

Mánudaginn 21. apríl 1958.

Nr. 40/1958. **Páll Þorgeirsson**
og
dánarbúi Sverris Sigurðssonar
gegn
Halldóri Guðmundssyni.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms kært.

Dómur Hæstaréttar.

Með kærú 11. marz þ. á., sem hingað barst 19. s. m., hafa sóknaraðiljar kært málskostnaðarákvæði héraðsdóms bæjarþings Kópavogs 6. marz þ. á. í máli varnaraðilja gegn sóknaraðilja og Gísla Hannessyni. Krefjast sóknaraðiljar málskostnaðar í héraði úr hendi varnaraðilja og kærúmálskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Frá varnaraðilja hafa hvorki borizt kröfur né greinargerð.

Eftir atvikum þykir rétt, að varnaraðili greiði sóknaraðiljum málskostnað í héraði, kr. 1000.00. Þá ber og að dæma hann til að greiða þeim kærúmálskostnað, er ákveðst kr. 400.00.

Dómsorð:

Varnaraðili, Halldór Guðmundsson, greiði sóknaraðiljum, Páli Þorgeirssyni og dánarbúi Sverris Sigurðssonar, kr. 1000.00 í málskostnað í héraði og kr. 400.00 í kærúmálskostnað að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Kópavogs 6. marz 1958.

Mál þetta, sem dómtekið var 24. f. m., er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu útgefinni 11. febrúar 1957 af Halldóri Guðmundssyni trésmið, Kirkjuvegi 5, Keflavík, gegn Páli Þorgeirssyni, 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 Vatnsenda og að stefndu verði gert að greiða honum in solidum málskostnað að skaðlausu.

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

Með dómi sama dóms, uppkveðnum 2. janúar s.l., var máli þessu vísað frá dómi ex officio, en niðurstaðan var kærð til Hæstaréttar, sem með dómi uppkveðnum 3. f. m. felldi úr gildi héraðsdóminn og lagði fyrir héraðsdómarann að taka málið fyrir af nýju og leggja dóm á það.

Málavextir eru þeir, að með leigusamningi, dagsettum 15. nóvember 1942, leigir Lárus Hjaltested, ábúandi og umráðamaður jarðarinnar Vatnsenda í Seltjarnarneshreppi (nú Kópavogskaupstað), þeim Páli Þorgeirssyni, Gísli Hannessyni og Sverri Sigurðssyni, Reykjavík, 10000 fermetra spildu úr landi jarðarinnar Vatnsenda til 50 ára. Leiguskilmálar voru m. a. þessir: Leigan er kr. 225.00 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 rskj. nr. 15, lét hann á árinu 1945 samrétthöfum sínum eftir sinn hluta leiguréttarins, þannig, að frá þeim tíma höfðu stefndu Páll og Gísli réttinn einir. 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 leiguréttindum 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 sumar-
bústaðurinn stendur á, samkvæmt leigusamningi við og yfirlýsingu frá landeiganda, Lárusi Hjaltested, bónda að Vatnsenda-
landi. Sumarbústaðurinn er seldur í því ástandi, sem hann nú er í, og hefur kaupandi kynnt sér það. Á eign þessari er engin kvöð
önnur en um ræðir í landsleigusamningi, enda svarar seljandi til vanheimilar ...“ (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 í Vatns-
enda, stærð 1 ha. og er melbungan í landinu tilheyrandi landinu. Vatnsenda 18/4 1953. L. Hjeltested“. Hinn 11. september 1954 selur Björn Jóhannesson síðan stefnanda máls þessa sumarbústað sinn í Vatnsendalandi nr. 110 „ásamt leiguréttindum á landi því, sem sumar-
bústaðurinn stendur á, samkvæmt leigusamningi við og yfirlýsingu frá Lárusi 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 brottflutningnum 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 sumarbústaður hans 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. Byður 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 við 1955, að búið 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 öðlært rétt til alls landsins fyrir traustfang.

Af hálfu stefndu Páls Þorgeirssonar og Emilíu 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 réttahafar, heldur hafi réttindi til landsins verið óskipt 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 aðhafzt neitt, sem riftun samningsins geti valdið. Hann sé því réttahafi að hálfu landinu.

Eigi verður fallið á þá skoðun stefnanda, að hann geti öðlært rétt til alls landsins vegna sé þess að óheimilt sé að skipta því. Engin skipti hafa farið fram á landi þessu og með afsali Páls Þorgeirssonar til Eyjólfss Guðmundssonar er eigi afsalað öðrum rétti til lands en hlutdeild afsalsgjafa í hinni óskiptu sameign að leiguréttindunum. Þótt formleg skipti á landinu hefði farið fram án samþykkis landsdrottins, myndi heimildarleysi til skipta eigi heldur auka rétt afsalshafa, sem byggði rétt sinn á rétti eins samrétthafa.

Kemur þá til athugunar, hvort kröfur stefnanda verði byggðar á traustfangsreglunni.

Enda þótt vottorð landsdrottins á dskj. nr. 4 verði að telja til þess fallið að vekja traust stefnanda og fyrirrennara hans á, að hver afsalsgjafi nyti þess réttar, er hann vildi afsala, verður þó eigi talið, að réttur stefnda Gísla Hannessonar til marggreindrar fasteignar verði án samþykkis hans af honum tekinn nema til

komi lögmæt uppsögn leigusamningsins eða með öðrum leigusamningi eða afsali frá landsdrottni, er þinglýst hefði verið til handa afsalshafa í góðri trú á undan leigusamningnum á dskj. nr. 17. Krafa stefnanda til hluta stefnda Gísla Hannessonar að rétti til marggreinds lands þykir eigi verða byggð á reglum íslenzks réttar um traustfang.

Upplýst þykir, að stefnandi hafi með afsali til hans öðlazzt allan þann rétt, sem stefndi Páll Þorgeirsson átti til landsins samkvæmt upphaflega leigusamningnum og réttindaafsali Sverris Sigurðssonar að hálfu. Hinn helming réttinda Sverris Sigurðssonar hefur stefndi Gísli Hannesson eignazt.

Samkvæmt því, er hér hefur verið rakið, þykir bera að sýkna öll hin stefndu af kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dómsorð:

Stefndu, Páll Þorgeirsson, Emilía Sigurðardóttir f. h. dánarbús Sverris Sigurðssonar og Gísil Hannesson, skulu sýkn af kröfum stefnanda, Halldórs Guðmundssonar, í máli þessu. Málskostnaður falli niður.

Mánudaginn 21. apríl 1958.

Nr. 45/1958. **Sumarliði Betúelsson**
 gegn
Skúla Benediktssyni.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Vanreifun máls. Frávísun frá héraðsdómi. Kærumál.

Dómur Hæstaréttar.

Með kæru 21. f. m., sem hingað barst 31. s. m., hefur sóknaraðili kært frávísunardóm bæjarþings Reykjavíkur 18. s. m. í máli sóknaraðilja gegn varnaraðilja. Krefst hann þess, að hinn kærði dómur verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir héraðsdómara að kveða upp efnisdóm í málinu. Þá krefst hann og kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðilja.