Fimmtudaginn 28. nóvember 2002.

Nr. 215/2002. **Kolfinna Þórarinsdóttir og Þorsteinn Sigursteinsson** (Ólafur Sigurgeirsson hrl.) gegn **Borgarfjarðarsveit** (Sveinn Andri Sveinsson hrl.)

Ábúð.

B krafðist þess að K og Þ yrðu dæmd til að víkja af jörð í eigu B. Tekið var fram að þegar byggingarbréf fyrir jörðina sem aðilar undirrituðu 1994 rann út á fardögum 1999 hefði B tilkynnt K og Þ að með vísun til vanefnda þeirra á ákvæðum byggingarbréfsins yrði ekki um endurnýjun ábúðarsamnings að ræða. Gat það því ekki talist vanræksla af hálfu B í skilningi 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 sem gæti leitt til lífstíðarábúðar þeirra K og Þ að ekki var gert nýtt byggingarbréf fyrir jörðina. Var því fallist á kröfu B.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 6. maí 2002 og krefjast þess að þau verði sýknuð af kröfum stefnda um að þau verði dæmd til að víkja af jörð hans, Búrfelli í Borgafjarðarsveit. Krafist er staðfestingar gjafsóknarákvæðis héraðsdóms, en málskostnaður verði dæmdur þeim til handa, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál. Þá krefjast þau málskostnaðar fyrir Hæstarétti, en þau hafa einnig gjafsókn hér fyrir dómi.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjenda fyrir Hæstarétti.

Eins og fram kemur í héraðsdómi rann byggingarbréf fyrir jörðina Búrfell í Hálsasveit, sem aðilar undirrituðu 1994, út á fardögum 1999. Tilkynnti stefndi áfrýjendum þá þegar að ekki yrði um endurnýjun ábúðarsamnings að ræða með vísun til vanefnda þeirra á ákvæðum byggingarbréfsins. Það gat því ekki talist vanræksla af hálfu stefnda í skilningi 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, sem gæti hafa leitt til lífstíðarábúðar

áfrýjenda, að ekki var gert nýtt byggingarbréf fyrir jörðina. Að þessu athuguðu, en að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms, verður hann staðfestur.

Dæma verður áfrýjendur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir, en gjafsóknarkostnaður þeirra greiðist úr ríkissjóði.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Kolfinna Þórarinsdóttir og Þorsteinn Sigursteinsson, greiði stefnda, Borgarfjarðarsveit, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Gjafsóknarkostnaður áfrýjenda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns þeirra, 150.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Vesturlands 25. febrúar 2002.

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu á hendur stefndu Kolfinnu og Sigursteini 19. október 2001 og á hendur stefnda Þorsteini 24. sama mánaðar. Það var þingfest 6. nóvember 2001 og tekið til dóms að lokinni aðalmeðferð 8. febrúar 2002.

Stefnandi málsins er Borgarfjarðarsveit, kt. 480698-2669, Litla-Hvammi Reykholtsdal, Borgarfjarðarsveit. Stefnt er Þorsteini Sigursteinssyni, kt. 180950-3389, Kolfinnu Þórarinsdóttur, kt. 280151-4329, og Sigursteini Þorsteinssyni, kt. 150971-5439, öllum til heimilis á Búrfelli, Borgarfjarðarsveit.

Dómkröfur stefnanda eru þessar:

1) Þess er krafist, að stefndu öll verði dæmd til að víkja af jörð stefnanda Búrfelli, Borgarfjarðarsveit, ásamt öllu sem þeim tilheyrir.
2) Þá er þess krafist að stefndu Þorsteinn og Kolfinna verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 2.695.951 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt vaxtalögum nr. 38/2001 frá 1. október 2001 til greiðsludags.
3) Loks krefst stefnandi þess að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt mati dómsins auk virðisaukaskatts á málskostnað.

Fyrir hönd stefndu er þess krafist, að þau verði alfarið sýknuð af kröfum stefnanda um útburð. Stefndu halda ekki upp vörnum gegn fjárkröfum stefnanda. Stefndu Kolfinna og Þorsteinn krefjast málskostnaðar samkvæmt fram lögðum

málskostnaðarreikningi, eins og þau hefðu ekki gjafsókn. Stefndi Sigursteinn krefst málskostnaðar að skaðlausu

Málavextir:

Í stefnu er svo frá greint að jörðin Búrfell, Hálsahreppi, (nú Borgarfjarðarsveit eftir sameiningu sveitarfélaga), hafi verið seld nauðungarsölu 6. október 1993, en kaupandi hafi verið Stofnlánadeild landbúnaðarins, (nú Lánasjóður landbúnaðarins). Uppboðsafsal sé dagsett 6. desember 1993. Hálsahreppur hafi síðan keypt jörðina af Stofnlánadeild landbúnaðarins með kaupsamningi/afsali dagsettu 3. desember 1993. Jörðin Búrfell hafi verið í eigu stefndu Þorsteins og Kolfinnu, en þinglýst eign Þorsteins, og hafi þau búið á jörðinni um árabil.

