

líkur fyrir, að hann hafi beðið neitt frekara tjón af uppsögninni.

Ber því að dæma stefnda til að greiða stefnanda kr. 29.140.00 ásamt 9% ársvöxtum frá 16. ágúst 1966 til greiðsludags.

Málskostnaður þykir hæfilega ákveðinn 4.000 krónur, og ber að dæma stefnda til að greiða hann.

Dómsorð:

Stefndi, Verzlun Jóns Ö. Bárðarsonar, greiði stefnanda, Trausta Hermannssyni, kr. 29.140.00 ásamt 9% ársvöxtum frá 16. ágúst 1966 til greiðsludags og 4.000 krónur í málskostnað innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 3. apríl 1968.

Nr. 217/1966. **Einar Jónasson**
Guðmundur Stefánsson
Friðrik Á. Magnússon f. h.
dánarbús Magnúsar Ólafssonar
Valdimar Björnsson
Guðrún Þorsteinsdóttir
Björn Þorleifsson
Guðrún Þorleifsdóttir og
Bjarnfríður Sigurðardóttir
 (Sveinbjörn Jónsson hrl.)
 gegn
Bæjarstjóra Keflavíkur f. h. bæjarins
og gagnsök
 (Páll S. Pálsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Landsafnot. Hefð.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. október 1966 og krafizt þess, að gagnáfrýjanda verði

dæmt að greiða þeim kr. 2.298.834.26 ásamt 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1964 til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 7. október 1966 og krafizt þess, að honum verði dæmd sýkna af öllum kröfum aðaláfrýjenda og þeim verði dæmt að greiða honum óskipt málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Hluti Keflavíkurbæjar hefur risið á landi, að stærð 71.4 ha, sem telst óskipt til jarða aðaláfrýjenda. Skikar lands þessa voru fyrr meir seldir á erfðaleigu, m. a. undir þurrkreiti og til túnræktar. Var erfðaleigutökum þá veitt heimild til að framselja erfðaleiguréttinn til erfðaleiguskika í heild, en venjulega eigi til hluta þeirra. Þá er fólki fjölgaði á þessum slóðum og þörf varð á því að skipta erfðaleigulendum í húsareiti, leyfðu landeigendur það með þeim skilyrðum, að erfðaleigan félli niður og landið félli til landeigenda aftur. En er byggðarlagið stækkaði, rak að því, að taka þurfti reiti og land undir skóla, ráðhús, leikvelli, íþróttasvæði og skrudgarð. Í þessu skyni keypti gagnáfrýjandi af erfðaleiguhöfum hluta af erfðaleiguskikum og tók jafnframt svæði úr óskiptu og óleigðu landi aðaláfrýjenda bæði til gerðar á íþróttavelli og skrudgarði. Þessar aðgerðir réttlætti gagnáfrýjandi með því, að hið tekna land væri nauðsynlegt til almannaþarfa eigi síður en götur í bænum. Almannamannvirki séu skilyrði þess, að aðaláfrýjendur geti haft fullan leiguarð af húsreitum sínum í bænum og beri þeim því að leggja fram land undir þessi mannvirki. Af þessum sökum kveðst gagnáfrýjandi vera undan því þeginn að inna af hendi gjald fyrir töku nefndra landskika.

Gagnáfrýjanda var rétt eftir skipulagsreglum að taka eignarnámi land innan bæjarmarka Keflavíkurkaupstaðar til almannamannvirkja. Við ákvörðun eignarnámsbóta fyrir slíkt land, sem numið var frá aðaláfrýjendum, var rétt að taka tillit til verðaukningar þeirrar, sem gerð almannamannvirkjanna hafði í för með sér á landi því, sem aðaláfrýjendur héldu eftir, sbr. 10. gr. laga nr. 61/1917 um framkvæmd eignarnáms og IV. kafla laga nr. 55/1921 um skipulag kaup-

túna og sjávarþorpa. Hald gagnáfrýjanda á 9.766 m² skrudgarðslandsins hefur skapað hefðarrétt á því landi, svo sem í héraðsdómi greinir. Hald gagnáfrýjanda á öðrum landskikum, sem í máli þessu greinir og hann var eigi fyrr en á árinu 1961 krafinn um leigugjald fyrir, svo séð verði, hefði skapað honum eignarhefð, ef það hefði staðið hefðartíma fullan. Af því leiðir, að gagnáfrýjanda verður eigi dæmt að greiða aðaláfrýjendum leigu fram til þingfestingardags í máli þessu, hinn 22. september 1964, sbr. 5. gr. laga nr. 46/1905 um hefð, en við hinn upphaflega stefnudag, 17. apríl 1962, verður hér eigi miðað, þar sem það mál var eigi rekið „með hæfilegum hraða“, sbr. 4. gr. sömu laga.

