

Mánudaginn 23. janúar 1967.

Nr. 103/1966. Ólafur E. Ólafsson (Páll S. Pálsson hrl.)

gegn

Júlíusi Júlíussyni og gagnsök

(Þorvaldur Þórarinnsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Skuldamál.

Dómur Hæstaréttar.

Haraldur Henrysson, fulltrúi bæjarfógetans í Kópavogi, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 23. júní 1966 og krafizt þess, að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum *aðallega* kr. 12.298.00, en *til vara* kr. 10.453.30 ásamt 7% ársvöxtum frá 7. ágúst 1963 til 1. janúar 1965, 6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1966 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 24. október 1966, skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 1. nóvember 1966 og krafizt þess, að honum verði dæmd sýkna í málinu og að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi öðlaðist hinn 28. marz 1945 fyrir framsal og samþykki ráðuneytis þess, sem til þess var bært, handhöfn erfðaleigusamnings, dags. 15. maí og 16. júní 1942, um 0.3 ha úr landi jarðarinnar Kópavogs í Seltjarnarneshreppi, merta CXLVI á uppdrætti 15. maí 1942. Samkvæmt 14. gr. erfðaleigusamningsins skyldi erfðaleiguhafa vera skylt „að láta af hendi erfðaleigurétt sinn til landsins, að nokkrum hluta þess eða því öllu“, þá er erfðaleigusali „telur sig þarfnast erfðaleigulandsins til notkunar undir opinber mannvirki ríkis, hrepps- eða bæjarfélaga svo og til sérstaks atvinnurekstrar“. Skyldi þá „fyrir ræktun og mannvirki“ á landi því, sem úr erfðaleigu væri tekið, „greiða leigutaka

eftir mati úttektarmanna eða mati óvilhallra, dómkvaddra manna nema öðruvísi semjist.“

Samkvæmt 15. gr. erfðaleigusamningsins skyldi erfðaleiguhafa vera skylt m. a. „að láta erfðaleiguland sitt af hendi, hvort heldur allt landið eða hluta af því, gegn gjaldi eftir mati úttektarmanna eða dómkvaddra, óvilhallra manna, ef rikissjóður, hlutaðeigandi hrepps- eða bæjarfélag eða einstaklingar þarfnast landsins til byggingalóða samkvæmt skipulagi viðkomandi bæjar, og hreppsnefnd eða bæjarstjórn mælir með því og landsdrottinn samþykkir.“ Samkvæmt 8. gr. skyldi erfðaleiguhafa vera óheimilt að endurleigja landið. Framsal á erfðaleigurétti skyldi samkvæmt 8. og 13. gr. einungis fara fram á landinu í heild, enda kæmi samþykki landsdrottins til. Samkvæmt 7. gr. erfðaleigusamningsins var landið leigt til ræktunar, en „varanlegt íbúðarhús“ mátti því aðeins reisa á því, „að hreppsnefnd Sel-tjarnarneshrepps mæli með því, enda komi sérstakt samþykki landbúnaðarráðherra til“. Leigutaka skyldi „óheimilt að leyfa öðrum mönnum, stofnunum eða félögum að byggja á landinu eða gera önnur mannvirki á því.“

Ársleigan eftir erfðaleigulandið var kr. 5.00 samkvæmt 3. gr. erfðaleigusamningsins.

Miða verður við, að íbúðarhúsið á erfðaleigulandinu hafi verið reist með leyfi réttra og berra yfirvalda.

Hinn 18. júlí 1955 afsalaði gagnáfrýjandi aðaláfrýjanda fokheldri íbúð á 1. hæð, að einu herbergi fráskildu, en með geymslu og þvottaherbergi í kjallara, í húsi á erfðafestulandinu. Er hið selda talið vera 42.5% hússins. Í afsalinu segir, að „lóðarréttindi að hluta“ fylgi í kaupunum. Húsið er nú nr. 49 við Kópavogsbraut. Talið er, að íslenzka ríkið hafi á árunum 1956—58 selt Kópavogskaupstað lendur í Kópavogi, þ. á m. erfðafestuland það, sem í máli þessu greinir. Á árinu 1963 tók kaupstaðurinn erfðafestulandið til sinna þarfa að undanskilinni 1109 m² spildu undir og umhverfis hús aðilja, sem þeim var leigð með lóðarleigusamningi, dags. 4. og 10. maí 1963. Fyrir ræktun á hinu tekna landi greiddi kaupstaðurinn erfðaleiguhafanum, gagnáfrýj-