Með byggingarbréfi, dags. 24. maí 1994, hafi hreppsnefnd Hálsahrepps byggt stefndu Kolfinnu og Þorsteini jörðina Búrfell til fimm ára frá fardögum 1994 að telja,. Ábúðinni hafi því lokið á fardögum 1999, en stefndu hafi öll neitað að víkja af jörðinni þrátt fyrir ítrekuð tilmæli um það.

Samkvæmt 2. gr. byggingarbréfsins skyldu ábúendur ekki greiða afgjald fyrir Búrfell árin 1994 og 1995, en að þeim tíma liðnum skyldu þau greiða sem næmi afborgunum, vöxtum og vísitölu af lánum sem hvíldu á jörðinni hjá Búnaðarbanka Íslands, (nú Lánasjóði landbúnaðarins), í fyrsta sinn á gjalddaga lánanna 1996. Einnig skyldu ábúendur greiða skatta og skyldur af jörðinni frá upphafi ábúðartíma. Við þetta hafi stefndu Þorsteinn og Kolfinna ekki staðið, ekki greitt afgjald eftir jörðina meðan á ábúð stóð né leigu eftir að ábúð lauk. Þá hafi þau ekki heldur greitt fasteignaskatta eða iðgjöld brunatryggingar fyrir utan það að Þorsteinn hafi greitt 42.000 krónur 15. apríl 1999. Fjárkrafa máls þessa sé tilkomin vegna þessara vanskila stefndu Þorsteins og Kolfinnu, sbr. sundurliðun síðar. Samkvæmt 6. gr. byggingarbréfsins fyrirgerðu ábúendur ábúðarrétti sínum stæðu þeir ekki við skilmála bréfsins og varðaði það útbyggingu. Vanefndir ábúenda séu einnig brot á 28. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, sem varða útbyggingu, sbr. 30. gr. laganna. Oddviti Hálsahrepps, (nú Borgarfjarðarsveitar), hafi vakið athygli ábúenda á þessu með bréfi dags. 28. nóvember 1996.

Hinn 24. júní 1999 hafi sveitarstjóri Borgarfjarðarsveitar sent stefnda Þorsteini bréf og bent honum á að ábúðartími hefði runnið út á fardögum 1999 og jafnframt vakið athygli á því að skuld vegna ábúðarinnar væri orðin veruleg og því ekki mögulegt að gera nýjan ábúðarsamning við þær aðstæður. Hins vegar hafi verið tekið fram að ekki yrði gerð athugasemd við afnot stefnda Þorsteins af jörðinni til 1. september 1999, en leiga yrði reiknuð fyrir þann tíma. Sveitarstjóri hafi aftur sent stefnda Þorsteini bréf 16. ágúst 1999 þar sem vakin hafi verið athygli á því að ábúð hefði runnið út um fardaga 1999 og afnot af húsum og landi Búrfells væri aðeins heimil til 1. september 1999. Jafnframt hafi verið ítrekað að skuld stefnda Þorsteins við jarðareiganda væri veruleg og ástæða þess

að ekki hefði verið talið fært að gera nýjan ábúðarsamning.

Haustið 1999 hafi forsvarsmenn stefnanda ítrekað rætt við stefnda Þorstein um framhald málsins án árangurs. Þá hafi hins vegar komið upp sú hugmynd að Lára, dóttir stefndu Þorsteins og Kolfinnu, myndi kaupa jörðina Búrfell, og um það hafi staðið viðræður í nokkurn tíma. Á fundi sveitarstjórnar Borgarfjarðarsveitar 11. maí 2000 hafi verið samþykkt að selja jörðina Búrfell og gefa fjölskyldu fyrrum ábúenda frest til 25. maí til að gera tilboð í jörðina í formi kaupsamnings. Hinn 8. júní 2000 hafi sveitarstjórn Borgfjarðarsveitar síðan samþykkt að selja Láru jörðina. Samkvæmt uppkasti að kaupsamningi skyldi hún inna útborgun af hendi í síðasta lagi 1. september 2000. Þegar tæp vika hafi verið liðin af september hefði engin greiðsla borist, og með bréfi oddvita, dags. 5. september, hafi Láru verið tilkynnt að kaupsamningurinn væri úr gildi fallinn. Hinn 19. september 2000 hafi sveitarstjórn síðan samþykkt að auglýsa jörðina Búrfell til sölu þar sem ekki yrði af kaupum Láru á jörðinni. Í kjölfar þess, eða 25. september, hafi sveitarstjóri sent stefnda Þorsteini bréf þar sem honum hafi verið kynnt sú ákvörðun sveitarstjórnar að auglýsa jörðina til sölu hið fyrsta og að íbúum á Búrfelli væri óheimil afnot af útihúsum á jörðinni eftir 1. desember 2000 og íbúðarhúsinu eftir 15. janúar 2001. Enn fremur hafi stefndi Þorsteinn enn og aftur verið krafinn svara um það hvernig hann ætlaði að greiða skuld sína við stefnanda. Sveitarstjóri hafi tilkynnt stefnda Þorsteini með bréfi, dags. 13. október 2000, að von væri á fasteignasala til að skoða jörðina.

