

Miðvikudaginn 22. desember 1954.

Nr. 10/1954. **Kjartan Sveinsson** (Magnús Thorlacius)

gegn

**Sýslumanni Árnassýslu, umráðamanni jarð-
eigna Strandarkirkju** (Páll S. Pálsson hdl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Leigumáli um jörð. Synjað um útburð.

Dómur Hæstaréttar.

Ragnar Bjarkan stjórnarráðsfulltrúi hefur sem setudómari í máli þessu kveðið upp hina áfrýjuðu úrskurði.

Áfrýjandi hefur skotið til Hæstaréttar með stefnu 26. janúar 1954 tveimur úrskurðum í máli þessu, upp kveðnum 12. október og 19. nóvember 1953. Krefst hann þess aðallega, að hinir áfrýjuðu úrskurðir og málsmeðferð verði ómerkt og málinu vísað frá fógætadómi, en *til vara*, að úrskurðurinn frá 19. nóvember 1953 verði felldur úr gildi. Svo krefst hann og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda eftir mati dómsins.

Stefndi krefst þess, að hinir áfrýjuðu úrskurðir verði staðfestir og að áfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað hér fyrir dómi eftir mati Hæstaréttar.

Fógetaúrskurðurinn frá 12. október 1953, þar sem hrundið var frávísunarkröfu áfrýjanda, var ekki kærður til Hæstaréttar. Verður þeim úrskurði samkvæmt 3. mgr. 108. gr., sbr. 223. gr., laga nr. 85/1936 því ekki haggð nú, nema vísa ætti málinu sjálfkrafa frá fógætaréttinum, en til þess er ekki ástæða.

Jörðin Stakkavík í Selvogshreppi var árið 1943 og er enn eign Strandarkirkju. Eyðibýlið Hlíð hafði fylgt jörðinni Stakkavík, enda eru jarðir þessar metnar sameiginlega til fasteignamats. Árið 1943 sagði ábúandi Stakkavíkur og Hlíðar lausri ábúð sinni. Hinn 15. júní sama ár ritaði áfrýjandi biskupi bréf og mæltist til þess, að honum yrði leigð jörðin Stakkavík ásamt Hlíð. Biskup ritaði kirkjumálaráðuneytinu hinn 7. október 1943 og mælti eindregið með því, að áfrýj-

anda yrðu leigðar nefndar jarðir til lífstíðar frá fardögum 1943 að telja. Bréfi biskups fylgdu áður nefnd umsókn áfrýjanda, meðmæli skógræktarstjóra, dags. 29. ágúst 1943, og meðmæli sandgræðslustjóra, dags. 30. ágúst sama ár. Bera gögn þessi með sér, að þeim biskupi, skógræktarstjóra og sandgræðslustjóra hafi þótt nauðsyn til bera að friða umræddar jarðir fyrir beit í framtíðinni vegna landsuppblásturs og sandfokshættu, en áður hafði verið rekinn þar allmikill sauðfjárbúskapur.

Eftir að kirkjumálaráðuneytinu hafði borizt bréf biskups og gögn þau, er því fylgdu, varð kirkjumálaráðherra við beiðni áfrýjanda. Hinn 3. nóvember 1943 ritaði kirkjumálaráðuneytið sýslumanni Árnessýslu, sem samkvæmt reglum nr. 20/1931, sbr. lög nr. 50/1928, hefur yfirumsjón með jarðeignum Strandarkirkju, og æskti þess, að hann byggði áfrýjanda „jörðina Stakkavík ásamt Hlíð í Selvogshreppi til lífstíðarábúðar frá fardögum 1943 að telja gegn 200 króna afnotagjaldi og gegn því, að hann kaupi húsin af fyrrverandi ábúanda jarðarinnar og yfirtaki lán það, er á húsunum hvílir“.

Gögn máls þessa bera með sér, að kirkjumálaráðherra og biskupi var kunnugt, er framangreind ákvörðun var tekin, að áfrýjandi ætlaði sér ekki að flytjast á jörðina og hefja þar ábúð, enda var tilefni ákvörðunarinnar það, að nauðsyn bæri til að taka jörðina úr ábúð til friðunar fyrir beit, er sauðfjárbúskap fylgdi.

Hinn 19. marz 1945 gaf sýslumaður Árnessýslu út leigumála fyrir jörðinni til áfrýjanda. Í leigumálanum er tekið fram, að leigutíminn teljist frá fardögum 1943 til lífstíðar leigutaka, að áfrýjanda sé ekki skylt að búa á jörðinni og að leigutaki beri einn ábyrgð og áhættu af því, ef sveitarstjórn leitar réttar síns samkvæmt 3. og 4. gr. ábúðarlaga.

Krafa stefnda um niðurfellingu leigumála áfrýjanda er að öðrum þræði reist á þeirri málsástæðu, að Selvogshreppur eigi rétt til að ráðstafa jörðinni samkvæmt 3. og 4. gr. ábúðarlaga, enda hafi komið fram krafa frá hreppnum um að fá jörðina til ráðstöfunar.