anda máls þessa, með úthlutun til hans á lóð nr. 10 við Þinghólsbraut og kr. 24.596.00. Aðaláfrýjandi kveðst hafa átt jafnan rétt við gagnáfrýjanda til erfðafestulandsins samkvæmt afsalinu og lagt í kostnað við ræktun þess og lagfæringu. Gagnáfrýjandi kveður, að aðaláfrýjanda hafi einungis verið seld hæfileg lóðarréttindi fyrir húsið og hann hafi aðeins unnið að lagfæringu á þeim hluta erfðafestulandsins, sem aðiljum hafi verið leigður með lóðarleigusamningnum 4. og 10. maí 1963. Af hendi aðaláfrýjanda hefur fát markvert verið í ljós leitt um aðdraganda afsalsins frá 18. júlí 1955 né um könnun af hans hendi við íbúðar kaupin á réttindaskjölum gagnáfrýjanda, þinglýstum eða óþinglýstum. Af hans hálfu hafa ekki heldur verið færðar fram sönnur um tilkostnað hans til umbóta og lagfæringar á þeim hluta erfðafestulandsins, sem Kópavogskaupstaður tók til sín samkvæmt erfðaleigusamningnum. Orðalag afsalsins frá 18. júlí 1955, óstutt öðrum gögnum, veitir eigi efni til að dæma aðaláfrýjanda úr hendi gagnáfrýjanda hlutfallslegan hluta þeirra fébóta, sem Kópavogskaupstaður greiddi gagnáfrýjanda fyrir ræktun á þeirri spildu erfðafestulandsins, er kaupstaðurinn leysti úr erfðafestu gagnáfrýjanda samkvæmt erfðaleigusamningnum og gagnáfrýjandi fékk eigi síðan lóðarleigusamning um.

Frá útgáfu afsalsins 18. júlí 1955 og fram til lóðarleigusamningsins 4. og 10. maí 1963 greiddi aðaláfrýjandi enga lóðarleigu, enda innti gagnáfrýjandi hið árlega erfðafestugjald, kr. 5.00, af hendi. Með nefndum leigulóðarsamningi frá 1963 var sú 1109 m² spilda, sem hann tekur yfir, í raun og veru tekin úr erfðaábúð gagnáfrýjanda og síðan leigð aðiljum máls þessa með lóðarleigukjörum. Í lóðarleigusamningnum er svo kveðið á, að ársleigan eftir lóðina nr. 49 við Kópavogsbraut skuli vera kr. 277.00, unz öðruvísi verður ákveðið. Þá segir, að leigan skuli aldrei vera lægri en 5% af fasteignamatí lóðarinnar. Taka má lóðarleiguna til endurskoðunar á þriggja ára fresti. Leigutaka er og skylt að hlíta ákvæðum bæjarstjórnar Kópavogskaupstaðar um leiguna og svo að sæta ákvæðum laga á hverjum tíma um álag á hana.

Gagnáfrýjandi var í réttarsambandi við landeigandann, Kópavogskaupstað, og átti rétt á bótum fyrir, að erfðafestusamningurinn var leystur upp, nokkur hluti erfðafestulandsins var tekinn úr vörzlum hans og hinum hlutanum breytt í lóðarleigusamning. Aðaláfrýjandi var hins vegar í engu réttarsambandi við Kópavogskaupstað um landið, unz hann gekkst undir lóðarleigusamninginn. Hann gat eigi reist kröfur á hendur kaupstaðnum vegna niðurfellingar erfðaleigusamningsins. Gagnáfrýjandi átti kröfur á kaupstaðinn vegna afnáms erfðaleigusamningsins. Hann seldi aðaláfrýjanda „lóðarréttindi að hluta“ með afsalinu frá 18. júlí 1955 og ber ábyrgð á efnd þess loforðs. Við niðurfall erfðaleigusamningsins verður aðaláfrýjandi að greiða kaupstaðnum leigu fyrir lóðarréttindin. Verður eigi fullyrt, að aðaláfrýjandi hafi mátt sjá þetta fyrir við viðtöku afsalsins 18. júlí 1955. Að svo vöxnu máli þykir hann eiga rétt til bóta úr hendi gagnáfrýjanda, enda verður þessi málsástæða tekin til greina, þótt umboðsmaður aðaláfrýjanda hafi eigi hreyft henni, sbr. 113. gr. laga nr. 85/1936. Bæturnar þykja hæfilega ákveðnar kr. 5.000.00 ásamt vöxtum, eins og síðar segir.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst samtals kr. 10.000.00.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, Júlíus Júlíusson, greiði aðaláfrýjanda, Ólafi E. Ólafssyni, kr. 5.000.00 ásamt 7% ársvöxtum frá 7. ágúst 1963 til 1. janúar 1965, 6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1966 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 10.000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Kópavogs 6. maí 1966.

