

Mánudaginn 3. febrúar 1958.

Nr. 4/1958. **Páll Þorgeirsson og dánarbú Sverris Sigurðssonar**

gegn

Halldóri Guðmundssyni

og

Halldór Guðmundsson

gegn

Páli Þorgeirssyni, Gísla Hannessyni og dánarbúi Sverris Sigurðssonar.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Aðild í dómsmáli. Kærumál.

Dómur Hæstaréttar.

Sigurgeir Jónsson, bæjarfógeti í Kópavogi, hefur kveðið upp hinn kærða dóm.

Páll Þorgeirsson og dánarbú Sverris Sigurðssonar hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 4. janúar 1958, sem hingað barst 11. s. m. Gera þessir aðiljar þá kröfu, að málskostnaðarákvæði hins kærða héraðsdóms verði hrundið og að stefnanda í héraði, Halldóri Guðmundssyni, verði dæmt að greiða þeim, hvoru í sínu lagi, hæfilegan málskostnað fyrir héraðsdómi og svo kostnað af kærumáli þessu, hvorttveggja eftir mati Hæstaréttar.

Halldór Guðmundsson hefur skotið málinu til Hæstaréttar með kæru 8. janúar 1958, er hingað barst 11. s. m. Hann krefst þess, að hinn kærði dómur verði úr gildi felldur og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og uppsögu efnisdóms og svo að stefndu í héraði, þeim Páli Þorgeirssyni, Gísla Hannessyni og dánarbúi Sverris Sigurðssonar, verði dæmt in solidum að greiða honum kærumálskostnað eftir mati Hæstaréttar.

Svo sem í héraðsdómi er rakið, tóku þeir Páll Þorgeirsson, Gísli Hannesson og Sverrir Sigurðsson hinn 15. nóvember

1942 á leigu 10.000 fermetra landspildu, nr. 110, úr Vatns-
endalandi. Stefnandi í héraði, Halldór Guðmundsson, telur
sig hafa fyrir röð afsala og að nokkru fyrir traustnám öðl-
ast leigurétt að landspildu þessari og hefur stefnt hinum
upphaflegu leigutökum til viðurkenningar á þeim rétti.
Krafa þessi er dómhæf, og engar ástæður dómskapaeðlis
standa því vegi, að efnisdómur verði á hana lagður, en vita-
skuld bindur slíkur dómur einungis aðilja máls þessa. Það,
að landsdrottinn var eigi stefnt, á því eigi að leiða til frá-
vísunar málsins frá héraðsdómi. Samkvæmt þessu ber að
fella hinn kærða dóm úr gildi og leggja fyrir héraðsdóm-
ara að taka málið fyrir af nýju og leggja dóm á það.

Með hliðsjón af því, að eigi hefur verið hirt um að reifa
mál þetta fyrir Hæstarétti, þykir rétt, að hver aðili beri
sinn kostnað af kærumálinu.

Dómsorð:

Hinn kærði bæjarþingsdómur er úr gildi felldur, og
ber héraðsdómara að taka málið fyrir af nýju og leggja
dóm á það.

Hver aðilja ber sinn kostnað af kærumáli þessu.

Dómur bæjarþings Kópavogs 2. janúar 1958.

Mál þetta, sem dómtekið var 19. f. m., er höfðað fyrir bæjar-
þinginu með stefnu útgefinni 11. febrúar 1957 af Halldóri Guð-
mundssyni trésmið, Kirkjuvegi 5, Keflavík, gegn Páli Þorgeirs-
syni, Flókagötu 66 í Reykjavík, Gísla Hannessyni, Laugarásvegi
53 í Reykjavík og Emilíu Sigurðardóttur, f. h. dánarbús Sverris
Sigurðssonar, Bergi við Suðurlandsbraut í Reykjavík. Dómkröfur
stefnanda eru þær, að viðurkenndur verði leiguréttur hans að
10000 fermetra landsspildu nr. 110 úr landi jarðarinnar Vatns-
enda og að stefndu verði gert að greiða honum málskostnað að
skaðlausu in solidum.

Stefndu krefjast öll algerrar sýknu af kröfum stefnanda og
að þeim verði tildæmdur málskostnaður með hliðsjón af því,
að þeim er stefnt í annað lögsagnarumdæmi.

Málavextir eru þeir, að með leigusamningi, dagsettum 15.

nóvember 1942, leigir Lárus Hjaltsted, ábúandi og umráðamaður jarðarinnar Vatnsenda í Seltjarnarneshreppi (nú í Kópavogskaupstað), þeim Páli Þorgeirssyni, Gísla Hannessyni og Sverri Sigurðssyni, Reykjavík, 10000 fermetra spildu úr landi jarðarinnar Vatnsenda til 50 ára. Landsspilda þessi er merkt nr. 110. Leiguskilmálar eru m. a. þessir: Leigan er kr. 225 á ári og greiðist 1. apríl ár hvert. Landeigandi hefur forkaups- og leigurétt að mannvirkjum á landinu, en falli hann frá þeim rétti, má leigutaki selja eða leigja landið öðrum með sömu réttindum og um getur í samningnum. Þurfi landeigandi einhverra orsaka vegna að nota landið sjálfur, er honum heimilt að segja upp leigusamningnum með 1 árs fyrirvara, en skyldur er hann þá að kaupa hús og önnur mannvirki eftir mati óvilhallra manna, er sýslumaður tilnefnir.

Einn leigutakanna, Sverrir Sigurðsson, er látinn, en samkvæmt vottorði ekkju hans, Emilíu Sigurðardóttur, á dskj. nr. 15, lét hann á árinu 1945 samrétthöfum sínum eftir sinn hluta leiguréttarins, þannig að frá þeim tíma höfðu þeir stefndu Páll og Gísli réttinn einir. Er þetta staðfest af þeim. Samkvæmt skýrslu stefnda Gísla Hannessonar var landinu fyrst skipt í 3 hluta, en eftir að Sverrir gekk út úr samningnum, kveður hann þá Pál hafa skipt því í tvennt. Engin merki voru þó gerð og engin teikning af þeim skiptum fyrirfinnst. Bæði Páll og Gísli byggðu sumarbústaði á landinu. Páll seldi sinn sumarbústað 5. júlí 1947 ásamt leiguréttinum að 5000 fermetrum úr landsspildu nr. 110 úr Vatnsendalandi, og er í afsali vitnað til leigusamningsins frá 15. nóvember 1942 og nöfn leigutaka nefnd (dskj. nr. 16). Kaupandi var Eyjólfur Guðmundsson, þá til heimilis að Bergstaðastræti 32 í Reykjavík, en nú til heimilis að Akurgerði 36 í Reykjavík. Hinn 20. apríl 1953 selur Eyjólfur Guðmundsson Birni Jóhannessyni, Barónsstíg 53 í Reykjavík, sumarbústað sinn í Vatnsendalandi nr. 110 „ásamt leiguréttindum á landi því, er sumarbústaðurinn stendur á, samkvæmt leigusamningi við og yfirlýsingu frá landeiganda, Lárusi Hjaltsted, bónda að Vatnsendalandi. Sumarbústaðurinn er seldur í því ástandi, sem hann er nú í og hefur kaupandi kynnt sér það. Á eign þessari er engin kvöð önnur en um ræðir í landsleigusamningi, enda svarar seljandi til vanheimildar . . .“ (Dskj. nr. 5). Yfirlýsing sú frá landsdrottni, sem afsalið vísar til, er svohljóðandi:

„Eftir beiðni lýsi ég því hér með yfir, að Eyjólfur Guðmundsson á land nr. 110 hér á Vatnsenda, stærð 1 ha., og er melbungan

í landinu tilheyrandi landinu. Vatnsenda 18/4 1953 L. Hjaltested.“ Hinn 11. september 1954 selur Björn Jóhannesson síðan stefnanda máls þessa sumarbústað sinn í Vatnsendalandi nr. 110 „ásamt leiguréttindum á landi því, sem sumarbústaðurinn stendur á, samkvæmt leigusamningi við og yfirlýsingu frá Láruri Hjaltested, bónda að Vatnsendalandi“. Stefndi Gísli Hannesson byggði einnig sumarbústað á landinu, en flutti hann burt árið 1951 með leyfi landsdrottins. Hann telur eigi hafa verið sett önnur skilyrði fyrir brottflutningum en að skemmdir yrðu bættar, sem yrðu af brottflutningi bústaðarins, á vegum o.þ.h. Upplýst er, að Gísli greiddi landsleigu að sínum hluta allan tímann, sem sumarbústaðurinn stóð á landinu, og einnig fyrir árin 1951 og 1952, en ekki síðan. Gísli kveðst hafa ætlað að greiða Eyjólfí sinn hluta leigunnar fyrir árið 1953, en þá hafi Eyjólfur verið búinn að selja. Þetta er staðfest af Eyjólfí. Stefndi Gísli kveðst ekki hafa greitt leigu síðan, þar sem hann hafi ekki getað átt neinar viðræður við samrétthafa sinn að landinu. Býður hann í greinargerð fram greiðslu allrar áfallinnar leigu ásamt vöxtum.