Niðurstaðan er því sú, að dæma ber gagnáfrýjanda sýknu af kröfum aðaláfrýjenda í máli þessu.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, bæjarstjórinn í Keflavík f. h. Keflavíkurbæjar, á að vera sýkn af kröfum aðaláfrýjenda, Einars Jónassonar, Guðmundar Stefánssonar, Friðriks Á. Magnússonar f. h. dánarbús Magnúsar Ólafssonar, Valdimars Björnssonar, Guðrúnar Þorsteinsdóttur, Björns Þorleifssonar, Guðrúnar Þorleifsdóttur og Bjarnfríðar Sigurðardóttur í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Keflavíkur 13. ágúst 1966.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 11. þessa mánaðar, hafa landeigendur Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatsnesi, þeir Einar Jónasson, Egill Jónasson, Guðmundur Stefánsson, Friðrik Á. Magnússon f. h. dánarbús Magnúsar Ólafssonar, Vildimar Björnsson, Guðrún Þorsteinsdóttir, Björn Þorleifsson, Guðrún Þorleifsdóttir, öll til heimilis í Ytri-Njarðvík, og Bjarnfríður Sigurðardóttir, til heimilis í Keflavík, höfðað með stefnu, dagsettri 22. september 1964, fyrir bæjarþingi Keflavíkur gegn bæjarstjórn Keflavíkur

f. h. bæjarsjóðs til greiðslu á leigugjöldum af lóðaspildum í Keflavíkurkaupstað.

Í stefnu hafa stefnendur gert þær dómkröfur *aðallega*, að stefnda verði dæmt að greiða þeim kr. 2.656.384.63 með 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1964 til greiðsludags auk málskostnaðar að mati réttarins, en *til vara* er þess krafizt, að stefnda verði dæmt að greiða þeim kr. 2.530.008.66 auk vaxta og málskostnaðar, eins og í aðalkröfu greinir.

Í þinghaldi 17. maí 1966 lækkuðu sóknaraðiljar kröfur sínar um 13.46%, og jafnframt var því lýst yfir, að stefnandinn Egill Jónasson hefði fallið frá málssókn sinni á hendur stefnda, þar sem hann hefði selt stefnda eignarhluta sinn í hinu umdeilda sameignarlandi, en eignarhluti Egils Jónassonar var 13.46% af sameignarlandinu.

Samkomulag er með málsaðiljum að fá efnisdóm um málið, þó að það sé komið í þennan farveg.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og að honum verði tildæmdur hæfilegur málskostnaður úr hendi þeirra. Stefndi hefur þó fallið frá málskostnaðarkröfu á hendur Agli Jónassyni.

Stefnendur skýra svo frá málavöxtum, að jarðirnar Ytri-Njarðvík I, Ytri-Njarðvík II, Höskuldarkot I—II, Höskuldarkot III, Bolafótur og Þórukot í Gullbringusýslu séu einu nafni nefndar Ytra-Njarðvíkurhverfi. Þessar jarðir ásamt jörðinni Vatnsnesi, sem nú teljist til Keflavíkurkaupstaðar, séu eign þeirra þannig, að Einar Jónasson og Egill Jónasson eigi jörðina Ytri-Njarðvík I, Guðmundur Stefánsson eigi jörðina Ytri-Njarðvík II, dánarbú Magnúsar Ólafssonar eigi jörðina Höskuldarkot I—II, Valdimar Björnsson eigi jörðina Höskuldarkot III, Guðrún Þorsteinsdóttir eigi jörðina Þórukot og Bjarnfríður Sigurðardóttir eigi Vatnsnesið. Öllum ofangreindum jörðum tilheyri stórt, óskipt land innan marka Keflavíkurkaupstaðar, um 70 hektarar að stærð. Sú venja hafi ríkt á undanförunum árum, að landeigendur hafi látið byggingarfulltrúa Keflavíkurkaupstaðar úthluta byggingalóðum á hverjum tíma eftir skipulagi og byggingarleyfum kaupstaðarins og í samráði við fulltrúa landeigenda. Síðan hafi landeigendur gefið út leigusamninga um hverja lóð til einstaklinga. Landeigendur hafi leigt lóðirnar, en ekki selt þær. Þá hafi landeigendur látið land undir götur og ekki krafið kaupstaðinn um endurgjald fyrir. Á undanförunum árum hafi Keflavíkurkaupstaður hins vegar tekið bæði undir byggingar og auð svæði mikið land í sínar þarfir án þess að sækja um leyfi til landeig-

enda um það. Hafi landeigendur gert ítrekaðar tilraunir til þess að fá bæjarstjórn Keflavíkur til þess að ganga frá leigusamningum fyrir þessar lóðir, sem kaupstaðurinn hefur tekið til sinna nota, en þær tilraunir hafi verið árangurslausar. Einnig hafi bæjarstjórnin neitað að greiða leigu fyrir lóðir þessar og vilji landeigendur ekki una við svo búið.