Mál þetta, sem dómtekið var, að loknum munnlegum málflutningi, hinn 26. apríl s.l., er höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 1. desember 1964, af Ólafi E. Ólafssyni, Kópavogsbraut 49, Kópavogi, á hendur Júlíusi Júlíussyni, til heimilis á sama stað, til greiðslu skuldar að upphæð kr. 12.298.00 ásamt 8% ársvöxtum frá 7. ágúst 1963 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu. Á síðara stigi málsins breytti stefnandi vaxtakröfu sinni til samræmis við almenna bankavexti í landinu.

Stefndi hefur gert þær dómkröfur aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu og að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum fullan málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands, en til vara krefst hann þess, að málskostnaður verði látinn niður falla.

Stefnandi lýsir málavöxtum þannig, að með afsali af hálfu stefnda, dagsettu 18. júlí 1955, hafi hann eignast íbúð í húseigninni nr. 25 við Kópavogsbraut hér í bæ, en sú eign beri nú númerið 49 við sömu götu. Íbúðin sé á 1. hæð hússins og hafi hún verið seld ásamt öllu, sem henni fylgi og fylgja beri, þar á meðal lóðarréttindum að hluta, eins og segi í afsalinu.

Á tímabilinu frá árinu 1955 til síðla árs 1963 kveður stefnandi margvíslegar framkvæmdir hafa verið gerðar á landi húseignarinnar. Girtur hafi verið ca. helmingur landsins og mold keyrð þar í uppfyllingu og landið síðan ræktað. Öll fjárútgjöld hafi þeir borið að jöfnu til helminga hvor, stefnandi og stefndi. En þá vinnu, sem til þessara framkvæmda hafi þurft, kveðst stefnandi að langmestu leyti hafa innt af hendi og miklu meira en honum bar á móti stefnda.

Á árinu 1963 hafi svo bæjaryfirvöldin í Kópavogi tekið land það, er framkvæmdir þessar höfðu átt sér stað á, til eigin ráðstöfunar, en kaupstaðurinn hafi á árunum 1956—1958 keypt þarna allt land, er ríkið hafði áður átt, og þar á meðal umrædda lóð.

Fyrir þær framkvæmdir, er þeir stefndi og stefnandi hafi innt af hendi í sameiningu á landi því, er Kópavogskaupstaður tók til sinna umráða, kveður stefnandi kaupstaðinn hafa greitt bætur hinn 7. 8. 1963 að upphæð kr. 24.596.00 og hafi stefndi einn tekið við þeim. Stefnandi telur sig hins vegar hafa átt að fá a. m. k. helming þeirrar upphæðar vegna framlags síns til framkvæmdanna og sé stefnukrafan, kr. 12.298.00, miðuð við það, enda þótt

hann telji sig hafa lagt af mörkum meira en helming til þessara framkvæmda. Öll tilmæli sín til stefnda um greiðslu á þessari kröfu hafi reynzt árangurslaus.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að hér sé um erfðaleigu-land að ræða. Þegar þeir stefnandi hafi samið um íbúðarkaupin, hafi aldrei verið á annað minnst en að stefnandi fengi einungis að sínum hluta lóð þá, er húsinu fylgdi, en enga hlutdeild í erfðafestulandi hans. Stefnandi hafi aldrei gerzt aðili að erfðafestusamningi hans og aldrei farið fram á það. Aldrei hafi hann greitt eða boðizt til að greiða leigu fyrir erfðafestulandið, enda aldrei krafinn um hana. Hins vegar hafi stefnandi eitt sinn komið að máli við sig og farið fram á, að stefndi léti móður hans fá byggingarlóð úr erfðafestulandi sínu. Kveðst stefndi hafa neitað þessu, þar eð hann hafi sjálfur hugsað sér að reisa annað hús á landinu, ef eða þegar það yrði tekið úr erfðafestu, sem alltaf hafi mátt búast við. Hafi stefnandi þá látið þá málaleitán niður falla. Ekki löngu síðar hafi svo bróðir stefnanda, Einar Ólafsson, farið fram á hið sama við hann, en hann neitað sem fyrr.