Með áðurgreindri stjórnarathöfn kirkjumálaráðherra var

jörðin Stakkavík ásamt Hlíð tekin úr ábúð til friðunar og leigð áfrýjanda til lífstíðar. Réttur Selvogshrepps samkvæmt 3. og 4. gr. ábúðarlaga er því aðeins fyrir hendi, að nefnd jörð sé eigi tekin úr ábúð og til friðunar samkvæmt stjórnarfarslegri heimild, enda fullnægi hreppurinn að sínu leyti skilyrðum 3. og 4. gr. ábúðarlaganna um að útvega innan fresta, sem þar greinir, hæfan ábúanda til að flytjast á jörðina og hefja þar búskap. Um hugsanlegan rétt Selvogshrepps samkvæmt framansögðu verður ekki dæmt í fógetamáli þessu, enda er hér um að ræða málefni milli Selvogshrepps annars vegar og kirkjumálaráðuneytisins og áfrýjanda hins vegar. Sú málsástæða stefnda, sem hér var rædd, getur því ekki leitt til þess, að kröfur hans verði til greina teknar.

Í öðru lagi hefur stefndi stutt kröfu sína um riftun leigumálans þeim rökum, að áfrýjandi hafi að ýmsu leyti vanefnt skyldur sínar sem leigutaki, eins og rakið er í hinum áfrýjaða úrskurði.

Samkvæmt 8. gr. leigumálans var áfrýjanda gert að leita tillagna sveitarstjórnar Selvogshrepps um lán til annarra á landsnytjum. Þetta ákvæði virðist reist á þeirri forsendu, að nefnd sveitarstjórn eigi rétt til jarða þeirra, sem hér er um að tefla, samkvæmt 3. og 4. gr. ábúðarlaga, en hvort svo er, hefur eigi verið í ljós leitt í máli þessu. Brot áfrýjanda á þessu ákvæði verður honum þegar af þessari ástæðu því eigi talið til útburðarsakar. Við samningsgerð var eigi ráðgert, að áfrýjandi hefði ábúð á jörðunum, og var því vitað fyrir fram, að hann mundi eigi geta hagnýtt sér veiðiaðstöðu í Hlíðarvatni með sama hætti og ábúandi. Hins vegar var ekki eðlilegt að skjóta loku fyrir hæfilega og skynsamlega veiði í nefndu vatni. Var því nauðsynlegt að setja í leigumálann rækileg ákvæði um hagnýtingu veiðinnar eða setja áfrýjanda síðar slíkar reglur, er veiðiaðstaðan batnaði vegna vegarsambands við fjölbyggð héruð og bæi. Við setningu reglna um veiðina þurfti að kanna, hversu mikil veiði er eðlileg í Hlíðarvatni, þegar litið er til viðhalds og eflingar fiskstofns, en um það brestur skýrslur í málinu. Var því eðlilegt og sanngjarnt, að stefndi hefði, er tilefni gafst, veitt áfrýjanda viðvörun um veiðina og veitt honum færi á því að ganga

að og hlíta hóflegum reglum um hana, áður en hann leitaði til fógetaréttar. Þykir af þeim ástæðum, sem nú voru raktar, varhugavert að telja, að hagnýting á veiðinni hafi verið slíkt brot á leigumálanum, að varða eigi útburði. Þá hafa áfrýjanda ekki heldur verið settar skýrar og eðlilegar reglur um meðferð og framkvæmdir á jörðinni að öðru leyti, og þykja því ekki sannaðar á hann aðrar þær vanefndir, sem leiða ætti til leiguriftunar.

Samkvæmt því, sem sagt var hér að framan, verður úrskurður fógeta frá 19. nóvember 1953 felldur úr gildi.

Eftir atvikum þykir rétt, að stefndi greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 5.000,00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður frá 19. nóvember 1953 er úr gildi felldur.

Stefndi, sýslumaður Árnessýslu, umráðamaður jarðeigna Strandarkirkju, greiði áfrýjanda, Kjartani Sveinsyni, málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 5.000,00, að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetadóms Árnessýslu 12. október 1953.

Með beiðni, dags. 5. júní 1953, hefur gerðarbeiðandi, Páll Hallgrímsson, sýslumaður í Árnessýslu, krafizt þess, að framkvæmdur verði á ábyrgð hans, en kostnað gerðarþola, útburður á Kjartani Sveinssyni, skjalaverði í Reykjavík, og öllu, sem honum til heyrir, af jörðunum Stakkavík og Hlíð í Selvogshreppi, en jarðir þessar eru eign Strandarkirkju í Selvogi.

Þá hefur gerðarbeiðandi krafizt málskostnaðar eftir mati réttarins.

Gerðarþoli hefur neitað framgangi gerðarinnar og krafizt þess, að gerðarbeiðanda verði gert að greiða sér málskostnað eftir mati réttarins.

Útburðarkrafan er byggð á leiguuppsögn, dags. 30. okt. 1952, miðað við fardaga 1953, og er uppsögnin á 8. bls. á dskj. nr. 3.

Fógeti leitaði um sættir milli aðilja, en árangurslaust.

