni jörðina af landbúnaðarráðherra. Sá samningur eigi hvorki undir sveitarstjórn né jarðanefnd. En jafnvel þótt samningurinn hafi átt undir fyrrgreindar nefndir, heldur stefnandi því fram, að með undirskrift sinni 15. október 1997 hafi landbúnaðarráðherra fullgilt samninginn, sbr. 3. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 65, 31. maí 1976.

Stefnandi heldur því fram að öll afskipti stefnda Vatnsleysustrandarhrepps hafi verið lögleysa og hafi stjórnast af sjónarmiðum, sem séu ósamrýmanleg anda jarða- og ábúðarlaga. Fullyrðingar í synjunarbréfi hreppsins 6. júní 1997 um að jörðin hafi verið skipulögð sem golfvöllur séu rangar. Hafi engar skipulagsákvarðanir verið teknar um jörðina aðrar en að not hennar séu eins og fyrr.

Með því að stefnandi telur, að hún eigi ábúðarrétt á Kálfatjörn, telur hún jafnframt að sá leigumáli, sem stefndu gerðu sín í milli sé markleysa og að engu hafandi.

Málavaxtalýsing stefnda ríkisins.

Stefnda íslenska ríkið kveður að skömmu eftir lát Gunnars Erlendssonar hafi komið fram óskir um að stefnandi fengi leigurétt á jörðinni eftir bróður sinn og staðið vilji til þess af hálfu jarðadeildar landbúnaðarráðuneytis að koma til móts við þær óskir. Þótt vitað væri um aðra aðila er sæktust eftir leiguafnotum af jörðinni, og þrátt fyrir að það væri í andstöðu við vinnureglur jarðadeildar, hafi jörðin ekki verið auglýst til leigu. Enginn bústofn hafi verið á jörðinni skráður á nafn stefnanda og því legið fyrir að stefnandi áformaði ekki að nýta jörðina til landbúnaðar. Með bréfi dagsettu 8. ágúst 1996 hafi stefnandi farið fram á lífstíðarábúð á jörðinni Kálfatjörn. Aðrar jarðir eða hjáleigur séu ekki nefndar í umsókninni. Aðrar umsóknir um jörðina hafi borist frá ábúanda og leiguliða að Þórustöðum í Vatnsleysustrandarhreppi og frá Golfklúbbi Vatnsleysustrandar.

Þar sem ljóst þótti, að stefnandi áformaði ekki að nota jörðina sjálf til landbúnaðar, hafi af hálfu jarðadeildar verið talið eðlilegt að koma til móts við óskir golfklúbbsins og leigja klúbbnum land hjáleigunnar Fjósakots og hluta af landi Kálfatjarnar. Þannig yrði unnt að halda áfram uppbyggingu golfvallarins og fjölga þar brautum úr 6 í 9, sem sé eðlileg stærð golfvallar af minni gerðinni. Um þessi mál hafi margoft verið fundað í landbúnaðarráðuneytinu með stefnanda og talsmanni hennar og fulltrúa golfklúbbsins. Þessar viðræður hafi leitt til samkomulags, sem stefnandi undirritaði 7. maí 1997. Tekið sé fram að samningurinn nái ekki til jarðanna Móakots og Fjósakots, sem áður fylgdu jörðinni Kálfatjörn, og jafnframt að leigusali áformi að sameina jörðina Goðhól jörðinni Kálfatjörn. Samningurinn hafi verið gerður með fyrirvara um samþykkt hreppsnefndar og jarðanefndar. Jarðanefnd hafi fallist fyrir sitt leyti á samninginn með bréfi 22. maí 1997, en hreppsnefnd hafnað honum með bréfi 6. júní 1997.

Í viðauka við samninginn, sem gerður hafi verið eftir að hreppsnefnd hafði hafnað honum sé tekið fram að jörðin sé leigð stefnanda meðan hún hafi búsetu á jörðinni meginhluta ársins og jafnframt að stefnandi skuldbindi sig til að heimila Golfklúbbi Vatnsleysustrandar afnot af norðurtúni Kálfatjarnar. Ráðherra hafi skrifað undir samninginn og viðaukann 15. október 1997 í þeirri trú, að aðilar væru sáttir við svo breytta skilmála og stefnandi hafi undirritað viðaukann einnig. Hreppsnefndin muni hins vegar ekki hafa samþykkt samninginn svo breyttan.

Með bréfi 1. júní 1998 hafi stefnandi afturkallað undirskrift sína á fyrrnefndan leigusamning og gert kröfu um að jörðin Kálfatjörn yrði byggð henni á erfðaleigu. Í svarbréfi landbúnaðarráðuneytisins frá 4. september 1998 segi

m.a., að ekkert bindandi samkomulag sé í gildi um ábúð stefnanda á jörðinni, en stefnanda sé kunnugt um, að hreppsnefnd Vatnsleysustrandarhrepps hafi hafnað samkomulaginu. Frá gildistöku laga nr. 64/1976 hafi ekki verið stofnað til erfðaábúðar og stefnandi eigi ekki kröfu til slíkrar ábúðar á grundvelli ákvæða 37. gr. laganna. Sé ekki lagagrundvöllur til að verða við kröfu stefnanda um, að jörðin verði byggð henni á erfðaleigu.

Málsástæður stefnda ríkisins.

1. Stefnandi krefjist þess aðallega að viðurkennt verði með dómi að hún hafi erfðaábúð á allri jörðinni Kálfatjörn á Vatnsleysuströnd ásamt jörðinni Goðhóli. Réttur til ábúðar á jörðum á grundvelli erfða byggist á ákvæðum 37. gr. laga nr. 64/1976. Ljóst sé að stefnandi uppfylli ekki ákvæði 1.-7. tl. greinarinnar og ákvæði 8. tl. eigi ekki við, enda hafi ábúð Gunnars bróður stefnanda varað lengur en 10 ár. Þá liggi ekkert fyrir í málinu um að fyrri ábúandi hafi lagt fram tillögur eða sérstakar óskir um ráðstöfun jarðarinnar. Verði ákvæðið heldur ekki túlkað á þann veg, að skylt sé að fara að tillögum eða óskum fráfarandi ábúanda, þótt hann kunni í lifandi lífi að geta skilyrt uppsögn á ábúð. Þeirri kenningu stefnanda, að hún eigi ábúðarrétt eftir 2. tl. 37. gr. laganna sé að sjálfsögðu mótmælt sem fjarstæðukenndri, en erfðaábúð föður hennar hafi lokið þegar bróðir hennar tók við ábúð jarðarinnar á fardögum 1971.

Rétt sé að taka fram, að jörðin Goðhóll hafi aldrei verið leigð ábúanda á Kálfatjörn. Gunnar Erlendsson, sem síðast hafði ábúð á Kálfatjörn, hafi aldrei haft Goðhól á leigu og stefnandi hafi ekki sóst eftir jörðinni fyrr en með málshöfðun þessari. Þessi athugasemd eigi einnig við um aðra kröfuliði stefnanda varðandi jörðina Goðhól. Sérstaklega og af gefnu tilefni sé því mótmælt, að stefnanda hafi verið tjáð, að hún gæti fengið erfðaábúð á jörðinni.

2. Í öðru lagi krefjist stefnandi viðurkenningar á lífstíðarábúð sinni á jörðinni Kálfatjörn ásamt jörðinni Goðhól. Þessari kröfu til stuðnings vísi stefnandi til 1. tl. 37. gr. ábúðarlaga, sbr. einnig 5. gr. laganna. Stefnandi rökstyðji ekki frekar hvernig 1. tl. 37. gr. ábúðarlaga, sem fjallar um erfðarétt milli hjóna, geti átt við í tilviki hennar og tilvísun til 5. gr. ábúðarlaga verði heldur ekki skilin. Sé þessum málatilbúnaði og kröfugerð alfarið mótmælt.

3. Til þrautavara krefjist stefnandi viðurkenningar á lífstíðarábúð á jörðunum samkvæmt leigusamningi. Verði rökstuðningur stefnanda fyrir þessari kröfu helst skilinn á þann veg, að samningurinn sem stefnandi undirritaði 7. maí 1997 sé í raun gildur, sbr. 3. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976. Sú málsástæða að byggja kröfu á samningi, sem stefnandi lýsir sig jafnframt óbundna af og hafi í raun verið blekkt til að undirrita, sé vægt sagt illskiljanleg. Krafa stefnanda sé

því um viðurkenningu á rétti til lífstíðarábúðar á jörðinni án tengsla við þann leigusamning, sem hún sjálf skrifaði undir, en hafði síðan lýst sig óbundna af. Leigusamningurinn innihaldi fyrirvara um samþykki m.a. hreppsnefndar Vatnsleysustrandarhrepps. Þeim fyrirvara hafi ekki verið fullnægt og að auki hafi stefnandi sjálf afturkallað samþykki sitt. Í undirskrift ráðherra felist enginn úrskurður, hvorki að formi eða efni. Ráðherra hafi undirritað samninginn með viðauka í þeirri trú, að allir aðilar væru þá við samninginn sáttir.

Stefnda tekur fram að greiðsluseðill vegna síðasta fardagaárs hafi verið sendur stefnanda vegna mistaka, enda hafði stefnandi ekki fengið leigusamning um jörðina. Muni jarðasjóður því endurgreiða stefnanda leigugjöldin.

4. Loks geri stefnandi kröfu um að leigusamningur milli landbúnaðarráðherra fyrir hönd jarðadeildar landbúnaðarráðuneytisins og Vatnsleysustrandarhrepps um „sömu jörð“ sé dæmdur ógildur frá upphafi. Samningur þessi hafi verið undirritaður 12. og 25. maí 1998 og varði eyðijarðirnar Móakot, Hátún og Fjósakot og hluta Kálfatjarnar. Í 2. mgr. 1. gr. samningsins sé tekið fram að landspildu úr jörðinni Kálfatjörn, sem undirskilin er samningnum, áformi leigusali að leigja stefnanda þessa máls. Sýnir það með öðru vilja stefnda til að koma til móts við óskir stefnanda um að fá að búa að Kálfatjörn. Ávæningi í málsskjölum stefnanda í þá veru að fulltrúar ráðuneytis hafi komið illa fram við hana sé mótmælt sem tilhæfulausum og ósönnuðum.

Stefnandi eigi enga beina aðild að umræddum leigusamningi, enda eigi hún ekki til neinna réttinda að telja yfir jörðinni Kálfatjörn. Ber því annað tveggja að vísa þessari kröfu frá dómi án kröfu eða sýkna af henni, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður stefnda Vatnsleysustrandarhrepps.

Stefnandi höfði málið gegn stefnda Vatnsleysustrandarhreppi á þeim grunni að ógiltur verði samningur hreppsins og ríkisins frá 25. maí 1998 um leigu eyðijarðanna Móakots, Hátúns og Fjósakots svo og hluta jarðarinnar Kálfatjarnar. Stefndi Vatnsleysustrandarhreppur heldur því fram að samningurinn verði ekki ógiltur í heild sinni þar sem stefnandi eigi aðeins lögvarða hagsmuni vegna hluta Kálfatjarnar. Málsástæður stefnda er að öðru leyti eftirfarandi:

1. Íslenska ríkið hafi verið eigandi hins leigða lands er samningurinn var gerður. Með málefni jarða í ríkiseign fari jarðadeild landbúnaðarráðuneytisins skv. 36. gr. jarðalaga nr. 65/1976. Leigusamninginn hafi hreppurinn gert við landbúnaðarráðherra f.h. jarðadeildar landbúnaðarráðuneytis og hann sé því gerður af til þess bærum aðila og engir formlegir annmarkar á honum.