Stefndi mótmælir því sem röngu, að stefnandi hafi lagt fé eða vinnu í lóð hússins umfram sinn hluta eða beina skyldu. Hins vegar kveðst stefndi hafa boðið honum umfram skyldu að greiða honum kr. 12.298.00, en því boði hafi stefnandi hafnað, og kveðst stefndi ekki hafa talið það boð standa lengur, enda hafi stefnandi ekki viljað gefa kost á samningum eða greiðslu-fresti.

Þá telur stefndi, að stefnandi hafi alltaf frá upphafi vitað, að til hafi staðið að taka landið úr erfðafestu og skipta því í byggingalóðir. Hafi honum því alveg frá upphafi tvímælalaust verið það kunnugt, að hann hefði ekki gerzt aðili að neinum lóðar-réttindum öðrum en þeim, er fylgdu húsi því, er hann keypti íbúð í. Enda sé stefnanda fyllilega kunnugt um það eins og öðrum landsmönnum, að aðild að erfðaleigusamningi við ríkið er háð sérstöku og ströngu formi.

Aðiljar hafa báðir komið fyrir dóm í máli þessu. Stefnandi skýrði þar svo frá, að er hann hafi verið að semja um íbúðarkaupin, hafi hann komið á staðinn til að skoða. Hafi þá öll lóðin, er fylgdi húsinu, verið girt vírnetsgirðingu og öll verið óræktuð, en búið að flytja nokkra bíla af mold á staðinn og koma fyrir í kringum sjálft húsið. Við kaupin hafi sér aldrei skilizt annað en að eignarhluta þeim, er hann keypti, fylgdu hlutfallsleg réttindi í allri lóðinni í kringum húsið. Hann kvaðst ekki minnst

þess, að sérstaklega hafi verið rætt um það, að lóðarréttindin væru erfðaleiguréttindi. Hann kvaðst hafa lagt vinnu í og tekið þátt í kostnaði til helminga við ræktun ca. hálfs erfðaleigulandsins, en hinn helmingurinn hafi verið óræktaður og kominn undir byggingalóðir, en um það bil 500 m² af þeim helmingi, er óræktaður var, hafi síðan verið tekinn út úr landinu af Kópavogskaupstað.

Stefndi skýrði svo frá, að er kaup þeirra stefnanda gerðust, hafi allt erfðafestulandið, er húsið stóð á, verið girt og hafi þá ekki verið búið að úthluta eða afmarka sérstaka lóð kringum húsið. Hann kvaðst einn hafa greitt árlega landsleigu vegna erfðaleigusamningsins. Þá taldi hann, að stefnandi hefði eingöngu lagt vinnu og peninga að sínum hluta í um það bil 1000 m² lóð kringum sjálft húsið. Stefndi sagði að lokum, að sá hluti landsins, er stefnandi fullyrti, að hefði verið óræktaður, hefði verið ræktaður af sér og hafi hann haft þar matjurtagarða.

Lögð hafa verið fram í málinu afrit bréfa, er fóru á milli stefnda og Júlíusar Bjarnasonar annars vegar og Kópavogskaupstaðar hins vegar um töku umrædds erfðaleigulands. Bréf, dagsett 27. janúar 1963, undirritað af stefnda og Júlíusi Bjarnasyni, hljóðar svo: „Í tilefni af bréfum, dags. 12. og 15. jan. s.l., sem okkur hafa borizt, þar sem okkur er sagt upp erfðaleigulandi og byggingarlóð, viljum við undirritaðir bjóða bæjarráði eftirfarandi samninga: Við viljum setta okkur við ógildingu fyrrnefndra samninga gegn því, að bæjarráð gefi út nýjan lóðarsamning fyrir húsinu nr. 25 við Kópavogsbraut, og í öðru lagi úthluti okkur lóðinni nr. 10 við Þinghólsbraut og leyfi okkur að byggja einnar eða tveggja íbúða hús á þeirri lóð. Sem bætur fyrir ræktun á erfðaleigulandinu verði byggingar á lóðinni undanþegnar gatna-gerðargjaldi“.