Málavextir eru þeir, að með leigusamningi, dags. 19. marz 1945, 32.—33. bls. á dskj. nr. 3, leigði gerðarbeiðandi gerðarþola jarðir þessar til lífstíðar leigutaka gegn 250,00 króna árlegu eftirgjaldi miðað við almennt verðlag í jan.-marz 1939. Skyldi gerðarþoli

greiða alla skatta og skyldur af jörðunum og halda uppi af þeim lögskilum eiganda að kostnaðarlausu.

Þá var það skilyrði sett fyrir leigunni af hálfu gerðarbeiðanda í 8. gr. samningsins, að gerðarþoli „leggi stund á friðun jarðanna og uppgræðslu og leitist við að auka hlunnindi þeirra“. Í sömu grein segir enn fremur, að óski gerðarþoli að lána öðrum landsnyttjar, enda sé honum það leyfilegt samkvæmt ábúðarlögum, þá beri honum að leita um það tillagna sveitarstjórnar Selvogshrepps. Loks segir í 7. gr. samningsins: „Um leigu þessa gilda ákvæði ábúðarlaganna að svo miklu leyti sem þau geta átt við. Leigusala er kunnugt um, að leigutaki hyggur ekki til þess að reka búskap á jörðunum, en leigutaki ber einn ábyrgð og áhættu af því, ef sveitarstjórn leitar réttar síns samkv. 3. og 4. gr. ábúðarlaga.“

Kröfu sína í málinu byggir gerðarbeiðandi á því, að gerðarþoli hafi brotið leigusamninginn með stórkostlegum og margendurteknunum vanefndum á skyldum sínum samkvæmt honum, aðallega 8. gr., og margvíslegum réttarbrotum gagnvart gerðarbeiðanda, þannig, að hann hafi fyrirgert leigurétti sínum, jafnvel án útbyggingar eða uppsagnar, samkv. 2. mgr. 31. gr. ábúðarlaga, nr. 8/1951. Kveður gerðarbeiðandi höfuðskilyrði leigunnar hafa verið það, að gerðarþoli legði stund á friðun jarðanna og uppgræðslu og leitaðist við að auka hlunnindi þeirra. Þetta skilyrði hafi gerðarþoli ekki haldið, heldur miklu fremur nítt þær og rányrkt. Gerðarþola hafi verið óheimilt að lána öðrum eða leigja nyttjar jarðanna og hlunnindi nema þá með samþykki hreppsnefndarinnar. Þetta ákvæði hafi gerðarþoli þrásinnis og í rauninni alla tíð virt að vettugi og sumarið 1952 t. d. leigt einhverjum Hafnfirðingum veiði í vatninu fyrir 9 þús. krónur og auk þess á sama tíma ýmsum fleiri. Sköttum, skyldum og öllum lögskilum hafi gerðarþola borið að halda uppi, en þetta hafi hann jafnan refjast við.

Í annan stað byggir gerðarbeiðandi útbuðarkröfuna á því, að sveitarstjórn Selvogshrepps hafi fyrst með bréfi, dags. 16. jan. 1947, og síðan með bréfum, dags. 7. des. 1951 og 21. jan. 1952, krafist þess, að jarðirnar yrðu losaðar úr núverandi leigu og byggðar til ábúðar lögum samkvæmt, sbr. 3. og 4. gr. ábúðarlaga, en í leigusamningnum sé beint tekið fram, að gerðarþoli hafi einn ábyrgð og áhættu af því, ef sveitarstjórn leitar réttar síns skv. nefndum lagagreinum.

Fyrir þrásetu gerðarþola á jörðunum og margvíslegar vanefndir og tjón, þ. á m. sérstaklega fyrir ólöglega útleigu hlunninda jarðanna, hefur gerðarbeiðandi áskilið sér fullar skaðabætur úr hendi gerðarþola.

Staðhæfingum gerðarbeiðanda um vanefndir á leigusamningnum hefur gerðarþoli öllum mótmælt. Hann kveðst hafa lagt stund á friðun jarðanna á þann hátt, að áður hafi verið þar 300—400 fjár auk hrossa og tveggja kúa, og hafi fé þetta og hross gengið nálega

eingöngu á útibeit, en skepnuhald þetta hafi hann lagt niður, og gangi nú engar skepnur frá jörðunum á landi þeirra. Hann kveðst að visu ekki hafa sett upp neinar nýjar girðingar á jörðunum, en bæjarhúsið kveðst hann hafa keypt og endurbyggt, en engin útihús kveður hann vera á jörðunum. Hann kveðst hafa hlaðið upp eyjarnar í Hlíðarvatni fyrir æðarvarp, en varpið hafi lítið aukizt, enda hafi minnur verið mjög áleitinn í landi jarðanna, og hafi hann stórkostlega spiltt varpinu og raunar einnig veiðinni í vatninu, en gerðarþoli kveðst hafa gert allt, sem unnt var, til að útrýma minknum. Að því er silungsveiðina snertir, kveður gerðarþoli hana hafa aukizt mjög fyrstu árin, er hann hafði jarðirnar, en síðari árin hafi hún staðið í stað. Síðustu árin kveðst hann hafa gert nokkuð að því að leigja einstökum mönnum silungsveiði í vatninu, einn og einn dag í einu til stangaveiði, en ekki fleiri en 4 mönnum í einu. Sumarið 1952 hafi þeir þó stundum verið 4—6, og það sumar kveðst hann hafa haft ca. 9.000,00 kr. brúttótekjur fyrir leigu á silungsveiðinni til félags í Hafnarfirði, en ekki aðrar tekjur að ráði af veiðinni það sumar. Í landi jarðanna kveður hann skógarleifar hafa sáð sér út í stórum stíl síðustu árin, og sé þar urmull af uppvaxandi plöntum. Hann kveðst engan búskap hafa á jörðunum og nytjar þær ekki sjálfur að öðru leyti en því, er silungsveiðina snertir, en hann kveðst lána hreppsþúum þær litlu slægjur, sem til eru, endurgjaldslaust.

Þegar kom að munnlegum flutningi málsins á dómþingi 23. sept. sl., bar gerðarþoli fram kröfu um, að málinu yrði vísað frá fógeta-réttinum, og kom aðiljum saman um að flytja þá hlið málsins sérstaklega og fá úrskurð um hana, áður en efnishlið málsins yrði tekin til meðferðar.

Fór því fram munnlegur flutningur um frávísunarkröfuna, og var hún tekin til úrskurðar á því dómþingi.

Gerðarþoli byggir frávísunarkröfuna á því, að Páll Hallgrímsson sýslumaður hafi farið í mál þetta án heimildar frá réttum aðilja og án nokkurs samráðs við hann. Hafi hann því ekki haft umboð til að reka málið af hálfu eiganda jarðanna, er gerðarþoli telur vera rikissjóð. Heldur gerðarþoli því fram, að umboðsskortur Páls Hallgrímssonar eigi að valda frávísun málsins, en lögmanni gerðarþola hafi verið með öllu ókunnugt um þetta, þar til honum 23. f. m. bárust dómskj. nr. 8—12, en á þeim byggir hann staðhæfingu sína um umboðsskort gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi mótmælir frávísunarkröfunni á þeim forsendum, að sýslumaðurinn í Árnessýslu sé samkvæmt lögum nr. 50/1928 og reglugerð nr. 20/1931 umboðsmaður jarðeigna Strandarkirkju, enda hafi hann undirritað leigusamninginn við gerðarþola frá 19. marz 1945, og auk þess beri niðurlag dskj. nr. 12 það með sér, að dóms- og kirkjumálaráðuneytið hafi í reyndinni samþykkt málssókn þessa.

Samkvæmt 4. gr. laga nr. 50/1928, um Strandarkirkju og sandgræðslu í Strandarlandi, hefur dóms- og kirkjumálaráðuneytið um-

sjón með stjórn kirkjufjónna og setur reglur um framkvæmd hennar. Hefur ráðuneytið samkvæmt þessari heimild sett bráðabirgðareglur, nr. 20 frá 10. apríl 1931, um fjárstjórn Strandarkirkju, sem eru enn í gildi, og segir þar í 3. gr., að maður, er ráðuneytið þar til skipar, hafi undir yfirumsjón sýslumanns umsjón með jarðeignum kirkjunnar, og byggir hann þær með samþykki sýslumanns.

Samkvæmt þessum ákvæðum verður að telja, að sýslumaðurinn í Árnessýslu hafi vald til að ráðstafa og byggja jarðeignir kirkjunnar, þ. á m. segja upp ábúð á þeim. Dóms- og kirkjumálaráðuneytið hefur að vísu æðsta valdið í þessum málum og mundi því geta gripið fram fyrir hendur sýslumanns, en ef ráðuneytið lætur málið afskiptalaus, verður að telja gerðir sýslumanns í fullu gildi.

Samkvæmt niðurlagi dskj. nr. 12 tekur ráðuneytið fram, að því hafi verið kunnugt um þessi málaferli, en látið þau afskiptalaus, og verður því að líta svo á, að Páll Hallgrímsson sýslumaður hafi ekki farið út fyrir umboð sitt með málaferlunum.

Verður frávisunarkrafa gerðarþola því ekki tekin til greina.

Rétt þykir, að ákvörðun málskostnaðar bíði efnisdóms í málinu.

Því úrskurðast:

Framangreind frávisunarkrafa verður ekki tekin til greina.

Úrskurður fógætadóms Árnessýslu 19. nóvember 1953.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 6. nóv. 1953, hefur umráðamaður jarðeigna Strandarkirkju í Selvogi, Páll Hallgrímsson, sýslumaður í Árnessýslu, með beiðni, dags. 5. júní 1953, krafizt þess, að framkvæmdur verði á ábyrgð hans, en kostnað gerðarþola, útburður á Kjartani Sveinssyni, skjalaverði í Reykjavík, og öllu, sem honum til heyri, af jörðunum Stakkavík og Hlíð í Selvogshreppi, en jarðir þessar eru eign Strandarkirkju í Selvogi.

Þá hefur gerðarbeiðandi krafizt málskostnaðar eftir mati réttarins.