Hinn 20. nóvember 2000 hafi sveitarstjóra borist bréf Helga Birgissonar hrl. þar sem farið hafi verið fram á að sveitarstjórn félli frá þeirri ákvörðun sinni að auglýsa jörðina Búrfell til sölu og að teknar yrðu á ný upp viðræður við stefnda Þorstein eða fjölskyldu hans um kaup á jörðinni. Þá hafi að nýju hafist ráðagerðir í þá veru, og með bréfi sveitarstjóra, dags. 19. desember 2000, hafi Helga Birgissyni hrl. verið tilkynnt að jörðin yrði ekki seld fyrir sama verð og drög að kaupsamningi frá árinu 2000 gerðu ráð fyrir. Hinn 12. janúar 2001 hafi stefndi Sigursteinn og Lára Þorsteinsdóttir ritað undir kauptilboð í jörðina, og skyldi kaupverðið vera 9.000.000. Sveitarstjórn hafi fjallað um málið 1. febrúar 2001 og í bréfi sveitarstjóra, dags. 5. sama mánaðar, segi m.a.: „Borgarfjarðarsveit lítur svo á að fyrirliggjandi kauptilboð og ábúð og að henni lokinni, dvöl fjölskyldu bjóðenda á jörðinni, verði að skoða sem sameiginlegt mál fjölskyldunnar, enda hefur verið vísað til kauptilboðs Láru og nú Láru og Sigursteins í sambandi við hana.“ Jafnframt hafi tilboðsgjöfum verið gert gagntilboð. Í því hafi m.a. falist að yrði ekki staðið við efni væntanlegs kaupsamnings hvað greiðslur varðaði skyldu íbúar á Búrfelli rýma jörðina fyrir fardaga 2001. Sveitarstjóri hafi tilkynnt tilboðsgjöfum með bréfi, dags. 14. febrúar 2001, að frestur til að svara gagntilboðinu hafi verið framlengdur til 22. febrúar 2001. Með bréfi, dags. 19. febrúar 2001, hafi tilboðsgjafar tilkynnt að þau samþykktu gagntilboð sveitarstjórnar að

öllu öðru leyti en hvað varðar fjalllendi jarðarinnar og einnig hafi tilboðsgjafar viljað breyta dagsetningum á greiðslum. Samkvæmt bréfi sveitarstjóra, dags. 26. febrúar 2001, hafi staðið sú ákvörðun sveitarstjórnar að selja jörðina Búrfell án greiðslumarks, en fallist hafi verið á að færa til greiðslur í samræmi við vilja tilboðsgjafa. Með bréfi, dags. 28. febrúar 2001, hafi tilboðsgjafar enn farið fram á frest til að skoða málið. Þeir hafi síðan fengið lokafrest til 5. mars 2001 til að svara gagntilboði sveitarstjórnar, sbr. bréf oddvita dags. 1. mars 2001.

Hinn 10. apríl 2001 hafi síðan verið skrifað undir kaupsamning um jörðina Búrfell, þar sem kaupendur hafi verið Lára Þorsteinsdóttir og stefndi Sigursteinn. Samhliða því hafi stefndu Sigursteinn og Þorsteinn skrifað undir yfirlýsingu fyrir sína hönd og fjölskyldna sinna þar sem segi m.a.: „Standi kaupendur Búrfells, Lára Þorsteinsdóttir og Sigursteinn Þorsteinsson, ekki við ákvæði kaupsamnings um greiðslur, munum við án tafar og án frekari aðdraganda en yfirlýsingar þessarar, víkja af jörðinni með allt það sem okkar er, eftir því sem tíðkast við brottflutning leigjenda. Skal brottflutningi lokið að fullu 15. ágúst 2001." Kaupendur, Lára og stefndi Sigursteinn, hafi ekki staðið við greiðslu kaupverðs og hafi þeim ásamt stefnda Þorsteini verið sent símskeyti 3. maí sl. og þeim tilkynnt að þau yrðu að víkja af jörðinni Búrfelli í síðasta lagi 15. ágúst 2001. Fyrir mistök hafi samhljóða skeyti ekki verið sent stefndu Kolfinnu fyrr en 22. maí, sbr. dómskjal nr. 32, en hún hafi reyndar kvittað fyrir móttöku á skeytunum sem send hafi verið stefndu Þorsteini og Sigursteini 3. maí 2001.

