

Föstudaginn 8. maí 1987.

Nr. 53/1986. **Sigurður Oddsson**

(Hjalti Steinþórsson hrl.)

gegn

Helgu Kr. Thors

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

Ábúð. Útburðargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Halldór Þorbjörnsson, Guðmundur Jónsson og Guðrún Erlendsdóttir.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. febrúar 1986 að fengnu áfrýjunarleyfi 27. janúar 1986 samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Hann krefst þess að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og að stefnda verði dæmd til að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda gerir þær dómkröfur aðallega að málinu verði vísað frá Hæstarétti en til vara að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur og áfrýjandi dæmdur til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt þar á meðal leyfi skiptaráðandans á Seltjarnarnesi til handa Helgu Kr. Thors til setu í óskiptu búi eftir mann sinn Thor R. Thors er andaðist 30. mars 1986. Hefur hún samkvæmt því tekið við aðild málsins.

Kröfu sína um að málinu verði vísað frá Hæstarétti byggir stefnda á því að útburður sá, sem fjallað er um í hinum áfrýjaða úrskurði, hafi þegar farið fram og hafi áfrýjandi því ekki neina lögvarða hagsmuni af því að fá dæmt um kröfu sína. Slík krafa sé í reynd krafa um lögfræðilegt álit og fari í bága við 67. gr. laga nr. 85/1936 sbr. 58. gr. laga nr. 75/1973.

Áfrýjandi mótmælir framkominni frávísunarkröfu og telur sig hafa ríka þörf fyrir að fá úr því skorið hvort hinn áfrýjaði úrskurður sé á rökum reistur.

Fallast ber á að áfrýjandi hafi lögvarða hagsmuni af því að fá dómsúrlausn um það hvort hinn áfrýjaði úrskurður sé reistur á lög-mætum grundvelli. Ber því að hafna frávísunarkröfu stefndu.

Áfrýjandi lýsti því yfir í bréfi sínu til Thors R. Thors 2. janúar

1984 að byggingarbréfið frá 18. september 1982 væri úr gildi fallið. Jarðareigandi samþykkti uppsögn áfrýjanda á byggingarbréfinu og gaf honum frest til 1. mars 1984 til að rýma jörðina. Áfrýjandi flutti ekki af jörðinni. Var þá krafist útburðar en með úrskurði fógeta-
réttar Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu 22.ágúst 1984 var kröfunni hafnað. Var sú niðurstaða byggð á því að slit ábúðarsamningsins væru ekki í samræmi við ákvæði ábúðarlaga nr. 64/1976 og að öðru leyti með þeim hætti að á grundvelli þeirra yrði útburður ekki heimilaður eins og málið lægi fyrir.

Með bréfi 13. nóvember 1984 var áfrýjandi tilkynnt að honum bæri að rýma jörðina að fullu fyrir fardaga 1985. Eru ástæður út-
byggingarinnar greindar í hinum áfrýjaða úrskurði.

Það athugist að greiðsla sú að fjárhæð 7.110,00 krónur sem áfrýj-
andi innti af hendi með giróseðli 18. janúar 1983 var eftirgjald fyrir
jörðina fardagaárið 1982-1983, en krafa að fjárhæð 12.720,00 krónur
var um eftirgjald fardagaárið 1983-1984.

Svo sem fram er komið sagði áfrýjandi upp byggingarbréfi sínu
um jörðina Höfða og var uppsögnin samþykkt af hendi jarðareig-
anda. Var honum því heimilt að byggja áfrýjanda út af jörðinni.
Var ekki þörf úttektar til að sannreyna þessi skipti aðila. Ber þegar
af þessari ástæðu að staðfesta hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi greiði stefndu 25.000,00 krónur í málskostnað fyrir
Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Sigurður Oddsson, greiði stefndu, Helgu Kr.
Thors, 25.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að
viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 9. ágúst 1985.

Með beiðni um útburð, dagsettri 10. júní 1985, krefst Thor R. Thors,
Hamarsgötu 8, Seltjarnarnesi, eigandi jarðarinnar Höfða í Eyjarhreppi,
Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu, þess, að Sigurður Oddsson verði borinn
út af jörðinni Höfða ásamt öllu því sem honum tilheyrir. Einnig krefst hann
málskostnaðar að skaðlausu úr hendi gerðarþola.