Gerðarþoli hefur neitað framgangi gerðarinnar og krafizt þess, að gerðarbeiðanda verði gert að greiða sér málskostnað eftir mati réttarins.

Fógeti leitaði um sættir milli aðiljanna, en árangurslaust.

Málavextir eru þeir, að með leigusamningi, dags. 19. marz 1945, 32.—33. bls. í dskj. nr. 3, leigði gerðarbeiðandi gerðarþola jarðir þessar til lífstíðar leigutaka gegn 200 króna árlegu eftirgjaldi miðað við almennt verðlag í jan.-marz 1939. Skyldi gerðarþoli greiða alla skatta og skyldur af jörðunum og halda uppi af þeim lögskilum eiganda að kostnaðarlausu.

Þá var það skilyrði sett fyrir leigunni af hálfu gerðarbeiðanda í 8. gr. samningsins, að gerðarþoli „leggi stund á friðun jarðanna og uppgreðslu og leitist við að auka hlunnindi þeirra“. Í sömu grein

segir enn fremur, að óski gerðarþoli að lána öðrum landsnytjar, enda sé honum það leyfilegt samkvæmt ábúðarlögum, þá beri honum að leita um það tillagna sveitarstjórnar Selvogshrepps. Loks segir í 7. gr. samningsins: „Um leigu þessa gilda ákvæði ábúðarlaganna að svo miklu leyti sem þau geta átt við. Leigusala er kunnugt um, að leigutaki hyggur ekki til þess að reka búskap á jörðunum, en leigutaki ber einn ábyrgð og áhættu af því, ef sveitarstjórn leitar réttar síns samkv. 3. og 4. gr. ábúðarlaga.“

Með bréfi, dags. 30. okt. 1952, 8. bls. í dskj. nr. 3, sagði gerðarbeiðandi gerðarþola upp leigu á jörðunum frá fardögum 1953.

Kröfu sína í málinu byggir gerðarbeiðandi á því, að gerðarþoli hafi brotið leigusamninginn með stórkostlegum og margendurteknunum vanefndum á skyldum sínum samkvæmt honum, aðallega 8. gr., og margvíslegum réttarbrotum gagnvart gerðarbeiðanda, þannig, að hann hafi fyrirgert leigurétti sínum, jafnvel án útbyggingar eða uppsagnar, sbr. 2. mgr. 31. gr. ábúðarlaga nr. 87/1933, sem er samhljóða 2. mgr. 31. gr. laga nr. 8/1951. Kveður gerðarbeiðandi höfuðskilyrði leigunnar hafa verið það, að gerðarþoli legði stund á friðun jarðanna og uppgræðslu og leitaðist við að auka hlunnindi þeirra. Þetta skilyrði hafi gerðarþoli ekki haldið, heldur miklu fremur nítt þær og rányrkt. Gerðarþola hafi verið óheimilt að lána öðrum eða leigja nytjar jarðanna og hlunnindi nema þá með samþykki hreppsnefndarinnar. Þetta ákvæði hafi gerðarþoli þrásinnis og í rauninni alla tíð virt að vettugi og sumarið 1952 t. d. leigt einhverjum Hafnfirðingum veiði í vatninu fyrir 9 þús. krónur og auk þess á sama tíma ýmsum fleiri. Sköttum, skyldum og öllum lögskilum hafi gerðarþola borið að halda uppi, en þetta hafi hann jafnan refjast við.

Í annan stað byggir gerðarbeiðandi útburðarkröfuna á því, að sveitarstjórn Selvogshrepps hafi fyrst með bréfi, dags. 16. jan. 1947, og síðan með bréfum, dags. 7. des. 1951, 21. jan. 1952 og 8. maí 1952, krafist þess, að jarðirnar yrðu losaðar úr núverandi leigu og byggðar til ábúðar lögum samkvæmt, sbr. 3. og 4. gr. ábúðarlaga nr. 87/1933, sem að þessu leyti eru samhljóða 3. og 4. gr. laga nr. 8/1951, en í leigusamningnum sé beint tekið fram, að gerðarþoli beri einn ábyrgð og áhættu af því, ef sveitarstjórn leitar réttar síns samkvæmt nefndum lagagreinum.

Fyrir þrasetu á jörðunum og margvíslegar vanefndir og tjón, þ. á m. sérstaklega fyrir ólöglega útleigu hlunninda jarðanna, hefur gerðarbeiðandi áskilið sér fullar skaðabætur úr hendi gerðarþola.

