

Föstudaginn 20. maí 1966.

Nr. 127/1964. **Garður h/f, skilanefnd,**

(Barði Friðriksson hdl.),

Miðnes h/f

Dánarbú Árna Magnússonar og Berent

Magnússon (Hafsteinn Sigurðsson hrl.)

gegn

Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs og gagnsök

(Hafsteinn Baldvinsson hdl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómarmennir Gizur Bergsteinsson, Einar Arnalds,
Jónatan Hallvarðsson og Logi Einarsson og prófessor Ármann
Snævarr.

Gerðardómur. Vanhæfi gerðardómsmanna.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 7. ágúst 1964, að fengnu áfrýjunarleyfi 23. júlí 1964. Málsaðilinn Árni Magnússon hefur látizt, eftir að málinu var áfrýjað, og dánarbú hans komið í hans stað.

Aðaláfrýjendur krefjast sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og hér fyrir dómi.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 26. ágúst 1964. Hann gerir þær dómkröfur, að staðfest verði ákvæði héraðsdóms um ógildingu gerðardómsúrskurðar og að aðaláfrýjendum verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Með samningi 5. janúar 1954 seldu aðaláfrýjendur Miðnes h/f og Garður h/f gagnáfrýjanda, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, „á leigu landsvæði á Miðnesheiði úr landi jarðarinnar Sandgerðis“ í Miðneshreppi, „147 ha að flatarmáli“. Leigufjárhæð skyldi ákveðin af gerðardómi þriggja manna. Samkvæmt leigusamningnum og gerðarsamningi leiguaðilja, gerðum sama dag, skal gerðardómurinn þannig skipaður, að landeigendur, Miðnes h/f og Garður h/f, nefna sameiginlega einn gerðardómsmann og fjármálaráðherra annan.

Ef þessir gerðardómendur koma sér ekki saman um oddamann, skal sýslumaður Gullbringu- og Kjósarsýslu dómkveðja hann. Fjármálaráðherra skipaði í gerðardóminn Ásgeir Bjarnason alþingismaður, aðaláfrýjendur Miðnes h/f og Garður h/f Ólaf Jónsson, forstjóra Miðness h/f, og oddamaður var dómkvaddur af sýslumanni Ólafur Vilhjálmsson, oddviti Miðneshrepps. Gerðardómur, sem mál þetta er af risið, var síðan uppkveðinn 14. nóvember 1954.

Pegar gerðardómendur eru nefndir samkvæmt ákvæði í gerðardómssamningi um sakarefni, slikt sem í máli þessu greinir, þykja þeir eiga að fullnægja almennum persónulegum dómaraskilyrðum samkvæmt 1., 3. og 4. tl. 32. gr. laga nr. 85/1936 og svo sérstökum dómaraskilyrðum samkvæmt 36. gr. sömu laga til að fara með mál, sem hverju sinni er um að tefla.

Samkvæmt því, er nú var rakið, var gerðardómsmaðurinn Ólafur Jónsson vanhæfur til setu í gerðardóminum, sbr. 1. og 7. tl. 36. gr. laga nr. 85/1936.

Ákvörðun leigu fyrir landsvæði það í Miðneshreppi, er áður getur, þykir varða hagsmuni sveitarfélagsins í þeim mæli, að eigi hæfi, að oddviti þess geri um leiguna. Gerðardómsmaðurinn Ólafur Vilhjálmsson mátti því ekki eiga sæti í gerðardóminum, sbr. 7. tl. 36. gr. laga nr. 85/1936.

Með skírskotun til þess, er að framan greinir, og forsendna héraðsdóms að öðru leyti ber að staðfesta hann.

Rétt þykir, að málskostnaður hér fyrir dómi falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur aukadóms Gullbringu- og Kjósarsýslu 13. nóvember 1963.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 30. október s.l., hefur fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs höfðað fyrir aukadómþinginu með stefnu, útgefinni 25. apríl 1958, gegn h/f Miðnesi og Garði h/f í Sandgerði til þess að fá hnekkt niðurstöðu gerðardóms þriggja manna frá 14. maí 1954 um leiguupphæð fyrir 157 ha. landsvæði úr landi jarðarinnar Sandgerði. Krefst stefnandi þess, að árlegt

afgjald fyrir áðurgreint landsvæði, sem ákveðið var kr. 192.000.00 í gerðarorði meirihluta gerðardómsins, verði fellt úr gildi og ómerkt, þar sem leigufjárhæðin sé bersýnilega ósanngjörn, röng og órökstudd. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndra að mati dómsins.

Af hálfu stefndu er krafizt sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans, hvernig sem málið fer.

Mál þetta var fyrst höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, dags. 26. apríl 1955. Með dómi bæjarþings Reykjavíkur 11. apríl 1958 var málinu vísað sjálfkrafa frá dómi. Málinu var síðan stefnt fyrir aukadómþing Gullbringu- og Kjósarsýslu, eins og áður greinir, og lauk gagnasöfnun í því 10. júní 1958. Um haustið 1958 hófust málaferli út af merkjum Sandgerðisjarða og Flankastaðajarða. Þar sem landamerkmálalið snerti landsvæði það, sem hér um ræðir, beið þetta mál úrslita þess, en því lauk með dómi Hæstaréttar 10. nóvember 1961.

Við munnlegan flutning málsins lýsti umboðsmaður stefndu því yfir, að hann mætti einnig í málinu af hálfu Árna Magnússonar, Landakoti, og Berents Magnússonar, Krókskoti, Sandgerði, en þeir teldu sig báðir eiga hluta af heiðalandi Sandgerðisjarða. Jafnframt gat hann þess, að stefndir í máli þessu mótmæltu þessu tilkalli og fælist ekki í móti hans fyrir þá Árna og Berent nein viðurkenning á rétti þeirra til hlutdeildar í hinu umdeilda heiðalandi né öðru óskiptu landi Sandgerðisjarða.

Dómendur fóru á vettvang 25. okt. s.l. og skoðuðu umrætt landsvæði ásamt umboðsmönnum aðilja.

Málavextir:

Með leigusamningi, dags. 5. janúar 1954, tók stefnandi máls þessa á leigu 147 ha. landsvæði á Miðnesheiði úr landi jarðarinnar Sandgerðis, eign stefndra. Í samningnum er svo kveðið á, að leigutíminn hefði hafizt 15. ágúst 1952 og væri óákveðinn. Leigumálinn sé óuppsegjanlegur af hálfu leigusala, en leigutaki geti sagt honum upp með sex mánaða fyrirvara miðað við 15. ágúst ár hvert. Leigan skyldi greiðast í fyrsta sinn 31. des. 1952 (sic) fyrir tímabilið 15. ágúst 1952 til 15. ágúst 1953 (sic), en síðan fyrirfram árlega 15. ágúst ár hvert.

Leigufjárhæðin skyldi ákveðin af gerðardómi og hvor aðilja geta krafizt endurmats á leigunni á fimm ára fresti, en sá aðili, sem þess krefst, skal tilkynna það hinum með þriggja mánaða fyrirvara miðað við 15. ágúst.

Leigutaka eru leyfð hvers konar not af hinu leigða landsvæði,

og má hann heimila öðrum not af því, en óheimilt er honum að framleigja einstaklingum landið eða hluta þess.

Samtímis þessum samningi gerðu aðiljar með sér gerðardóms-samning, dags. 5. janúar 1954, þar sem kveðið var á um skipan gerðardómsins. Samkvæmt gerðardómssamningum ræður afl atkvæða og atkvæði oddamanns, komi fram þrjú atkvæði. Loks segir, að ákvörðun gerðardómsins sé fullnaðarúrskurður um leigufjárhæðina.

Samkvæmt gerðardómssamningnum tilnefndu eigendur Sandgerðis, stefndu í máli þessu, Ólaf Jónsson, framkvæmdastjóra h/f Miðness, í gerðardóminn, en fjármálaráðuneytið Ásgeir Bjarnason alþingismaður. Oddamaður gerðardómsins var dómkvaddur af sýslumanni Gullbringu- og Kjósarsýslu Ólafur Vilhjálmsson, oddviti í Miðneshreppi.

Í niðurlagi gerðardómsins, sem er dags. 14. maí 1954, segir, að gerðardómsmenn hafi ekki getað orðið sammála um upphæð hins árlega eftirgjalds. Oddamaður gerðardómsins hafi talið hæfilega ársleigu fyrir landið kr. 0.45 pr. m² fyrir 10 ha., er teljist vera byggt land, og kr. 0.10 pr. m² fyrir 147 ha., sem ennþá teljist óbyggt.

Ólafur Jónsson hafi fallizt á tillögu oddamanns, enda þótt hans tillaga um ársleiguna hafi verið mun hærri, eða kr. 392.500.00. Ásgeir Bjarnason hafi talið hæfilega ársleigu vera kr. 0.30 pr. m² fyrir 10 ha. og kr. 0.01 pr. m² fyrir 147 ha., eða samtals kr. 44.700.00, og sé að því leyti ósamþykkur meirihlutanum. Samkvæmt gerðarorði meirihluta skyldi fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs greiða eigendum Sandgerðislandareignar kr. 192.000.00 í árlegt afgjald eftir landspilduna frá 15. ágúst 1952 að telja.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að gerðarorð meirihluta sé ekki byggt á rökstuddum og raunverulegum forsendum, heldur sé það handahófsákvörðun, sem ekki hafi við neitt að styðjast. Gerðardómsmenn hafi ekki haft þá vitneskju um hið leigða landsvæði, að nægði til ákvörðunar eftirgjaldsins. Þeim hafi ekki verið fyllilega kunnugt um það, hvort mól og sandur, sem á landsvæðinu finnst, sé hæft til steinsteypu. Ekki sé tekið fram í forsendum, hvort rannsakað hafi verið, hve mikið magn af þessum jarðvegsefnum sé í landinu né hvort gengið hafi verið út frá því við ákvörðun afgjaldsins, að þessi efni væru hæf til steinsteypu eða ekki. Talað sé um það, að landið virðist hentugast til bygginga, en ekki sýnilegt, að verkfræðiaðstoðar hafi verið leitad í sambandi við þetta álit. Þá sé ekki tekið fram, að hve miklu

leyti landið henti til þeirra nota, sem leigutakar hyggist hafa af því eða hver þau not séu. Engar upplýsingar séu um það, til hvers landið hafi verið notað af leigusölum eða hvort það hafi verið nokkuð notað af þeim. Þá sé ekkert gerðarorð minnihluta að finna í dóminum.

Telur stefnandi, að vegna þessara efnis- og formgalla, er séu á gerðardóminum, beri að fella hann úr gildi og ómerkja.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að það leiði af eðli gerðardóma og samninga um þá, að niðurstaða og efni gerðar verði ekki borið undir dómstóla umfram það, hvort gerðarmenn hafi farið heiðarlega og löglega að í starfi sínu og framkvæmd gerðarinnar, en ekki verði það fært til stuðnings kröfum stefnanda, að gerðarmenn hafi farið óheiðarlega eða ólöglega að. Því sé heldur ekki til að dreifa, að þeir hafi farið rangt að við gerðina. Gerðarmenn séu sammála um forsendur, en greini aðeins á um leigufjárhæðina. Ekki skipti heldur máli, þótt minnihluti gerðarmanna hafi ekki samið sérstakt gerðarorð, þar sem hann geri glögga grein fyrir atkvæði sínu í niðurlagi og forsendum gerðar. Þá benda stefndu á það, að stefnandi hafi ekki borið fram mótmæli gegn gildi gerðarinnar, fyrr en málssókn var hafin, og hann hafi greitt án nokkurs fyrirvara tveggja ára leigu samkvæmt gerðinni. Stefnandi hafi heldur ekki notfært sér heimild leigusamningsins til þess að krefjast endurskoðunar á leigufjárhæðinni sumarið 1957, er hann átti þess fyrst kost, og eigi heldur síðar, sumarið 1962.

Stefndu mótmæla því, að gerðarorð sé handahófsákvörðun, er ekki sé byggð á rökstuddum og raunverulegum forsendum. Loks telja þeir, að leigan sé nú orðin óhæfilega lág, þar sem miklar verðbreytingar hafi orðið síðan 14. maí 1954.

Undir rekstri málsins fyrir bæjarþingi Reykjavíkur voru að beiðni stefnanda dómkvaddir þrír hæfir og óvilhallir mats- og skoðunarmenn til þess að skoða, könnunarmæla og athuga hið umdeilda landsvæði, kanna gæði þess, gróður og annað, sem máli skiptir við ákvörðun á leigugjaldi fyrir það, þar á meðal lýsa því, til hvers landið hafi verið notað fyrir 15. ágúst 1952 og eins eftir þann tíma. Til þess að framkvæma hið umbeðna voru dómkvaddir þeir Pálmi Einarsson landnámsstjóri, Þór Sandholt skólastjóri og Guðmundur Ásmundsson hæstaréttarlögmaður. Hinir dómkvöddu menn skiluðu ítarlegri og vandaðri matsgerð, dags. 26. janúar 1956, sem hefur verið lögð fram í máli þessu. Matsgerðin greinist í fjóra meginkafla. Í fyrsta kaflanum er greint

frá skoðun, könnunarmælingu og athugun landsvæðisins svo og könnun á gróðri þess og gæðum. Lýst er stærð landsins, merkjum og mannvirkjum. Þar kemur fram, að við samanburðarmælingu, sem hinir dómkvöddu matsmenn létu framkvæma, reyndist flatarmál landsins innan merkja 158.3 hektarar, og þar af voru 12.2 hektarar afgirtir umhverfis byggingar, sem reistar höfðu verið. Þá er lýst legu landsins, jarðvegi, gróðurfari og búnytjum, fjallað um spilduna sem byggingarland og hugsanlega fiskverkun á henni.