Gerðarþoli krefst þess að synjað verði um útburð þennan og að honum

verði að fullu greiddur allur kostnaður er hann kann að hafa af máli þessu að mati dómsins.

Málið var þingfest í fógetadómi Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu 19. júní 1985, og tekið til úrskurðar 9. ágúst 1985 án frekari málflutnings, að ósk aðila.

Hinn 18. september 1982 gerðu aðilar með sér svolátandi

B Y G G I N G A R B R É F

Undirritaðir aðilar gera hér með eftirfarandi leigusamning um eignarjörð landsdrottins:

1. *Hin leigða eignarjörð*: Höfði, Eyjarhreppi, Hnappadalssýslu.
2. *Landsdrottinn*: Thor R. Thors, Hamarsgötu 8, Seltjarnarnesi.
3. *Leiguliði*: Sigurður Oddsson, Höfða, Eyjarhreppi.
4. *Leigutími*: Lífstíðarábúð með réttindum og skyldum samkvæmt ábúðarlögum.

5. *Eftirgjald*: Árlegt eftirgjald greiðir leiguliði til landsdrottins þannig: Annarsvegar 3% af fasteignamati lands, ræktunar og hlunninda (sbr. þó sérstakt ákvæði um veiðieftirgjald ef til kemur í 13. tl.) gjalddagi þessa hluta eftirgjaldsins skal vera 1. desember ár hvert fyrir yfirstandandi leiguár og skal miða við fasteignamat hinn 1. desember árið á undan.

Einnig greiðir leiguliði til landsdrottins sem árlegt eftirgjald 3,0% af brunabótamati allra húsa og mannvirkja.

Gjalddagi þessa hluta eftirgjaldsins skal vera 1. desember yfirstandandi leiguárs og skal miða við brunabótamat sama dag.

Sé um nýbyggingar að ræða eða nýrækt, sem landsdrottinn kostar, skal greiða leigu eins og að ofan greinir frá þeim tíma, sem bygging er tekin í notkun eða ræktun nytjuð eða úttekin.

6. *Landamerki* jarðarinnar eru eins og landamerkjaskrá greinir, og er ekki ágreiningur um þau.

7. *Nytjar*: Jörðin er leigð til venjulegs búrekstrar eins og verið hefur. Óheimilt er leiguliða að framselja öðrum nokkuð af nytjum jarðarinnar. Landsdrottinn og veiðimenn á hans vegum hafa fullan umferðarrétt um landið eins og verið hefur, en gæta skulu þeir þess að spilla í engu ræktun eða tünnum leiguliða, og loka hliðum sem þeir koma að lokuðum.

8. *Viðhald*: Skylt er leiguliða að halda við húsum jarðar og öllu, sem þeim fylgir, þannig að þau gangi ekki úr sér umfram eðlilega fyrningu. Honum ber einnig að halda við öðrum mannvirkjum, ræktun og hlunnindum. Hann skal á sinn kostnað annast viðhald heimreiðar, ræktunar, girðinga, framræsluskurða og lokræsa, þannig að þessi mannvirki gangi ekki úr sér umfram eðlilega fyrningu (27. gr. ábúðarlaga).

9. *Vatnsréttindi og námur*: Undanskilin leiguliðaafnotum eru vatnsréttindi þar með talið jarðhiti, námur, byggingarefni, svo sem sand- og malar-námur og önnur jarðefni sbr. 2. mgr. 4. gr. ábúðarlaga.

10. *Sumarbústaðalóðir*: Óski landsdrottinn að leigja sumarbústaðalóðir úr jörðinni, skal 15% árlegrar leigu fyrir slíkar lóðir renna til ábúanda. Haft skal samráð við ábúanda og rétt yfirvöld um staðsetningu og skipulag slíkra lóða.

11. *Fuglaveiði*: Óski landsdrottinn að nýta fuglaveiði á jörðinni skal honum það heimilt. Hafa þá bæði leiguliði og landsdrottinn hvor um sig, heimild til slíkra nytja, gildir þetta fyrirkomulag í 10 ár í senn. Hafa skal landsdrottinn samráð við leiguliða um veiðisvæði, ef til kemur.

12. *Fasteignagjöld*: Leiguliði greiðir alla skatta og skyldur af jörðinni, þar með talið fasteignaskatt, brunabótaðgjöld og viðlagatryggingariðgjöld.

13. *Lax- og silungsveiði*: Engin lax- eða silungaveiði tilheyrir jörðinni Höfða. Komi hinsvegar til þess síðar, að hinar sjálfstæðu fasteignir Haffjarðará og Oddastaðavatn verði sameinaðar jörðinni, skal eftirgjald jarðarinnar hækka sem svarar beinni veiðileigu og öðrum veiðinytjum hinna tilgreindu veiðivatna. Greiðast þá ekki 3% af fasteignamati hlutaðeigandi veiðivatns. Þó svo engin lax- eða silungsveiði tilheyrir Höfða, er ábúanda heimil til heimilisnota silungsveiði í Kristínartjörn, Selfellstjörn og Háhöfðatjörn.

14. *Nýbyggingar og ræktun*: Hafa skal leiguliði fullt samráð við landsdrottin, óski hann eftir að auka ræktun á jörðinni eða hefja nýbyggingar.

Sé um umtalsverðar framkvæmdir að ræða skulu aðilar gera með sér samkomulag áður en framkvæmdir hefjast. Um framkvæmdir á jörðinni gilda að öðru leyti ákvæði ábúðarlaga.

15. *Nýbygging íbúðarhúss*: Landsdrottinn áætlað að byggja nýtt íbúðarhús á Höfða í samræmi við viðræður aðila að undanfögnu. Samkomulag er um gerð og stærð hússins. Húsið skal verða frágengið að innan á árinu 1983, enda verði úthlutun húsnæðismálastjórnarlána og viðbótarláns vegna útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis án óeðlilegra tafa.

16. Að öðru leyti fer um ábúðina skv. ábúðarlögum.

Gerðarbeiðandi byggir útburðarkröfu sína í fyrsta lagi á því að ábúðar-samningurinn sé úr gildi fallinn með samkomulagi aðilanna samkvæmt niðurstöðu fúgetadóms Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu í útburðarmáli sömu aðila, sem upp var kveðinn 22. ágúst 1984. Í öðru lagi byggir gerðar-beiðandi kröfu sína á stórfelldum og augljósum vanefndum gerðarþola á skyldu sinni til greiðslu eftirgjalds, þrátt fyrir ítrekaðar kröfur gerðarbeið-anda.

Gerðarþoli byggir kröfu sína á synjun útburðar á því að í útbyggingar-bréfi, dags. 13. nóvember 1984, sé engin lögmæt útbyggingarástæða til-

greind og því sé það marklaust með öllu, og varðandi eldri landskuld sé það eitt að segja að hún hafi aldrei verið til. Þegar hann hafi tekið við jörðinni, ásamt Hjalta bróður sínum, hafi verið um það samið að engin leiga skyldi greidd að svo stöddu, enda standist það ekki að láta innheimta óumsamið eftirgjald aftur í tímann. Eftirgjald af jörðum gerðarbeiðanda og systkina hans hafi enda ekki verið greitt í áratugi, enda hafi þau verulegar tekjur af hlunnindum jarðanna. Gerðarþoli byggir ennfremur á því, að 18. janúar 1983 hafi hann greitt kr. 7.110 í eftirgjald, frá því byggingarbréfið tók gildi og til fardaga 1983, og hafi engin athugasemd verið gerð við þá greiðslu af hálfu gerðarbeiðanda.

Málsatvik og reifun:

Í byggingarbréfinu er ekki getið upphafs leigutímans, en gerðarþoli hefur búið á jörðinni Höfða frá því á árinu 1974, fyrst ásamt bróður sínum Hjalta, en frá árinu 1979 hefur hann búið þar einn.

1) Með bréfi til gerðarbeiðanda, dags. 2/1 '84, en pósthöfuð 17/1 '84, lýsir gerðarþoli byggingarbréfið „úr gildi fallið“ vegna vanefnda gerðarbeiðanda, og þar til annað byggingarbréf hafi verið samið muni hann sitja jörðina samningslaust svo sem hann hafi gert undanfarin ár, að undanskildu því tímabili er byggingarbréfið gildi. Í bréfinu kveðst hann einnig munu yfirtaka, frá næstu mánaðamótum, íbúðarhúsbyggingu þá sem hafin sé á jörðinni og ljúka henni á sinn kostnað.

Með bréfi til gerðarþola, dags. 30. janúar 1984, kveðst gerðarbeiðandi samþykkja þessa uppsögn á byggingarbréfinu frá tilgreindum tíma, en gaf gerðarþola frest til 1. mars 1984 að rýma jörðina að fullu. Hann mótmælti því jafnframt að nýr „samningslaus“ ábúðartími stofnaðist við uppsögnina.