Hinn 28. maí 2001 hafi sveitarstjóra borist bréf Ólafs Sigurgeirssonar hrl. þar sem þess hafi verið krafist að stefndu Kolfinnu yrði tryggð lífstíðarábúð á jörðinni Búrfelli og jafnframt bent á að eftir að ábúð lauk 1999 hafi „sveitarfélagið vanrækt að gera nýtt byggingarbréf og hafa afnot af jörðinni verið í uppnámi síðan.". Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 1. júní 2001, hafi málavextir verið raktir og vakin athygli á því að það hafi aldrei verið ætlun stefnanda að byggja stefndu Kolfinnu eða fjölskyldu hennar jörðina Búrfell eftir að ábúð stefndu Kolfinnu og Þorsteins lauk á fardögum 1999. Jafnframt var tilkynnt að hefðu stefndu ekki rýmt jörðina fyrir 15. ágúst 2001 yrði þess krafist að stefndu ásamt öllu sem þeim tilheyrði yrðu borin af jörðinni. Samkvæmt bréfi Ólafs Sigurgeirssonar hrl., dags. 3. júlí 2001, hafi hann sent stefndu afrit af bréfi lögmanns stefnanda frá 1. júní 2001, en stefnandi hafi engin viðbrögð fengið frá stefndu.

Þar sem stefndu hafi ekki rýmt jörðina 15. ágúst sl. hafi lögmaður stefnanda sent stefnda Þorsteini bréf, dags. 10. september 2001, og tilkynnt honum að ekki yrði hjá því komist að höfða mál á hendur stefndu og krefjast þess að þau rýmdu jörðina. Jafnframt var skorað á stefnda Þorstein að greiða skuld stefndu við stefnanda.

Fjárkrafa stefnanda á hendur stefndu sundurliðast þannig:

1) Húsaleiga fyrir Búrfell júlí 1999 til ágúst 2001	kr. 1.080.000
2) Afgjald 1996 til 1999, greiðslur af lánum	kr. 1.430.701
3) Fasteignagjöld 1996 til 1999	kr. 112.750
4) Brunatrygging 1996 til 1999	kr. 102.500
5) Fjallskil 1996 til 1999	kr. 12.000
6) Innborgun	kr. (42.000)
Samtals:	kr. 2.695.951

Í fyrrgreindu bréfi, dags. 10. september 2001, hafi skuld vegna fasteignagjalda verið ranglega talin vera 79.750 krónur en ekki 112.750 krónur, sem hún sé með réttu. Skuld vegna afgjalds, fasteignagjalda og brunatryggingar sé tilkomin vegna fyrrgreinds byggingarbréfs frá 24. maí 1994. Reyndar geri stefnandi ekki kröfu til þess að stefndu Þorsteinn og Kolfinna greiði fasteignagjöld og brunatryggingu vegna áranna 1994 og 1995 eins og þau áttu að gera samkvæmt 2. gr. byggingarbréfsins. Síðan krefjist stefnandi þess að stefndu greiði leigu frá því að ábúðartíma lauk 1999 og þar til í ágúst 2001, krónur 40.000 fyrir hvern mánuð. Þá skuldi stefndu álögð fjallskil að fjárhæð 12.000 krónur. Stefndi Þorsteinn hafi greitt 42.000 krónur inn á skuldina 15. apríl 1999 og komi sú fjárhæð til frádráttar.

Stefnandi geri einungis kröfu til þess að stefndu Þorsteinn og Kolfinna greiði dráttar-vexti af skuldinni frá 1. október 2001 eða frá þeim degi sem þeim var gefinn kostur á að greiða skuldina án dráttarvaxta.

Í greinargerð stefndu er stutt lýsing málsatvika. Er hún að langmestu leyti samhljóða lýsingu stefnanda. Þar er þess getið að stefndi Þorsteinn Sigursteinsson sé fæddur á jörðinni Búrfelli og einnig sonur hans, stefndi Sigursteinn. Á undan Þorsteini hafi búið þar þar faðir hans frá 1934. Jörðin hafi verið þinglýst eign ábúenda.