Í bréfi bæjarstjórans í Kópavogi til stefnda, dags. 6. 2. 1963, segir svo, að samþykkt hafi verið að gefa út lóðarleigusamning á lóðinni nr. 25 við Kópavogsbraut og staðfesta lóðarúthlutun á lóðinni nr. 10 við Þinghólsbraut. Lóðarleigusamningur fyrir lóðinni nr. 25 (nú 49) við Kópavogsbraut var síðan gefinn út 4. maí 1963 til handa stefnanda og stefnda í máli þessu, og er flatarmál hinnar leigðu lóðar 1109 m². Stefndi og stefndi rituðu undir lóðarleigusamninginn hinn 10. maí 1963, og var honum þinglýst 6. maí 1964.

Hinn 28. júlí 1963 ritaði stefndi bæjarráði Kópavogs bréf og óskaði staðfestingar á því, að hann „þurfi ekki að greiða gatna-

gerðargjald af lóðinni nr. 10 við Þinghólsbraut, sem ég fékk úthlutað í bætur fyrir erfðaleiguland mitt nr. CXLVI við Kópavogsbraut“. Kveðst hann reiðubúinn að afhenda erfðaleigusamninginn og enn fremur lóðarsamning, er faðir hans hafði fengið fyrir lóðinni nr. 8 við Þinghólsbraut, til ógildingar, ef hann fengi umrætt gatnagerðargjald niður fellt. Hinn 6. ágúst 1963 hefur stefndi svo kvittað fyrir móttöku á kr. 24.596.00, og hefur verið lagt fram í málinu staðfest afrit af umræddri kvittun, og hljóðar meginmál hennar svo:

„Í dag hefur Kópavogskaupstaður greitt mér að fullu bætur fyrir erfðafestuland mitt nr. CXLVI við Kópavogsbraut kr. tuttuguogfjögurpúsundfimmhundraðniútiogsex 00/100 sem hér með viðurkennist“

Af hálfu stefnanda hafa verið lögð fram tvö vottorð frá þeim Gísla Sigurðssyni, Eskihlíð 35, og Kolbeini Kolbeinssyni, Reykhvammi 30. Hinn fyrrnefndi vottar, að hann hafi selt stefnanda túnþökur sumarið 1962, sem notaðar hafi verið á erfðafestulandi að Kópavogsbraut 25. Stefnandi hafi sjálfur flutt túnþökurnar af sölustað. Hinn síðarnefndi vottar, að vorið 1958 hafi hann lánað stefnanda jarðýtu til þess að jafna með erfðafestuland að Kópavogsbraut 25, en vinnuna hafi stefnandi sjálfur framkvæmt.

Þá hefur verið lögð fram í málinu yfirlýsing bróður stefnanda, Einars Ólafssonar, dags. 14. marz 1965, þar sem hann mótmælir þeirri staðhæfingu stefnda, að hann hafi boðizt til að kaupa af honum lóð úr umræddu erfðafestulandi. Kveðst hann hafa verið búinn að fá loforð hjá stefnda um, að hann gæfi sér eftir sinn hluta af lóðinni og hafi hann farið þess á leit við stefnda, að hann gæfi sér eftir sinn hluta, en ekki minnst á neina sölu. Hins vegar hafi stefndi þá boðið sér rétt sinn til nefndrar lóðar fyrir kr. 10.000.00, en hann kveðst engu hafa svarað því tilboði, enda hafi sér verið tjáð, að útilokað væri að fá byggingarleyfi á nefndri lóð, ef um sölu á henni eða hluta hennar væri að ræða.

Mál þetta var munnlega flutt og dómtekið 5. júlí 1965, en hinn 8. júlí var kveðinn upp úrskurður á bæjarþingi Kópavogs af Sigurgeiri Jónssyni bæjarfógeta um endurupptöku til að „veita aðiljum kost á viðbótar gagnaöflun, einkum að aflað verði upplýsinga um eignarhluta hvors málsaðilja um sig í húseigninni nr. 49 við Kópavogsbraut.“ Hinn 26. apríl s.l. lögðu svo lögmenn aðilja sameiginlega fram greinargerð Gunngeirs Péturssonar, þar sem hann skiptir umræddri húseign þannig, að hluti stefnda reiknist 57.5%, en hluti stefnanda 42.5% húseignarinnar.