Hafa landeigendur því höfðað mál þetta og gera kröfu til þess, að stefnda verði dæmt að greiða þeim lóðarleigu af eftirtöldum lóðum:

1. <i>Barnaskólalóð</i> , 12.100 fermetrar.	
Lóðarleiga 1. jan. 1949 til 1. jan. 1965	kr. 348.096.00
2. <i>Íþróttasvæði</i> , 42.000 fermetrar.	
Lóðarleiga 1. jan. 1956 til 1. jan. 1965	— 913.920.00
3. <i>Gagnfræðaskólalóð</i> , 14.700 fermetrar.	
Lóðarleiga 1. jan. 1960 til 1. jan. 1965	— 261.072.00
4. <i>Skrúðgarður</i> , 13.050 fermetrar.	
Lóðarleiga 1. jan. 1945 til 1. jan. 1965	— 388.368.00
5. <i>Ráðhúslóð</i> , 3.751 fermetrar.	
Lóðarleiga 1. jan. 1945 til 1. jan. 1965	— 111.629.76
6. <i>Leikvöllur við Hringbraut</i> , 1.850 fermetrar.	
Lóðarleiga 1. jan. 1957 til 1. jan. 1965	— 13.708.50
	<hr/>
	Kr. 2.036.694.26
Vextir	— 619.690.37

Samtals kr. 2.656.384.63

Stefnendur telja sig eiga allar ofangreindar lóðir. Skýra þeir svo frá, að á þeim svæðum, sem hafa verið að byggjast undanfarin ár, hafi verið margar stórar lóðir, sem leigðar hafi verið á erfðafestu fyrir löngu undir þurrkreiti fyrir fisk og til túnrektar. Þeir aðiljar, sem höfðu lönd þessi á leigu, hafi smátt og smátt verið að skipta lóðunum og selja sinn erfðafesturétt og hafi það farið fram þannig, að leigutakar sóttu um leyfi til landeigenda um að mega skipta lóðinni og selja sinn erfðafesturétt. Hafi landeigendur leyft það með þeim skilyrðum, að landið félli til landeigenda aftur og erfðafestuleigan félli niður. Síðan hafi landeigendur gefið út nýja leigusamninga með þágildandi leigutaxta til viðkomandi leigutaka. Af þeim lóðum, sem stefndi hafi tekið í sínar þarfir, sé nokkur hluti lóðir, sem erfðafestuhafar hafi látið af hendi til stefnda. Erfðafestuhafarnir hafi mátt afsala

leigurétti sínum samkvæmt erfðafestusamningunum til þriðja manns, en þó með því sérstaka skilyrði, að þeim hafi samkvæmt brýnum ákvæðum erfðafestusamninganna verið óheimilt að afsala hluta af löndunum. Þeim hafi þannig aðeins verið heimilt að afsala löndunum í heild. Nú sé ljóst af gögnum málsins, að öll þau erfðafestulönd, sem Keflavíkurbær hafi fengið afsalað frá fyrri erfðafestuhöfum, séu partar af viðkomandi erfðafestulöndum samkvæmt gerðum erfðafestusamningum. Þetta hafi fyrirsvarsmenn stefnda, sem höfðu með skipulag bæjarins að gera, vitað eða mátt vita.

Stefnendur benda á, að þeir hafi gert ítrekaðar tilraunir til þess að fá stefnda til að gera lóðarsamninga um lóðir þær, sem um er deilt, áður en til málsóknar þessarar kom, eins og um aðrar lóðir, sem bæjarfélagið hafði tekið á leigu. Í því sambandi benda stefnendur á, að stefndi hafi gert leigusamninga við stefnendur á árunum 1945—1962 um 9 lóðir og borgi stefndi venjulega lóðarleigu af lóðum þessum. Stefndi hafi hins vegar neitað að gera lóðarsamninga um lóðir þær, sem mál þetta fjallar um. Hafi stefnendur því höfðað mál á hendur stefnda með stefnu, birtri 17. apríl 1962, til greiðslu leigugjalda fyrir lóðirnar. Það mál hafi af formsástæðum verið fellt niður þann 4. janúar 1964 og nýtt mál því þingfest í febrúar 1964. Það mál hafi einnig verið fellt niður þann 22. sept. 1964 og hafi mál það, sem hér er til meðferðar, verið höfðað sama dag.