Með bréfi, dags. 13. nóvember 1984, byggir gerðarbeiðandi gerðarþola út af jörðinni frá fardögum 1985 og tilfærir eftirfarandi útbyggingarástæður:

„1. Gagnkvæmt bindandi samkomulag umbj. míns og yðar um að ábúðarsamingur ykkar í milli sé úr gildi fallinn, sbr. forsendur úrskurðar fógetadóms Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu frá 22. ágúst 1984.

2. Stórfelldar og ítrekaðar vanefndir yðar á greiðslu eftirgjalds eftir jörðina, en eins og þér vitið betur en aðrir, hafið þér ekki verið fánlegur til að greiða eftirgjald árin 1978 til 1983 þrátt fyrir margítrekuð tilmæli umbj. míns. Munuð þér reyndar aldrei hafa greitt neitt eftirgjald.“

2) Gerðarþoli gat ekki vænst þess að sitja jörðina án eftirgjalds þó að byggingarbréf væri ekki gert strax. Honum mátti vera ljóst að landsdrottinn (gerðarbeiðandi) gat hvenær sem var kafið hann um eftirgjald. Gerðarbeiðanda var heimilt að láta meta eftirgjaldið þar sem ekki hafði náðst

samkomulag um það. Hinn 1. júní 1983 úrskurðaði jarðanefnd Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu eftirgjald af jörðinni fardagaárin 1978/1979 - 1981/1982 kr. 16.165. Mótmæli gerðþola gegn greiðslu gjaldsins verða ekki talin á rökum reist, og eru því ekki tekin til greina. Honum ber því að greiða eftirgjald fyrir þetta tímabil.

Fyrir fardagaárið 1982/1983 hefur gerðarbeiðandi krafið gerðarþola um kr. 12.720,00 í eftirgjald. Gerðarþoli hefur ekki hreyft andmælum gegn greiðslu eftirgjalds þetta ár, en telur sig einungis eiga að greiða eftirgjald „frá því byggingarbréfið tók gildi og til fardaga 1983.“ Í samræmi við þessa skoðun sína hefur hann greitt gerðarbeiðanda kr. 7.110.

Af gögnum málsins verður ekki ráðið, að gerðarbeiðandi hafi krafið gerðarþola um eftirgjald fardagaárið 1983/1984. Hinsvegar hefur gerðarþoli reiknað út eftirgjaldið og telur það eiga að vera kr. 8.520,00.

Hann kveðst þó aðeins greiða helming þess, eða kr. 4.260,00 þar sem byggingarbréfið hafi fallið úr gildi á miðju tímabilinu. En þar frá vill hann draga laun sem hann reiknar sér fyrir vinnu við frárennsli og vatnslögn vegna íbúðarhúss, kr. 2.107,62, fyrir ferð í Borgarnes 11/11 '83, kr. 1.020 og rafmagn kr. 18.407,20, samtals kr. 21.534,82, og kveður gerðarbeiðanda samkvæmt því skulda sér kr. 17.247,82. Gerðarbeiðandi kveðst munu taka afstöðu til þessara krafna þegar hann hafi fengið frekari skýringar á einstökum kröfufliðum.

Niðurstaða:

Eins og að framan greinir krefur gerðarbeiðandi gerðarþola um eftirgjald fardagaárin 1978/1979 - 1981/1982, kr. 16.165 og fardagaárið 1982/1983 kr. 12.720. Gerðarþoli hefur greitt kr. 7.110. Ekki verður dæmt um ofangreindar kröfur gerðarþola í fógetaðómsmáli þessu. Eins og málið liggur fyrir verður að telja að slíkar vanefndir séu á greiðslu eftirgjalds af jörðinni, að þær heimili útburð. Einnig ber að líta svo á, að ábúðarsamningur aðilanna sé fallinn úr gildi með samkomulagi þeirra.

Samkvæmt þessu verður krafa gerðarbeiðanda um útburð tekin til greina.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt að gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda kr. 10.000,00 í málskostnað.

Jón S. Magnússon fulltrúi kvað upp úrskurðinn.

Þ v í ú r s k u r ð a s t :

Útburðargerð þessi fer fram á ábyrgð gerðarbeiðanda. Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda kr. 10.000,00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.