Í greinargerðinni kemur einnig fram að þrátt fyrir ágreining, sem var með aðilum um kaupsamning um jörðina Búrfell, hafi Lára Þorsteinsdóttir og stefndi Sigursteinn undirritað hann 10. apríl 2001. Jafnframt því hafi tveir stefndu, þeir Þorsteinn og Sigursteinn, ritað undir yfirlýsingu þá sem tekin er upp í atvikalýsingu stefnanda. Stefnda Kolfinna ein hafi ekki ritað undir þessa yfirlýsingu.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfu sína um það að stefndu verði dæmd til að víkja af jörðinni Búrfelli aðallega á því að hann sé eigandi jarðarinnar og honum beri nauðsyn til þess að fá umráð hennar til að geta ráðstafað henni á grundvelli eignarréttar síns. Stefnandi hafi einu sinni samþykkt að selja jörðina Láru, dóttur stefndu Þorsteins og Kolfinnu, og í annað skipti að selja Láru og stefnda Sigursteini jörðina eins og rakið hefur verið. Í hvorugt skiptið hafi kaupendur staðið við kaupsamning og engar greiðslur innt af hendi til stefnanda. Það þyki

því fullreynt að ná samningum við fjölskyldu stefndu um kaup á jörðinni og því ætli stefnandi að auglýsa jörðina til sölu á almennum markaði.

Jafnframt vísar stefnandi til þeirrar yfirlýsingar sem stefndu Þorsteinn og Sigursteinn skrifuðu undir í apríl 2001 í tengslum við kaupsamning við Láru og stefnda Sigurstein. Þar lýsa þeir því yfir fyrir sína hönd og fjölskyldna sinna að þeir muni, verði ekki staðið við ákvæði kaupsamnings um greiðslur, án tafar og án frekari aðdraganda en umræddrar yfirlýsingar víkja af jörðinni Búrfelli ásamt öllu sem þeim tilheyrir. Skyldi brottflutningi lokið eigi síðar en 15. ágúst 2001. Þrátt fyrir þetta hafi stefndu ekki vikið af jörðinni og ekki sýnt neinn vilja til þess að greiða skuld sína við stefnanda.

Þá vísar stefnandi til þess að samkvæmt byggingarbréfi þar sem stefndu Þorsteini og Kolfinnu hafi verið byggð jörðin Búrfell í fimm ár frá fardögum 1994 hafi þau fyrirgert ábúðarrétti sínum ef þau greiddu ekki afgjald eða skatta og skyldur af jörðinni í samræmi við byggingabréfið. Stefndu Þorsteinn og Kolfinna hafi hvorki greitt afgjald, skatta og skyldur af jörðinni né leigu fyrir afnot af henni eftir að ábúðartíma lauk. Þrátt fyrir ítrekuð tilmæli um greiðslu skuldarinnar hafi stefndu Þorsteinn og Kolfinna ekki sýnt neinn vilja til að greiða skuldina.

Um lagarök fyrir þeirri kröfu að stefndu verði gert að víkja af jörðinni vísar stefnandi til almennra reglna eignarréttarins þess efnis að eigandi eignar skuli hafa full umráð hennar og megi ráðstafa henni að vild standi samningar eða lagaákvæði ekki til annars. Jafnframt vísar stefnandi til ábúðarlaga nr. 64/1976, aðallega 28. og 30. gr.

Til stuðnings fjárkröfu sinni vísar stefnandi til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga, sem m.a. fái stoð í 5., 6. og 28. gr. laga nr. 39/1922. Varðandi greiðslu afgjalds fyrir jörðina Búrfell vísar stefnandi jafnframt til 28. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976.

Kröfu um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, byggir stefnandi á vaxtalögum nr. 38/2001. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu.

Varðandi varnarþing vísast til 1. mgr. 32. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu telja sig eiga rétt á lífstíðarábúð á jörðinni. Um það vísa þau til 5. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Þar segir, að jarðir í eigu sveitarfélaga skuli byggja í lífstíð leigutaka. Ennfremur er vísað til þess, að samkvæmt 2. grein sömu laga er hver sá sem á jörð skyldur til að byggja hana hæfum umsækjanda. Stefndu benda á að það byggingarbréf, sem gert var 24. maí 1994 hafi verið andstætt fyrrnefndu ákvæði 5. greinarinnar og því óskuldbindandi fyrir þau. Verði ekki litið svo á, halda stefndu því fram, að eftir að ábúðartíma lauk samkvæmt því bréfi og

án þess að gert væri nýtt byggingarbréf, þá hafi stofnast lífstíðar ábúðarréttur til handa stefndu. Sé það bæði af þeirri ástæðu, að þeim beri lífstíðarábúðarréttur á jörðu í eigu sveitarfélags og svo af hinu, að samkvæmt 6. grein ábúðarlaga hafi vanræksla landsdrottins á að gera byggingarbréf í för með sér, að réttur til lífstíðarábúðar verði til, hafi hann ekki verið fyrir hendi, og skuli í því tilviki jarðanefnd ákveða eftirgjald.