Í öðrum kafla matsgerðarinnar er greinargerð um það, til hvers landið hafi verið notað fyrir 15. ágúst 1952 og í þriðja kafla, til hvers það hafi verið notað eftir þann tíma, byggð á upplýsingum aðilja.

Fjórði kaflinn er um önnur atriði, er matsmenn töldu, að máli gætu skipt um ákvörðun á leigugjaldi eftir landið. Þar greina þeir frá undir- og yfirmatsgerð, er fram fór 1946 og 1948, þegar metin voru til verðs vegna eignarnáms til flugvallargerðarinnar á Reykjanesi ýmis landsvæði og ákveðnar bætur til landeigenda vegna skerðingar á hagnýtingu landanna frá þeim tíma, er herlið Bandaríkjanna tók þau til afnota. Voru fyrrnefndar undir- og yfirmatsgerðir lagðar fram ásamt uppdrætti í matsmálinu, en þar er m. a. að finna ákvæði um spildu úr Sandgerðislandi, sem liggur að því svæði, sem hér er deilt um. Loks fjalla matsmenn um kaup matsþola á Sandgerðiseigninni, uppsagnarákvæði samningsins og um afnot leigutaka og heimild til framleigu á landinu.

Í gerðardómssamningi aðilja frá 5. janúar 1954 er almenn leiðbeiningarregla um ákvörðun leigunnar, er segir, að tekið skuli tillit til legu landsins og notagildis þess nú og í framtíðinni svo og annarra atriða, er máli skipti.

Stefnandi hefur, eins og áður greinir, haldið því fram, að ákvörðun gerðardómsmanna um leigugjaldið sé handahófsákvörðun, en ekki byggð á rökstuddri eða raunverulegri forsendu. Við samanburð á fyrri matsgerðum og gerðardóminum verður ljóst, að verðhugmyndir meirihluta gerðardómsins um landið eru miklu hærri en fyrri mót á sambærilegum landsvæðum á Reykjaneskaga, þótt tekið sé tillit til verðlagsbreytinga. Enn fremur er mjög mikið ósamræmi í tillögum gerðardómsmanna sjálfra um leigufjárhæðina (392.500.00, 192.000.00 og 44.700.00), og er enga skýringu á þessu að finna í gerðardóminum.

Gerðardómsmenn gengu á landið og kynntu sér það. Einnig

höfðu þeir uppdrátt af landinu. Önnur gögn virðist gerðardómurinn ekki hafa haft undir höndum og ekki talið sig þurfa að leita sérfræðilegs álits um landsvæðið. Engin gagnasöfnun virðist hafa farið fram fyrir gerðardóminum, og aðiljar reifuðu ekki mál sitt fyrir honum. Það er fyrst, þegar mál er höfðað til ógildingar gerðarorði meirihluta gerðardómsins, sem hafizt er handa um að afla upplýsinga og gagna um hið umrædda landsvæði. Þótt meðferð máls fyrir sammingsbundnum gerðardómi lúti ekki sömu reglum og fyrir almennum dómstólum, verður þó að telja, að gerðardómum beri að hlutast til um það, að mál, sem lögð eru í gerð, séu rannsökuð og skýrð eins vel og verða má með gagnasöfnun og málflutningi fyrir gerðardómi, þar sem annars er við búið, að réttur og sanngjarn dómur verði ekki lagður á úrlausnarefnið. Þessara meginatriða hefur hinn umræddi gerðardómur ekki gætt, og ber því þegar af þeim sökum að fella hann úr gildi.

Við skipun gerðardómsins er það athugavert, þótt ekki hafi verið fundið að því af leigutaka (stefnanda), að einn gerðardómsmanna er jafnframt málsaðili, eins og áður greinir.

Sú mótbára stefndu, að stefnandi hafi firrt sig rétti til að andmæla gerðinni með því að greiða tveggja ára leigu fyrir tímabilið 15/8 1952 til 15/8 1954, áður en mál var höfðað, verður heldur ekki tekin til greina.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Nokkur dráttur hefur orðið á uppkvaðningu dómsins, er stafar af miklum embættisönnum.

Jón Finnsson, fulltrúi sýslumanns, og samdómsmennirnir Einar Halldórsson bóndi og Jón Bergsson bæjarverkfræðingur kváðu upp dóm þennan.

Því dæmist rétt vera:

Úrskurður gerðardóms þess, er í málinu greinir, er úr gildi felldur.

Málskostnaður fellur niður.