Að mati réttarins velta úrslit þessa máls á því, hvort talið verði, að stefnandi hafi, er hann keypti umræddan húshluta, eignast hlutfallsleg réttindi í erfðafestulandi stefnda og því átt rétt til bóta að sínu leyti, er landið var tekið úr erfðafestu. Erfðaleigusamningur um hið umrædda land, nr. CXLVI úr landi jarðarinnar Kópavogs, hefur verið lagður fram í málinu. Hann er upphaflega gefinn út 15. maí 1942 til handa Jóni Eiríkssyni, Urðarstíg 15, Reykjavík, en með áritun, dags. 28. marz 1945, hefur ráðuneytið samþykkt, að Emanúel Júlíus Bjarnason, Njálsgötu 53, Reykjavík, gengi í erfðarétt fyrrnefnds Jóns, og með áritun, dags. 14. júní 1945, hefur það síðan samþykkt, að stefndi í máli þessu, þá til heimilis að Hrístateigi 25, Reykjavík, gengi inn í skyldur og réttindi fyrrnefnds Emanúels Júlíusar Bjarnasonar.

Í 8. gr. samnings þessa segir, að leigutaka sé óheimilt að endurleigja, framselja eða láta af hendi á annan hátt erfðaleigurétt sinn til nokkurs hluta af landinu. Framsal á erfðaleigurétti til landsins geti aðeins farið fram á landinu í heild, en samkvæmt 13. gr. þarf samþykki landbúnaðarráðherra til slíks framsals. Af þessum ákvæðum, sem eru almennt í erfðaleigusamningum, sést, að aðild að erfðaleigunni er háð allströngum formskilyrðum og að ekki er ætlað til, að unnt sé einhliða að afsala þessum rétti. Þá er og á það að líta, að skv. 7. gr. samningsins er bygging varanlegs íbúðarhúss á erfðaleigulandinu háð sérstöku samþykki landbúnaðarráðherra, enda er landið leigt sem ræktunarland. Þykir því tæplega unnt að líta svo á, að þegar leyfi sé fengið fyrir slíkri byggingu, sé unnt að ganga fram hjá fyrrgreindum formskilyrðum um aðild að erfðaleiguréttinum.

Telja verður, að fólk hljóti og eigi almennt að vita um það, að erfðaleigusamningar eru háðir allströngum ákvæðum um aðild, og menn geti ekki treyst því, að þeir öðlist hlutdeild í erfðaleigurétti án sérstaks samþykkis leigusala.

Í afsali því, er stefndi gaf út til stefnanda 18. júlí 1955, segir, að hann afsali honum þar greindri íbúð og „öllu, sem þessari íbúð fylgir og fylgja ber, þ. á m. lóðarréttindi að hluta“. Samkvæmt því, sem að framan er rakið, þykir ekki unnt að líta svo á, að með þetta afsal eitt í höndum hafi stefnandi getað litið á sig sem hlutdeildarmann í erfðafestulandinu og hafi hann átt að gera gangskör að því að fullnægja réttum forskilyrðum, hafi hann viljað eignast þennan rétt. Verður því að hafna því, að hann eigi sem slíkur rétt til hlutfallslegra bóta vegna töku erfðafestulandsins, og þar eð hann að öðru leyti hefur ekki lagt fram

rökstudda reikninga um útlagðan kostnað vegna framkvæmda á hinu tekna landi, þykir verða að sýkna stefnda af öllum kröfum hans í máli þessu. Eftir atvikum þykir eðlilegast, að málskostnaður falli niður.

Dómsorð:

Stefndi, Júlíus Júlíusson, á að vera sýkn af kröfum stefnanda, Ólafs E. Ólafssonar, í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.

Fimmtudaginn 26. janúar 1967.

Nr. 233/1966. **Miðnes h/f** (Páll S. Pálsson hrl.)

gegn

Kaupfélagi Vestmannaeyja

(Jón Hjaltason hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Ómerking. Frávísun.

Dómur Hæstaréttar.

Freymóður Þorsteinsson, bæjarfógeti í Vestmannaeyjum, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm. Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 7. nóvember 1966, að fengnu áfrýjunarleyfi 4. s. m. Krefst hann sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar úr hans hendi bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi hefur krafizt þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjanda dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Í máli þessu krefur stefndi áfrýjanda um greiðslu andvirðis matvæla, kr. 12.075.71, er hann kveðst hafa afhent til m/b Þorgeirs, GK 73, á tímabilinu frá 13. febrúar til 23. marz 1964, en áfrýjandi hafði útgerð báts þessa á hendi.

Garðar Arason, starfsmaður stefnda, sem starfaði að afgreiðslu matvæla til báta, hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að viðskipti þessi séu venjulega framkvæmd þannig, að