2. Skilja megi kröfugerð stefnanda svo að ógildingarkrafan byggi á því, að með leigusamningnum hafi verið ráðstafað landi sem stefnandi hafi átt einhvers

konar afnotaréttindi yfir. Þetta sé ekki rétt. Stefnandi hafi í raun engin réttindi haft yfir landi Kálfatjarnar á þeim tíma er samningurinn var gerður. Hugsanlegt var að þau kæmu til síðar og hafi verið fyrir því séð í 2. mgr. 1. gr. leigusamningsins með eftirfarandi ákvæði: „Leigusamningur þessi tekur til hluta af jörðinni Kálfatjörn. Landspilda sú sem er undanskilin leigu samkvæmt samningi þessum er afmörkuð á meðfylgjandi uppdrætti, en þann hluta jarðarinnar áfomar leigusali að leigja Herdísi Erlendsdóttur.“ Með þessu ákvæði hafi það verið tryggt að leigusamningurinn væri samþýðanlegur fyrirhuguðum leiguafnotum stefnanda. Fyrri leigusamningur um lífstíðarábúð hafi aldrei komist til framkvæmda vegna synjunar Vatnsleysustrandarhrepps á staðfestingu hans.

3. Falli dómur gegn meðstefnda þess efnis að stefnandi fái viðurkenningu fyrir afnotarétti sínum á Kálfatjörn, hvort sem er með lífstíðar- eða erfðaábúð, geti sá réttur með engu móti þokað löglega stofnuðum afnotarétti Vatnsleysustrandarhrepps. Dómur geti ekki haft afturvirk áhrif í málinu enda sé þess ekki krafist af hálfu stefnanda. Því verði fyrr stofnuðum réttindum ekki rutt brott.

4. Málatilbúnaður stefnanda uppfylli ekki kröfur einkamálaréttarfarsins. Stefnandi eigi ekki aðild að leigusamningnum milli stefndu og sá samningur snerti ekki með neinu móti réttindi hennar. Því blasi við aðildarskortur sem skv. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 leiði til sýknu. Stefnan í málinu uppfylli tæpast kröfur 1. mgr. 80. gr. einkamálalaga, einkum d-f-lið þeirrar málsgreinar. Þá komi einnig til álita að vísa málinu frá án kröfu á grundvelli 1. mgr. 26. gr. einkamálalaga.

Niðurstaða.

Eins og að framan er rakið flutti stefnandi af jörðinni eftir að íbúðarhúsið á Kálfatjörn brann 9. nóvember 1998. Dóttir systursonar hennar hefur nýtt jörðina undanfarin ár og er með 25 hesta þar. Þá hefur jafnframt komið fram í málinu að stefnda ríkið hefur boðið stefnanda lífstíðarábúð á jörðinni með þeim skilmálum sem að framan er getið.

Jörðin Kálfatjörn í Vatnsleysustrandarhreppi er kirkjujörð á forræði jarðadeildar landbúnaðarráðuneytis, sbr. 9. tl. 9. gr. reglugerðar fyrir Stjórnarráð Íslands nr. 96/1969, sbr. einnig 36. gr. jarðalaga nr. 65/1976 með síðari breytingum. Stefnda íslenska ríkið er því þinglýstur eigandi jarðarinnar og hefur allar þær heimildir er felast í beinum eignarrétti að landinu.

Réttur til ábúðar á jörðum á grundvelli erfða byggist á ákvæðum 37. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Ekki verður talið að ákvæði 2. tl. 37. gr. laganna eigi við í málinu enda fjallar það ákvæði aðeins um erfðaábúðarrétt frá foreldri til barns eða kjörbarns. Verður talið að erfðaábúð föður stefnanda hafi lokið er bróðir

hennar tók við þeim réttindum. Í öðru lagi byggir stefnandi kröfu sína um erfðaábúðarrétt á 9. tl. 37. gr. ábúðarlaga. Ekki verður heldur talið að túlka megi þetta ákvæði laganna á þann hátt að fráfarandi ábúandi hafi ráðstöfunarrétt yfir eigninni enda þótt vilji hans kunni að hafa staðið til þess að stefnandi tæki við síðar.