Stefndi hefur mótmælt öllum kröfum stefnenda. Telur stefndi engan grundvöll vera fyrir því, að hann eigi að greiða sóknaradiljum leigugjöld fyrir lönd þau, sem um ræðir í málinu, enda sé það sameiginlegt landsvæðum þessum, að þau séu ætluð til almenningsþarfa í skilningi skipulagslaga nr. 19/1964. Hefur stefndi í því sambandi sérstaklega vitnað í 30. gr. þeirra laga sýknukröfu sinni til stuðnings, en hún hljóðar svo:

„Nú er land í einkaeign og eigandi óskar, að því eða hluta þess verði breytt í byggingarlóðir, samkvæmt gildandi skipulagi, og skal sveitarstjórn slíkt heimilt, enda láti landeigandi endurgjaldslaust af hendi við sveitarfélagið til almenningsþarfa, t. d. gatna, leikvalla o. s. frv., sem svarar $\frac{1}{3}$ af heildarflatarmáli þeirra byggingarlóða, sem heimild sveitarstjórnar nær til. Ef landeigandi ræður ekki yfir nægu landi umfram lóð eða lóðir, getur sveitarstjórn heimilað, að hann leysi sig undan kvöð þessari með því að greiða andvirði þess, sem á vantar, samkvæmt mati dómkvaddra manna. Sveitarstjórn getur frestað því að nota

heimild, samkvæmt 1. mgr., þar til gerðar hafa verið fullnægjandi götur og holræsi, þannig að lóðir séu byggingarhæfar. Hún getur bundið slíka heimild því skilyrði, að greitt verði tiltekið gjald í sveitarsjóð, og fer um upphæð gjaldsins eftir gjaldskrá, er sveitarstjórn semur og ráðherra staðfestir. Skal upphæðin við það miðuð, að landeigandi greiði allt að $\frac{1}{4}$ áætlaðs kostnaðar við gerð gatna og holræsa. Þegar þeir, sem hlut eiga að máli, hafa greitt gjaldið, er sveitarstjórn skylt að hefja framkvæmdir og ljúka þeim innan hæfilegs tíma“.

Stefndi bendir á í þessu sambandi, að sóknaraðiljar leigi út mikinn fjölda lóða undir íbúðarhús í þeim bæjarhluta, sem hinar umdeildu lóðir til almenningsparfa eru. Hafi þeir því vissar skyldur gagnvart þeim einstaklingum, sem þegar hafa tekið á leigu lóðir undir íbúðarhús. Það sé nánast að koma aftan að lóðarleigjendum, þegar stefnendur krefji nú bæjarfélagið, sem í raun rétttri sé samnefnari allra lóðarleigutaka á bæjarsvæðinu, um árlegt leigugjald af almenningssvæðum, sem skipulagið geri ráð fyrir. Stefndi hafi þannig byggt barnaskóla á árinu 1948 á lóð þeirri, er skipulagið ætlaðist til. Vitanlega hafi sú framkvæmd verið mikið hagsmunaatriði fyrir landeigendur. Því hvaða afstöðu, sem þeir kunni að hafa til nauðsynjar þess, að börn landseta þeirra hljóti almenna menntun, þá verði eigi synjað fyrir þá staðreynd, að á meðan almenn skólaskylda er lögboðin, muni ekki vera arðvænlegt að bjóða til leigu byggingalóðir á bæjarsvæðinu, þar sem ekki sé fyrir hendi barnaskóli eða ekki fyrirhugaður í náinni framtíð. Um íþróttasvæðið sé svipað að segja. Þannig megi áfram telja önnur landsvæði og lóðir til almenningsafnota. „Allt afmarkað á áratugagömlum skipulagsupdrætti og tekið til almenningsafnota, eftir því, sem geta bæjarfélagsins hefur leyft, til augljósra hagsbóta fyrir leigusala íbúðabyggingarlóða“.

Þá heldur stefndi því fram, að stefnendur hafi fyrst nýlega krafðið lóðarleigu fyrir almenningslandsvæði, enda þótt örlög þessara landsvæða væru ákveðin að loknu skipulagi á sínum tíma. Bæjarfélagið hafi alla tíð farið með lönd þessi og litið á þau sem sína eign og þannig unnið á þeim eignarhefð, eða a. m. k. þá tegund hefðar, að bæjarfélaginu ætti um aldur og ævi að vera heimil afnot landsvæða þessara án endurgjalds.