Staðhæfingum gerðarbeiðanda um vanefndir á leigusamningnum hefur gerðarþoli öllum mótmælt. Hann kveðst hafa lagt stund á friðun jarðanna á þann hátt, að áður hafi verið þar 300—400 fjár auk hrossa og tveggja kúa, og hafi fé þetta og hross gengið nálega eingöngu á útibeit, en skepnuhald þetta hafi hann lagt niður, og gangi nú engar skepnur frá jörðunum á landi þeirra. Hann kveðst

að vísu ekki hafa sett upp neinar nýjar girðingar á jörðunum, en bæjarhúsið kveðst hann hafa keypt og endurbyggt, en engin úti-hús kveður hann vera á jörðunum. Hann kveðst hafa hlaðið upp eyjarnar í Hlíðarvatni fyrir æðarvarp, en varpið hafi lítið aukizt, enda hafi minnkur verið mjög áleitinn í landi jarðanna, og hafi hann stórkostlega spillt varpinu og raunar einnig veiðinni í vatninu, en gerðarþoli kveðst hafa gert allt, sem unnt var, til að útrýma minnkunum. Að því er silungsveiðina snertir, kveður gerðarþoli hana hafa aukizt mjög fyrstu árin, er hann hafði jarðirnar, en síðari árin hafi hún staðið í stað. Síðustu árin kveðst hann hafa gert nokkuð að því að leigja einstökum mönnum silungsveiði í vatninu til stanga-veiði, en ekki fleiri en 4 mönnum í einu. Sumarið 1952 hafi þeir þó stundum verið 4—6, og það sumar kveðst hann hafa haft ca. 9.000,00 króna brúttótekjur fyrir leigu á silungsveiðinni til félags í Hafnarfirði, en ekki aðrar tekjur að ráði af veiðinni það sumar. Í landi jarðanna kveður hann skógarleifar hafa sáð sér út í stórum stíl síðustu árin, og sé þar urmull af uppvaxandi plöntum. Hann kveðst engan búskap hafa á jörðunum og nytjar þær ekki sjálfur að öðru leyti en því, er silungsveiðina snertir, en hann kveðst lána hreppsþúum þær litlu slægjur, sem til eru, endurgjaldslaust.

Áður en kom til munnlegs flutnings á efnishlið málsins, krafðist gerðarþoli frávísunar, og varð samkomulag um að flytja þá hlið málsins sérstaklega og fá úrskurð um hana, áður en efnishliðin yrði tekin til meðferðar. Var úrskurður um frávísunarkröfuna kveðinn upp 12. okt. sl. á þá lund, að frávísunarkrafan var ekki tekin til greina, en ákvörðun málskostnaðar látin biða efnisdóms í málinu.

Við munnlegan flutning málsins, er fram fór 6. þ. m., hefur gerðarþoli haldið því fram,

1. að jarðirnar hafi verið teknar úr ábúð með nefndum leigusamningi frá 1945, og séu þær því ekki lengur „jarðir“ í merkingu ábúðarlaga, sbr. 1. gr. laga nr. 87/1933 og 1. gr. laga nr. 8/1951, sem eru samhljóða, og hafi sveitarstjórn því ekki þann rétt yfir þessum jörðum, sem henni er áskilinn yfir öðrum jörðum skv. 3. og 4. gr. ábúðarlaga;

2. að gerðarbeiðandi hafi farið út fyrir umboð sitt, er hann setti það ákvæði í leigusamninginn frá 19. marz 1945, 32.—34. bls. í dskj. nr. 3, að leigutaki beri einn ábyrgð og áhættu af því, ef sveitarstjórn leitaði réttar síns skv. 3. og 4. gr. ábúðarlaganna, með því að lagt hafi verið fyrir gerðarbeiðanda í bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, dags. 3. nóv. 1943, að leigja gerðarþola jarðirnar til lífstíðar án þess að minnst á nokkra slíka ábyrgð gerðarþola, skv. dskj. nr. 8;

3. að ákvörðun hreppsnefndar Selvogshrepps um að krefjast uppsagnar á leigusamningnum hafi verið ólögleg, þar sem málið hafi ekki verið tekið fyrir á formlegum hreppsnefndarfund;

4. að undirskriftirnar undir kröfubréf hreppsnefndarinnar frá 16.

jan. 1947, 7. des. 1951, 21. jan. 1952 og 8. nóv. 1952 hafi ekki verið staðfestar fyrir rétti, og hefur hann mótmælt skjölum þessum á þeim grundvelli;

5. að uppsögnin á 8. bls. á dskj. nr. 3 hafi að vísu komið nægilega snemma fram, en hún sé alveg ólögleg, með því að ekki sé tekið þar fram, hverjar sakir gerðarþola séu, sbr. 30. gr. ábúðarlaga nr. 87/1933, sem er samhljóða 30. gr. laga nr. 8/1951.

Öllum þessum mótbárum hefur gerðarbeiðandi mótmælt í flutningi málsins, og verða rök hans þar um tekin til meðferðar hér á eftir.

Rétturinn lítur svo á, að leiga gerðarþola á jörðum þessum geti ekki talizt „ábúð“ í merkingu ábúðarlaga, þar sem hann rekur ekki búskap á jörðunum og á þar ekki lögheimili, sbr. t. d. 19. gr. ábúðarlaga, enda ekki gert ráð fyrir því í leigusamningnum. Ákvæði ábúðarlaga skulu þó gilda um leiguna að svo miklu leyti sem þau geta átt við skv. 7. gr. leigusamningsins, 32.—34. bls. á dskj. nr. 3.