Stefndu byggja ennfremur á því að þeim sé ekki löglega byggt út. Samkvæmt 2. málsgrein 30. grein ábúðarlaga skuli landsdrottinn, hvarvetna þar sem hann segir leiguliða upp ábúð eða byggir honum út vegna vanefnda á skyldum hans, hafa gert það sannanlega fyrir jól, miðað við næstu fardaga. Ekkert slíkt útbyggingarbréf hafi verið birt fyrir stefndu fyrir síðustu jól og ekkert af þeim bréfum, sem liggja frammi í málinu geri ráð fyrir rýmingu á síðustu fardögum. Þeim sé þannig ekki löglega byggt út, ef talið verður að grundvöllur sé fyrir útbyggingu þrátt fyrir lífstíðarábúðarrétt, sem þeim beri að lögum.

Ef talið verður að yfirlýsing stefndu Þorsteins og Sigursteins frá 10. apríl 2001 raski þessari skyldu landeiganda, að byggja ábúendum út án þess að uppfyllt séu ákvæði fyrrgreindrar 2. málsgreinar 30. greinar ábúðarlaga, þá megi benda á að stefnda Kolfinna sé ekki aðili að þeirri yfirlýsingu og sé hún auðvitað ekki bundin af henni.

Varðandi kröfur um greiðslu afgjalds vegna byggingarbréfsins 24. maí 1994 þá er því haldið fram að þar sé einungis um fjárkröfur að ræða, sem áhrif hefðu haft, ef þeim samningi hefði verið rift og útbyggingar krafist. Nú séu þetta einungis venjulegar fjárkröfur. Eftir að ábúð hélt áfram eftir að ábúðartíma samkvæmt byggingarbréfinu lauk hafi ekki verið samið um afgjald og jarðanefnd ekki verið látin úrskurða um það. Engar afgjaldskröfur hafa þannig stofnast og geti þannig ekki komið til álita í þessu útburðarmáli.

Lagarök: Stefndu benda til stuðnings máli sínu á ábúðarlög nr. 64/1976, greinar 2, 3, 4, 5, 6, 7, 28 og 30. Krafan um málskostnað styðst við 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Aðilaskýrslu fyrir dómi gaf Ríkharð Brynjólfsson, oddviti stefnanda,en aðrar skýrslur voru ekki teknar.

Ríkharð kvaðst formlega hafa orðið aðili að þessu máli eftir að hann varð oddviti Borgarfjarðarsveitar eftir kosningar 1998. En málið hefði fyrst komið til umfjöllunar sveitarstjórnar á haustmánuðum 1998. Þegar farið hefði verið yfir ýmis gögn hreppanna gömlu, hefði komið í ljós, að ógreidd hefðu verið afgjöld af Búrfelli. Hann hefði þó ekki komið að því máli þá, sveitarstjóri og bókari hreppsins hefðu þá talað við stefnda Þorstein.

Oddvitinn sagði að aldrei hefði staðið til að framlengja ábúð stefndu, Kolfinnu og Þorsteins, eftir að byggingarbréfið féll úr gildi 1999. Þetta hefði verið rætt milli hreppsnefndarmanna og í hreppsnefndinni. Þegar í maí það ár hefði

stefnda Þorsteini verið tilkynnt að ábúðarsamningur yrði ekki framlengdur að óbreyttu. Það hefði verið ítrekað í bréfi til Þorsteins í júní sama ár. Honum hefði verið gefinn frestur til 1. september til að rýma jörðina. Eftir að ábúðarsamningurinn féll úr gildi 1999 hefði aldrei verið litið svo á að stefndu hefðu stöðu ábúenda á Búrfelli. En stefndu hefðu að sumu leyti hegðað sér eins og þau væru ábúendur. Það hefðu verið mistök stefnanda að tilkynna ekki til Bændasamtaka Íslands að ábúð væri lokið, þannig að stefndu hefðu fengið beingreiðslu eitt ár eftir að ábúð rann út. Stefndi Þorsteinn hefði eitt skipti sótt fund í Veiðifélagi Reykjadalsár og tekið á móti arði, eftir að ábúð lauk. Það hefði ekki verið gerð athugasemd við það; um lága fjárhæð hefði verið að ræða. Stefnandi hefði ekki vitað um þetta fyrr en eftir á. Stjórn veiðifélagsins hefði síðan verið gerð grein fyrir að stefndi Þorsteinn væri ekki ábúandi að jörðinni og hefði ekki heimild til sækja veiðifélagsfundi fyrir hönd jarðarinnar eða taka við arði.

Aðilinn sagði að ábúðarsamningurinn hefði verið þannig að stefndu hefðu ekki átt að greiða neitt eftir jörðina fyrsta hálfa annað árið, en eftir það hefðu þau átt að greiða sem næmi afborgunum og vöxtum af lánum og svo það sem fylgir ábúð, þ.e. að greiða öll opinber gjöld og fjallskil og tryggingar af jörðinni. Þegar sveitarstjóri og bókari hefðu rætt við stefnda Þorstein haustið 1998 hefði verið samið um að stefndu greiddu 42.000 krónur á mánuði, en sú fjárhæð hefði numið ríflega afgjaldi jarðarinnar. Þessi greiðsla hefði borist einu sinni, en síðan ekki oftar, þó að því væri ítrekað lofað. Engar aðrar greiðslur hefðu borist.