Samkvæmt aðiljaskýrslu stefnanda kveðst hann hafa talið landið 10000 fermetra, er hann keypti landið samkvæmt afsalinu frá Eyjólfí á dskj. nr. 5 og yfirlýsingu Lárusar Hjaltesteds á dskj. nr. 4. Hann kveðst ekki mundu hafa keypt bústaðinn, ef ekki hefði fylgt honum þessi landsstærð, þ. á m. melbungan. Hann segir Lárus Hjaltested hafa mælt út fyrir sig landið og melbungan verið þá innan marka.

Er stefnandi vildi selja vorið 1955, kveðst hann hafa farið til Lárusar Hjaltesteds til að sjá lóðarsamning, en Lárus þá sagt, að eftir að hann hefði athugað sín skjöl hefði komið í ljós, að lóðarsamningur væri til fyrir þessu landi, útgefinn til Páls Þorgeirssonar, Gísla Hannessonar og Sverris Sigurðssonar.

Engu hefur verið þinglýst varðandi Vatnsendaland nr. 110.

Stefndi Gísli Hannesson kveðst hafa orðið þess var vorið 1955, að búíð væri að girða allt landið og hafi hann því talað um þetta við Lárus Hjaltested, sem hafi lofað að kippa þessu í lag.

Í greinargerð af hálfu stefnanda er því haldið fram, að eigi sé hann bundinn við samning um, að aðeins helmingur landsins fylgi sumarbústaðnum og eigi heldur landeigandi, þar sem óheimilt sé að skipta slíkum leigulöndum. Í munnlegum málflutningi var því haldið fram af hálfu stefnanda, að hann hefði öðlzt rétt til alls landsins fyrir traustfang.

Af hálfu stefndu Páls Þorgeirssonar og Emelíu Sigurðardóttur vegna dánarbús Sverris Sigurðssonar er því haldið fram, að málið sé þeim með öllu óviðkomandi. Páll hafi aðeins afsalað sínum hluta leiguréttindanna, þ. e. helmingi, en Sverrir hafi áður verið búinn að afsala sínum hluta til samrétthafa sinna. Þá var því haldið fram við flutning málsins, að ekki sé í leigusamningi neitt bann við skiptingu leiguréttindanna, sem raunar hafi aldrei farið fram, meðan þau voru rétthafar, heldur hafi réttindi til landsins verið í óskiptri sameign, fyrst þeirra þriggja, en síðan tveggja.

Af hálfu stefnda Gísla er því haldið fram, að hann hafi aldrei afsalað sér þeim réttindum, sem hann öðlaðist með leigusamningnum upphaflega og réttindaafsali Sverris heitins, samningnum hafi aldrei verið sagt upp og hann aldrei afhafzt neitt, sem riftun samningsins geti valdið. Hann sé því rétthafi að hálfu að landinu.

Aðaldómkrafa stefnanda er, að viðurkenndur verði leiguréttur hans að 10000 fermetra landsspildu nr. 110 úr Vatnsendalandi. Stefnandi byggir rétt sinn sumpart á röð afsala. Samkvæmt leigusamningi um land nr. 110 úr Vatnsendalandi hefur landeigandi forkaups- og leigurétt. Eins og stefnukröfu er háttað, hefði því vegna síðastgreinds ákvæðis leigusamningsins verið rétt að gefa landsdrottni kost á að tjá sig um sakarefni og gæta hagsmuna sinna.

Það hefur eigi verið gert, og ber því samkvæmt 46. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði að vísa málinu frá dómi.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dómsorð:

Málinu er vísað frá dómi. Málskostnaður falli niður.