Stefndi mótmælir því, að þeir samningar, sem hann hefur gert við stefnendur um lóðir, séu á nokkurn hátt viðurkenning af hálfu stefnda um skyldu hans til að greiða leigugjöld fyrir lóðir til

almenningsafnota. Sé því tilgangslaust af sóknaraðiljum að vitna til þeirra, einnig hvað snertir leigugjaldsfjárhæðir, sem skammtaðar hafi verið af leigusala og stefndi vefengir, að séu í samræmi við almenna lóðarleigu á svæðinu. Í þessu sambandi bendir stefndi á, að lóðir, sem hann tók á leigu, hafi m. a. farið undir verkamannabústaði, sjúkrahús og læknisbústað, sem sé sameign nokkurra sveitarfélaga, og undir elliheimili, sem fórnfús einstaklingur gaf.

Stefndi heldur því fram, að samkvæmt afsölum, sem fyrir liggja í málinu á dómsskjölum nr. 43, 44 og 49, hafi hann fengið hrein eignarafsöl fyrir lóðum þeim, sem þar sé afsalað. Komi ekki til mála, að hann greiði leigugjöld fyrir þær lóðir. Þá sé viðurkennt, að aðrir tilteknir stórir hlutar af almenningssvæðunum séu innifaldir í gömlum erfðafestulöndum, sem stefndi hafi fengið erfðafestuafsöl fyrir. Ef stefnendur eigi rétt á einhverri leigu fyrir þau lönd, þá geti sú leiga ekki numið hærri fjárhæð en sem svari til erfðafestuleigugjalds.

Stefndi mótmælir öllum kröfum stefnenda sem niðurföllum vegna fyrningar, að svo miklu leyti sem þær nái til lóðarleigu yfir tímabil fyrir 3. maí 1958, en það tímamark sé fjórum árum fyrr en málið var fyrst þingfest.

Að lokum mótmælir stefndi einstökum leigugjaldskröfum sem allt of háum.

Þá hefur stefndi mótmælt vaxtarkröfu stefnenda sem allt of hárra og vaxtagrundvellingum sem röngum.

Eins og atvikum er háttað, þykir rétt að taka til athugunar leigugjaldskröfur sóknaraðilja um hverja einstaka lóð.

Um 1. Barnaskólalóðin.

Það er óumdeilt, að stærð lóðar þessarar er 12.100 fermetrar. Kröfu sína um lóðarleigu fyrir þessa lóð sundurliða sóknaraðiljar þannig:

1. jan. 1949—1. jan. 1960, kr. 1.00 pr. m ²	kr. 133.100.00
1. — 1960—1. — 1962, — 3.10 — —	— 75.020.00
1. — 1962—1. — 1963, — 3.46 — —	— 41.866.00
1. — 1963—1. — 1964, — 3.90 — —	— 47.190.00
1. — 1964—1. — 1965, — 4.20 — —	— 50.820.00

Kr. 348.096.00

Sóknaraðiljar hafa upplýst, að með samningum, dagsettum 18. des. 1923, 4. janúar 1926 og 20. des. 1929, hafi landeigendur gert

erfðafestusamninga um þrjár landspildur við Stefán M. Bergmann. Erfðafestusamningar þessir liggja frammi í málinu. Samkvæmt ákvæðum þeirra skyldi leigutaki greiða erfðafestugjöld af erfðafestulöndunum, ákveðna fjárhæð á ári hverju fyrir hvert land. Þá er svofellt ákvæði í erfðafestusamningnum frá 18. des. 1923:

„Með þessum skilmálum er heimiluð erfðafesta á ofangreindri landspildu, og má herra Stefán M. Bergmann eða hver sá, er hér eftir kann að verða eigandi hennar, nota hana sem sína eign, hvort heldur er til byggingar, ræktunar, sölu eða veðsetningar óaftalið af eigendum Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi, hverjir sem kunna að verða eigendur, þó má aldrei selja einstaka hluta af lóðinni, en hún skal alltaf haldast óskert, að því er stærð hennar snertir, sem erfðafestuland, hver sem síðar kann að verða eigandi“.

Hliðstæð ákvæði eru í erfðafestusamningunum frá 4. janúar 1926 og 20. des. 1920.

Erfðafestusamningum þessum var þinglýst.

Með afsali, dagsettu 31. des. 1948, afsalaði Stefán M. Bergmann erfðafesturéttindum sínum að 12.400 fermetrum af áðurgreindum landspildum til Keflavíkurhrepps.