Að því er snertir vanefndir gerðarþola á leigusamningnum, ber á það að líta, að 8. gr. leigusamningsins er mjög svo óákveðin um skyldur gerðarþola, þar sem einungis er tekið fram, að hann skuli „leggja stund á friðun jarðanna og uppgræðslu og leitast við að auka hlunnindi þeirra“, án þess að nokkuð sé um það rætt, hvað honum sé skylt að gera til fullnægingar á þessu. Að hinu leytinu verður ekki talið, að gerðarþoli hafi fyrirgert leigurétti sínum vegna vanefnda á þessum ákvæðum, nema um sé að ræða verulegt brot á þeim af hans hálfu. Slíkt brot þykir gerðarbeiðandi ekki hafa sýnt fram á, og ekki hefur hann leitað um það dóms úttektarmanna, sbr. 2. mgr. 31. gr. ábúðarlaganna, og verður útburðarkrafa hans af þessum sökum því ekki tekin til greina.

Ekki þykir það heldur geta valdið útburði, þótt gerðarþoli hafi leigt silungsveiði í Hlíðarvatni án þess að leita um það tillagna sveitarstjórnar Selvogshrepps, enda hefur sveitarstjórnin samkv. leigusamningnum aðeins tillögurétt um leigu veiðinnar.

Þá kemur að annarri aðalástæðu gerðarbeiðanda fyrir útburðarkröfunni, en það er krafa sveitarstjórnar Selvogshrepps samkvæmt 3. og 4. gr. ábúðarlaga, að jarðirnar verði löglega byggðar, en eins og áður er tekið fram, skyldi gerðarþoli samkvæmt 7. gr. leigusamningsins bera ábyrgð og áhættu af því, ef sveitarstjórn leitar réttar síns samkvæmt nefndum lagagreinum. Hefur gerðarbeiðandi lagt fram bréf hreppsnefndar Selvogshrepps, dags. 16. jan. 1947, 36. bls. á dskj. nr. 3, þar sem hún krefst þess að fá umráð og ábúðarétt jarðanna frá fardögum 1947, og afrit af sjímskeyti gerðarbeiðanda til gerðarþola, dags. 23/12 1947, 36. bls. í dskj. nr. 3, þar sem leigusamningnum er sagt upp frá 1948, svo og bréf oddvita og hreppstjóra Selvogshrepps, dags. 7. des. 1951, 40. bls. í dskj. nr. 3, þar sem þeir fara þess á leit, að jarðirnar verði losaðar úr núverandi ábúð, þannig að þær verði til ábúðar í næstu fardögum (1952), og einnig

bréf sömu, dags. 21. jan. 1952, 42.—44. bls. í dskj. nr. 3, og loks bréf oddvita og Sveins Halldórssonar hreppsnefndarmanns í Selvogshreppi, dags. 8. nóv. 1952, 70. bls. í dskj. nr. 3, þar sem þeir endurtaka kröfur sínar um, að jarðirnar verði losaðar úr núverandi „ábúð“, svo að þeim verði ráðstafað samkvæmt fyrirmælum ábúðarlaga.

Öllum þessum skjölum og kröfum hefur gerðarþoli mótmælt, m. a. við munnlegan flutning málsins, sem að framan er lýst, og verða þau mótmæli nú tekin til athugunar í sömu röð og þau eru sett fram hér að framan.

Um 1. Gerðarbeiðandi heldur því fram, að þar sem jarðir þessar séu metnar sérstaklega í núgildandi fasteignamati og landverð þeirra sé yfir kr. 1.000,00, séu þær skv. 1. gr. ábúðarlaga „jarðir“ í merkingu þeirra laga, enda þótt þær um tíma hafi verið teknar úr „ábúð“, enda geti landeigandi og leigjandi ekki samið svo um, að „jarðir“ skuli falla undan ákvæðum ábúðarlaga nema samkvæmt sérstökum lagaheimildum, sem hér sé ekki til að dreifa.

Verður rétturinn að fallast á þessa skoðun gerðarbeiðanda og lítur svo á, að sveitarstjórn hafi sama rétt yfir þessum jörðum sem öðrum samkvæmt ákvæðum 3. og 4. gr. ábúðarlaga.

Um 2. Gerðarbeiðandi heldur því fram, og verður rétturinn á það að fallast, að sveitarstjórn hefði getað leitað réttar síns samkv. 3. og 4. gr. ábúðarlaganna um að krefjast þess, að jarðirnar yrðu löglega byggðar, þótt þetta hefði ekki verið tekið fram í leigusamningnum.

Gerðarbeiðandi þykir því ekki hafa farið út fyrir umboð sitt með því að taka þetta beint fram í samningnum til að taka af allan vafa, m. a. um skaðabótarétt gerðarþola á hendur gerðarbeiðanda.

Um 3. Ekki hafa komið fram sannanir fyrir því, að mál þetta hafi verið tekið formlega fyrir á hreppsnefndarfundi, en gerðarbeiðandi heldur því fram, að þar sem 2 af 3 hreppsnefndarmönnum Selvogshrepps hafi undirritað kröfubréfin um, að jarðirnar yrðu löglega byggðar, væri það næg sönnun þess, að meiri hluti hreppsnefndarinnar stæði á bak við þessa ákvörðun.