Samkvæmt 1.-9. tl. 37. gr. ábúðarlaga erfist ábúðarréttur eingöngu milli hjóna og til barna þeirra og kjörbarna í beinan legg. Erfðaábúðarréttur getur því aðeins gengið til systkina eða annarra erfingja ef erfingi ábúðarréttar deyr barnlaus innan 10 ára frá því að hann tók við ábýli sínu, sbr. 8. tl. 37. gr. laganna. Svo var ekki í tilviki stefnanda. Verður því talið að stefnandi eigi ekki rétt til erfðaábúðar á jörðinni. Að fenginni þessari niðurstöðu telst óþarfi að fjalla um þá málsástæðu stefnanda að hún hafi verið beitt blekkingum til þess að falla frá kröfu sinni um erfðaábúð og undirgangast leigusamning um lífstíðarábúð.

Kröfu sína um viðurkenningu á lífstíðarábúð á jörðinni styður stefnandi við 1. tl. 37. gr. ábúðarlaga, sbr. 5. gr. laganna, svo og þá málsástæðu að með undirskrift ráðherra undir leigusamninginn 15. október 1997 hafi landbúnaðarráðherra fullgilt samninginn, sbr. 3. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976. Það er álit dómsins að ákvæði 1. tl. 37. gr. ábúðarlaga um ábúðarerfðarétt milli hjóna geti ekki átt við um tilvik stefnanda, sem var bústýra föður síns og síðar bróður síns á Kálfatjörn. Þykir bera að skýra ákvæðið eftir orðanna hljóðan og telja að það taki aðeins til erfðaréttar milli hjóna. Þá verður ekki heldur fallist á þá málsástæðu stefnanda að hún hafi öðlast rétt til lífstíðarábúðar með undirskrift ráðherra undir leigusamninginn. Sú undirskrift, f.h. ríkisins, var með þeim fyrirvara að hreppsnefnd Vatnsleysustrandarhrepps samþykkti samninginn. Hreppsnefnd hafnaði aftur á móti samningnum og því öðlaðist hann ekki gildi gagnvart stefnanda. Þá verður ekki fallist á með stefnanda að undirskrift landbúnaðarráðherra hafi verið ígildi stjórnsýsluúrskurðar í samræmi við ákvæði 3. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976.

Þar sem niðurstaða málsins er sú að stefnandi eigi hvorki erfðaábúðar- né lífstíðarábúðarrétt á jörðinni kemur ekki til frekari umfjöllunar ógildingarkrafa stefnanda á leigusamningi milli stefndu ríkisins og Vatnsleysustrandarhrepps frá 25. maí 1998 um jarðirnar Móatún, Hátún, Fjósakot og hluta Kálfatjarnar.

Dómkrafa stefnanda varðar leigurétt yfir Kálfatjörn og jörðinni Goðhóli. Óumdeilt er í málinu að erfðaábúðarréttur Gunnars Erlendssonar náði aðeins til jarðarinnar Kálfatjarnar. Hins vegar kemur fram í leigusamningi stefnanda og stefnda ríkisins frá 15. október 1997 um jörðina Kálfatjörn að jarðadeild landbúnaðarráðuneytisins áformi að jörðin Goðhóll verði sameinuð Kálfatjörn. Af þessum ástæðum tekur kröfugerð stefnanda einnig til jarðarinnar Goðhóls. Hins vegar er ekki upplýst í málinu hvort af sameiningunni varð. Þetta atriði þykir þó ekki skipta máli miðað við niðurstöðu málsins.

Niðurstaða málsins er því sú að stefndu verða sýknaðir af öllum kröfum stefnanda, en eftir öllum atvikum málsins þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, íslenska ríkið og Vatnsleysustrandarhreppur, skulu vera sýkn af kröfum stefnanda, Herdísar Erlendsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.