Í afsalinu stendur m. a.:

„Ég undirritaður Stefán M. Bergmann, ... sel hér með og afsala Keflavíkurhreppi til fullrar eignar erfðafesturéttindi á lóðinni milli Sólvallagötu og Hringbrautar. ...

Stærð lóðarinnar er 12.400 ... fermetrar að flatarmáli.

Kaupandi hefur greitt mér erfðafesturéttindin að lóðinni með kr. 20.000.00 ... og eftirstöðvarnar með skuldabréfi ...

Keflavíkurhreppur tók við afnotum lóðarinnar 1. jan. 1948 og greiðir skatta og skyldur af henni frá sama tíma.

Samkvæmt framanskráðu lýsi ég hér með Keflavíkurhrepp löglegan umráðanda framanskráðrar lóðar ...“.

Afsali þessu virðist ekki hafa verið þinglýst.

Óumdeilt er, að barnaskólalóðin er hluti af landi því, sem ofangreint afsal Stefáns M. Bergmanns nær til. Af gögnum málsins er ljóst, að land þetta er samsett af pörtum af öllum þremur erfðafestulöndunum, sem áður er greint frá.

Stefnendur kveða afsalið löglaut gagnvart sér, þar sem Stefán M. Bergmann hafi ekki mátt afsala hluta af erfðafestuspildum þeim, sem hann fékk á leigu. Hann hafi aðeins haft heimild til að afsala spildunum óskiptum. Til þess að afsalið væri gilt að

lögum gagnvart landeigendum, hefði Stefán M. Bergmann þurft að fá samþykki þeirra fyrir að afsala landinu til Keflavíkurhrepps með þessum hætti. Það samþykki hafi Stefán M. Bergmann ekki fengið og geti stefndi því engan rétt byggt á afsalinu, enda hafi landeigendur jafnan búizt við og treyst því, að stefndi gerði leigusamning við þá um landspildu þessa, eins og tíðkamt hafi um aðrar lóðir landeigenda, sem teknar hefðu verið úr erfðafestu.

Það er upplýst í málinu, að stefndi hefur aldrei greitt stefndum leigugjöld eða erfðafestugjöld af barnaskólalóðinni og ekki heldur af öðrum landspildum, sem mál þetta fjallar um.

Á þeim tíma, sem hér skiptir máli, voru í gildi lög nr. 55/1921 um skipulag kauptúna og sjávarþorpa með nokkrum breytingum, sem síðar voru gerðar. Síðastgreind lög höfðu ekki að geyma samsvarandi ákvæði og 30. gr. laga nr. 19/1964.

Eins og fyrr er rakið, hefur stefndi vitnað í skipulagslög nr. 19/1964 máli sínu til stuðnings, einkum 30. gr. þeirra laga. Lög þessi tóku gildi 1. janúar 1965. Þykja þau ekki koma til álita um ágreiningsefni aðilja, hvorki beint né óbeint, enda gera síðastgreind lög ráð fyrir grundvallarbreytingu á skyldum einstakra landeigenda við sveitarfélög.

Við flutning málsins hefur stefndi tæpt á því í sambandi við matsbeiðni, sem hann hefur síðar fallið frá, að Keflavíkurkaupstaður kunnir að eiga kröfur til skuldajafnaðar á hendur landeigendum, m. a. vegna gatnagerðar og annarrar þjónustu. Engar upplýsingar liggja fyrir í málinu um þau atriði, og verður því ekki frekar um þau fjallað.

Skipulagsuppdráttur af Keflavík var staðfestur 7. júní 1934 af atvinnu- og samgöngumálaráðuneytinu. Hinn 1. marz 1944 staðfesti félagsmálaráðuneytið með skírskotun til laga nr. 55/1921 skipulagsbreytingu „til þess að gilda sem samþykkt um skipulag Keflavíkurkaupstúns“. Öll hin umdeildu lönd, sem málið fjallar um, að undanskilinni gagnfræðaskólalóðinni, eru innan þeirra marka, sem skipulagsbreytingin frá 1. marz 1944 nær til. Í málinu hafa verið lagðir fram tillöguuppdrættir að nýju skipulagi fyrir Keflavíkurkaupstað. Þær tillögur, sem þar koma fram varðandi breytt skipulag í Keflavík, hafa ekki, svo að séð verði, verið lagðar fyrir skipulagsnefnd ríkisins og félagsmálaráðuneytið til úrlausnar samkvæmt 19. og 20. gr. laga nr. 55/1921, sbr. 14. gr. sömu laga og 4. gr. laga nr. 64/1938.