Verður rétturinn að fallast á, að nægilegt sé samkv. 3. og 4. gr. ábúðarlaga, að meiri hluti hreppsnefndar láti þannig í ljós vilja sinn um þetta efni, þó að málið hafi ekki verið tekið formlega fyrir á hreppsnefndarfundi.

Um 4. Um undirskriftirnar undir kröfubréf hreppsnefndarinnar heldur gerðarbeiðandi fram, að hér sé um opinber skjöl að ræða, sem telja skuli ófölsuð, þar til annað sannast, sbr. 153. gr. einkamálaganna.

Verður rétturinn að fallast á þetta, og þar sem ekkert hefur komið fram, er orðið geti til að hnekkja skjölum þessum, heldur þvert á móti, með því að Bjarni Jónsson hefur fyrir rétti 31. júlí sl. staðfest undirskrift sína undir bréfin frá 16. jan. 1947, 7. des. 1951 og

21. jan. 1952 og Óskar Þórarinnsson hefur einnig fyrir rétti 31. júlí sl. viðurkennt undirskrift sína undir bréfið frá 8. nóv. 1952, þá verður þessi mótbára gerðarpóla ekki tekin til greina.

Um 5. Í uppsögn gerðarbeiðanda, dags. 30. okt. 1952, 8. bls. í dskj. nr. 3, er ekkert tekið fram, hverjar sakir gerðarpóla séu. Skv. 30. gr. ábúðarlaga nr. 87/1933, sem er samhljóða 30. gr. ábúðarlaga nr. 8/1951, skal skýrt tekið fram, hverjar sakir leiguliða séu hvarvetna þess, er landsdrottinn byggir leiguliða út vegna vanefnda á skyldum hans, og í 31. gr. sömu laga er tekið fram, hvaða sakir leiguliða varða útbyggingu.

Kemur þá til álita, hvort uppsögn sú, er hér um ræðir, þarf að uppfylla skilyrði 30. gr., til að lögleg sé, Í því sambandi ber á það að líta, að skv. 3. gr. ábúðarlaga nr. 87/1933, sbr. 1. gr. laga nr. 22/1940, sem að þessu leyti er samhljóða 3. gr. ábúðarlaga nr. 8/1951, er hver maður, sem á jörð, er hann nýttar ekki sjálfur, skyldur til að byggja hana hæfum umsækjanda gegn hóflegu eftirgjaldi, og ef hann byggir ekki jörðina fyrir 15. marz, skal honum skylt að bjóða sveitarstjórn ábúð á jörðinni gegn hæfilegu eftirgjaldi. Eins og fram er tekið hér að framan, getur leiga gerðarpóla á Stakkavík og Hlíð ekki talizt ábúð í þessari merkingu, þar sem hann rekur ekki búskap á jörðunum og á þar ekki lögheimili, enda ekki gert ráð fyrir því í leigusamningnum.

Samkvæmt þessu lagaákvæði og því, sem rakið er hér að framan, virðist sveitarstjórn Selvogshrepps því hafa haft rétt til að krefjast þess, að jarðir þessar yrðu byggðar á venjulegan og löglegan hátt. En er sveitarstjórn ætlað að leita réttar síns samkvæmt þessu ákvæði, þykir verða að segja upp leigu jarðanna með eðlilegum fyrirvara, en sú uppsögn getur ekki talizt „útbygging“ samkvæmt 30. og 31. gr. ábúðarlaga, og þykir því ekki þurfa að uppfylla skilyrði þessara greina um útbyggingu, enda ekki nauðsynlegt, að venjulegar útbyggingarsakir séu fyrir hendi.

Verður því að telja nægilegt, ef uppsögn hefur komið nægilega snemma fram. Uppsögn sú, sem hér liggur fyrir, kom til vitundar gerðarpóla í nóvemberbyrjun 1952, og þykir hún því með hliðsjón af 30. og 32. gr. ábúðarlaga hafa komið nægilega snemma fram, enda hefur gerðarþoli viðurkennt það.

Verður því samkvæmt framansögðu að telja uppsögnina löglega.

Eins og að framan er rakið, litur rétturinn svo á, að hreppsnefnd Selvogshrepps hafi haft rétt til að krefjast þess, að jarðirnar Stakkavík og Hlíð í Selvogi yrðu losaðar úr núverandi leigu og byggðar til ábúðar lögum samkvæmt, og þar sem lögleg krafa þar um hefur komið frá hreppsnefndinni og gerðarpóla hefur verið sögð upp leigan með nægilegum fyrirvara frá fardögum 1953, verður krafa gerðarbeiðanda í máli þessu tekin til greina, og ber gerðarpóla þegar að rýma jarðirnar með öllu, sem honum til heyrir.

Eftir atvikum þykir rétt að gera gerðarpóla að greiða gerðarbeið-

anda kr. 1.000,00 upp í málskostnað, þar með talinn málskostnað vegna frávisunarkröfunnar.

Því úrskurðast:

Umbeðin útburðargerð fari fram á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda kr. 1.000,00 upp í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.