Aðilinn Ríkharð var beðinn að skýra hvað valdið hefði að tekið hefði þetta langan tíma að koma stefndu af jörðinni. Hann sagði að í málinu væru nokkrir „fasar“. Haustið 1999 hefðu stefndu verið sent bréf með spurningu um hvaða tíma þau þyrftu til að losa jörðina með skaplegum hætti. Því hefði aldrei verið svarað á neinn máta. Stefndu hefðu að vísu lofað að fara með skepnur af jörðinni, sem þau hefðu ekki staðið við. En svo hefði það komið upp að Lára, dóttir stefndu, Kolfinnu og Þorsteins, hefði hugsanlega áhuga á að kaupa jörðina. Eftir nokkrar umræður í hreppsnefnd hefði verið ákveðið að gera henni tilboð, sem hefði verið afar hagstætt. Gerður hefði verið kaupsamningur við Láru. Hún hefði haft tíma til að standa við hann til 1. september 2000. Hún hefði ekki staðið við ákvæði samningsins. Greiðslur hefðu ekki borist, og kaupandi hefði ekki óskað eftir greiðslufresti. Samningurinn hefði þá fallið niður. Þá hefði hreppsnefnd samþykkt að auglýsa jörðina til sölu. Það hefði komið upp sú staða að systkinin Lára og stefndi Sigursteinn hefðu óskað eftir að kaupa jörðina. Þá hefði hafist ferill sem hefði tekið nokkuð langan tíma og endað með því að undirritaður hefði verið kaupsamningur stefnanda við þau um páskaleytið 2001. Við þann kaupsamning hefði heldur ekki verið staðið. Meðan á þessu stóð hefði ekki verið hróflað við veru stefndu á jörðinni.

Í sambandi við síðari kaupsamninginn hefði verið gefin yfirlýsing af hálfu

stefndu um að þau mundu víkja af jörðinni, ef samningurinn stæðist ekki. Það hefði verið skilyrt að stefndu öll þrjú, sem þá áttu lögheimili á Búrfelli, undirrituðu þessa yfirlýsingu. Þegar til kom hefði stefnda Kolfinna neitað alfarið að undirrita þessa yfirlýsingu. Hún hefði einnig neitað að rita á hana sem vottur. Yfirlýsingin hefði verið undirrituð á heimili stefndu á Búrfelli. Tilgangur stefnanda með þessu skilyrði hefði verið að það lægi alveg ljóst fyrir hvað tæki við ef kaupsamningurinn yrði ekki efndur. Engar greiðslur hefðu borist samkvæmt samningnum og ekkert samband haft við stefnanda þess vegna.

Niðurstöður

Sem fyrr segir var mál þetta þingfest 6. nóvember 2001. Stefndu fengu frest til að leggja fram greinargerð, fyrst til 4. desember og svo aftur til 18. desember, en þá var greinargerð þeirra lögð fram. Þá var málinu frestað til 15. janúar 2002 til undirbúnings aðalmeðferð.

Dómkröfur stefndu voru samkvæmt greinargerð þeirra „að þau verði alfarið sýknuð af fjárkröfum stefnanda." Krafist var málskostnaðar að skaðlausu. Í þinghaldi 15. janúar sl. var þetta bókað: „Lögmaður stefnanda bendir á að stefndu krefjist skv. greinargerð þeirra að þau verði sýknuð af fjárkröfum stefnanda, en ekki sé krafist sýknu af þeirri kröfu að þau víki af jörðinni Búrfelli. Lögmaður stefnda segir að hér hafi orðið villa í vélritun, í stað orðsins fjárkröfum hafi átt að standa kröfum. Óskar hann eftir að fá að leiðrétta þetta og að kröfugerðin verði þannig: Fyrir hönd stefndu er þess krafist að þau verði alfarið sýknuð af kröfum stefnanda um útburð. Hann tekur fram að ekki sé haldið uppi vörn gegn fjárkröfum stefnanda. Lögmaður stefnanda samþykkir að kröfugerð stefndu verði leiðrétt svo sem óskað er og dómari fellst á það."