Samkvæmt skipulagsuppdráttunum frá 7. júní 1934 og 1. marz

1944 er gert ráð fyrir íbúðarhúsum og einni götu á svæði því, sem stefndi hefur látið reisa barnaskólann á. Samkvæmt skipulagsuppdráttunum átti gatan að liggja í gegnum svæði þetta milli Skólavegar og Tjarnargötu, samhliða Hringbraut og Sólvallagötu. Það hefur ekki verið gert, heldur hafa tvær götur, Suðurtún og Norðurtún, verið lagðar yfir svæðið á milli Hringbrautar og Sólvallagötu. Er barnaskólinn reistur á lóð á milli þessara gatna. Stefndi hefur ekki leitt í ljós, að lögleg breyting á skipulagi Keflavíkurkaupstaðar hafi verið gerð til samræmis við framkvæmd þessa. Er þessi framkvæmd því brot á ákvæðum 3. málsgreinar 13. gr. laga nr. 55/1921, sbr. 3. gr. laga nr. 64/1938.

Eins og fyrr er frá greint, er afsal Stefáns M. Bergmanns dagsett 31. des. 1948. Getur stefndi því tímans vegna hvorki hafa unnið eignar-né afnotahefð á landinu. Þá þykir stefndi ekki hafa sýnt fram á, að hann hafi unnið „aðra tegund hefðar“ á barnaskólalóðinni, sem heimili honum ævarandi notkun lóðarinnar án endurgjalds.

Kemur þá til álita, hvern rétt stefndi geti byggt á afsali Stefáns M. Bergmanns. Eins og fyrr er lýst, voru ákvæði í erfðafestusamningum landeigenda og Stefáns M. Bergmanns þess efnis, að óheimilt væri að selja einstaka parta landanna. Erfðafestusamningum þessum var þinglýst. Bæði af þeim ástæðum og af hinum tíðu samskiptum landeigenda og fyrirsvarsmanna stefnda í sambandi við úthlutun lóða hlaut fyrirsvarsmönnum stefnda að vera kunnugt um afstöðu landeigenda í þessu efni. Með hliðsjón af þessu og eins og atvikum öllum er háttað, verður því ekki talið, að afsalsgerningur Stefáns M. Bergmanns til stefnda svifti landeigendur rétti til að krefja stefnda um leigugjald af landinu án tillits til leigugjaldsákvæða erfðafestusamninga landeigenda og Stefáns M. Bergmanns, enda verður að fallast á það með sóknaraðiljum, að við skiptingu lóðanna án samþykkis landeigenda hafi forsendur verið brostnar fyrir útleigu lóðanna á hinu upphaflega erfðafestugjaldi, sem var mjög lágt. Stefndi neytti ekki heimildar laga til að taka landið eignarnámi. Samkvæmt framan-skráðu og með því að stefndi hagnýtti sér landið án samráðs við landeigendur er grundvöllur fyrir því, að sóknaraðiljar krefji stefnda um leigugjald eftir lóðina.

Aðiljar málsins hafa lagt fram ýmsar upplýsingar um lóðarleigu í Keflavík. Af þeim upplýsingum má ráða, að á seinni árum hafi stefnendur og Keflavík h/f, sem á um 970.000 m² lands

innan núverandi takmarka Keflavíkurkaupstaðar, í mjög mörgum tilfellum leigt lóðir undir íbúðarhús með þeim leigugjaldsákvæðum að miða gjaldið við „laun verkamanna í Njarðvíkum og Keflavík, þannig að lagt er til grundvallar gildandi tímakaup í dagvinnu fyrir almenna verkamenn, eins og það er í júlíbyrjun ár hvert, og skal ársleigan fyrir hvern fermetra lóðarinnar vera 5% af kaupgjaldi karlmanns fyrir eins klukkutíma vinnu í venjulegri dagvinnu, án orlofs“.

Samkvæmt því, sem upplýst er í málinu, verður að telja, að almennt hafi lóðarleigugjald fyrir íbúðarhúsaloðir í Keflavík á undanförunum árum miðast við síðastgreint leigugjaldsákvæði, en iðnaðar- og verzlunarlóðir séu almennt leigðar með gjaldi, sem er mun hærra, þannig að oft virðist lóðargjald af slíkum lóðum miðað við 10%—20% af tímakaupi verkamanna.