Lögmaður stefndu lagði á það nokkra áherslu í málflutningi sínum að fjárkröfur stefnanda væru ekki nægilega gögnum studdar. Á það fellst dómarinn ekki. Mótbára þessi var of seint fram komin, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991. Af hálfu stefnanda var við þingfestingu lagt fram skjal þar sem gerð er grein fyrir skuldastöðu stefndu, Kolfinnu og Þorsteins, gagnvart stefnanda árin 1996 til 2001 Fyrir hvert ár 1996 til 1999 eru skuldir liðaðar sundur í greiðslur vegna lána, fasteignagjöld, fjallskil og tryggingar. Fyrir árin 2000 og 2001 er skráð leiga, kr. 40.000 á mánuði, í 12 mánuði árið 2000 og í 8 mánuði 2001. Skráð er innágreiðsla stefndu, kr. 42.000. Vegna yfirlýsingar lögmanns stefndu um að ekki yrði haldið upp vörn gegn fjárkröfum stefnanda, var ekki ástæða fyrir stefnanda að styðja kröfur sínar frekari gögnum. Verða stefndu Kolfinna og Þorsteinn dæmd til að greiða þessar kröfur stefnanda svo sem krafist er.

Í 1. mgr. 5. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 segir í 2. málslið, að jarðir í eigu ríkis, sveitarfélaga, opinberra sjóða og stofnana skuli byggja lífstíð leigutaka, nema nauðsyn beri til að ráðstafa jörð, svo sem embættisjörðum, skólajörðum, jörð

sem sveitarfélag á innan hreppsins, og jörðum sem líkt stefndur á um, þær skuli byggja tiltekinn tíma. Í 1. málslið sömu mgr. segir að jarðir skuli byggja hið skemmsta til 5 ára í senn.

Dómari lítur svo á að stefnanda hafi samkvæmt framanskráðu lagaákvæði verið rétt að byggja stefndu jörðina Búrfell til 5 ára frá fardögum 1994. Stefndu; Kolfinna og Þorsteinn voru eigendur jarðarinnar þegar hún var seld nauðungarsölu 1993. Það eitt og sér var rík ástæða fyrir stefnanda að leigja þeim jörðina til takmarkaðs tíma. Ábúðarsamningurinn frá 24. maí 1994 ber að áliti dómara keim að félagslegri ráðstöfun stefnanda gagnvart stefndu, þar sem þau skyldu ekki greiða afgjald af jörðinni í hálft annað ár. Slíkra félagslegra ráðstafana verður víðar vart í þessu máli, sbr. bréf stefnanda til stefndu, dags. 5. febrúar 2001, sem getið er í málavaxtalýsingu hans.

Stefndu Kolfinna og Þorsteinn efndu ekki að sínu leyti ábúðarsamninginn frá 1994.

Að þessu athuguðu verður ekki talið að stefndu eigi rétt til lífstíðarábúðar á jörðinni samkvæmt 5. gr. ábúðarlaga. Verður að líta svo á að ábúðarréttur stefndu; Kolfinnu og Þorsteins hafi runnið út á fardögum 1999, svo sem stefnandi heldur fram. Frá þeim tíma hafa engin þau atvik orðið í þessu máli, sem stefndu geta byggt á rétt til ábúðar. Kemur þannig 30. gr. ábúðarlaga, sem vitnað er til af hálfu stefndu, ekki til álita.

Samkvæmt því sem nú hefur verið ritað fellst dómari á þá kröfu stefnanda að stefndu verði dæmd til að víkja af jörðinni Búrfelli með öllu því sem þeim tilheyrir.

Eftir úrslitum máls er rétt að gera stefndu Kolfinnu og Þorsteini að greiða stefnanda málskostnað, og skal hann vera kr. 200.000 auk virðisaukaskatts.

Stefndu Kolfinna og Þorsteinn hafa gjafsókn. Gjafsóknarkostnaður þeirra er málsvarnarlaun lögmanns þeirra, sem skal vera 200.000 krónur auk virðisaukaskatts, og greiðist hann úr ríkissjóði.

Málskostnaður milli stefnanda og stefnda Sigurgeirs fellur niður.

Mál þetta sótti Ingi Tryggvason hdl. f.h. stefnanda, en Ólafur Sigurgeirsson hrl. hélt uppi vörn fyrir stefndu.

Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

Dómsorð:

Stefndu, Kolfinnu Þórarinsdóttur, Sigursteini Þorsteinssyni og Þorsteini Sigursteinssyni, ber að víkja af jörð stefnanda, Búrfelli Borgarfjarðarsveit, ásamt öllu sem þeim tilheyrir.

Stefndu Þorsteinn og Kolfinna greiði stefnanda 2.695.951 krónu með

dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 38/2001 frá 1. október 2001 til greiðsludags.

Stefndu Þorsteinn og Kolfinna greiði stefnanda 200.000 krónur í málskostnað auk virðisaukaskatts.

Gjafsóknarskostnaður stefndu Kolfinnu og Þorsteins, 200.000 krónur auk virðisaukaskatts, greiðist úr ríkissjóði.

Málskostnaður milli stefnanda og stefnda Sigursteins fellur niður.