Eins og fyrr er rakið, hefur stefndi mótmælt leigugjaldskröfum stefnanda sem allt of háum, en ekki óskað eftir því, að dómkvaddir matsmenn mætu hæfilegt leigugjald eftir lóðir þær, sem málið fjallar um. Sóknaraðiljar hafa ekki gert glögga grein fyrir grundvelli þeim, sem þeir byggja fjárhæðir leigugjaldskrafna sinna á, og er því ekki hægt að taka þær óbreyttar til greina. Sóknaraðiljar hafa heldur ekki látið meta leigugjaldið. Með hliðsjón af þessu og atvikum málsins að öðru leyti telur dómurinn rétt að miða gjaldkröfu sóknaraðilja við það leigugjald, sem upplýst er í málinu, að tíðkast hefur milli landeigenda og íbúðarhúsaeigenda í Keflavík á undanförunum árum og einnig hefur verið beitt í leigumálum aðilja máls þessa, þ. e. 5% af tímakaupi karla, eins og fyrr hefur verið lýst.

Eins og kröfugerð sóknaraðilja og málavöxtum er háttað, verður að telja, að fyrningarfrestur leigugjaldskrafna sóknaraðilja sé fjögur ár, sbr. 2. tl. 3. greinar laga nr. 14/1905. Stefna til greiðslu gjalda þessara var fyrst birt 17. apríl 1962. Með tilliti til þess, á hvern hátt landið komst í vörzlur stefnda, verður að líta svo á, að krafa stefnanda um gjöld fyrir tímabilið fyrir 1. janúar 1958 sé fallin niður fyrir fyrningu.

Sóknaraðiljar hafa lagt fram lista yfir tímakaup verkamanna í Keflavík og Njarðvíkum. Hefur fjárhæð kaupsins samkvæmt listanum ekki sætt andmælum. Hér á eftir verður tímakaupið rakið eftir árum. Jafnframt verður reiknað út 5% af tímakaupinu, og kemur þá út sú fjárhæð, sem telst hæfilegt leigugjald miðað við einn fermetra lands.

1958	er tímakaupið	kr. 19.74	5%	þar af	gera	kr. 0.99
1959	—	—	20.67	5%	—	— 1.03
1960	—	—	20.67	5%	—	— 1.03
1961	—	—	22.94	5%	—	— 1.15
1962	—	—	25.05	5%	—	— 1.25
1963	—	—	28.27	5%	—	— 1.41
1964	—	—	34.15	5%	—	— 1.71

Krafa sóknaraðilja fyrir árið 1959 nemur aðeins kr. 1.00 á m², eða kr. 12.100.00, og verður við það miðað.

Samkvæmt þessu verður krafa sóknaraðilja, að því er viðvíkur barnaskólalóðinni, tekin til greina þannig:

1958	12.100	fermetrar	á	kr. 0.99	.....	kr. 11.979.00
1959	12.100	—	-	— 1.00	.. . . .	— 12.100.00
1960	12.100	—	-	— 1.03	.. . . .	— 12.463.00
1961	12.100	—	-	— 1.15	.. . . .	— 13.915.00
1962	12.100	—	-	— 1.25	.. . . .	— 15.125.00
1963	12.100	—	-	— 1.41	.. . . .	— 17.061.00
1964	12.100	—	-	— 1.71	.. . . .	— 20.691.00

Kr. 103.334.00

Um 2. Íþróttasvæðið.

Það er óumdeilt í málinu, að stærð lóðarinnar undir íþróttasvæðinu er 42.000 fermetrar. Kröfu sína um lóðarleigu fyrir þessa lóð sundurliða sóknaraðiljar þannig:

1. jan. 1956—1. jan. 1960,	kr. 1.00	pr. m ²	.. . .	kr. 168.000.00
1. — 1960—1. — 1962,	— 3.10	— —	.. . .	— 260.400.00
1. — 1962—1. — 1963,	— 3.46	— —	.. . .	— 145.320.00
1. — 1963—1. — 1964,	— 3.90	— —	.. . .	— 163.800.00
1. — 1964—1. — 1965,	— 4.70	— —	.. . .	— 176.400.00

Samtals kr. 913.920.00

Upplýst er í málinu, að mestur hluti landsins er tekinn úr óskiptu sameiginlegu landi landeigenda, en nokkur hluti þess er hluti af erfðafestulandi, sem Gunnar nokkur Einarsson tók á erfðafestu af landeigendum með leigusamningi, dagsettum 17.

desember 1934. Í þinghaldi 22. sept. 1965 varð samkomulag með aðiljum um það að leggja til grundvallar í máli þessu, að 13.000 fermetrar af landinu undir íþróttasvæðinu séu hluti úr erfðafestulandi Gunnars Einarssonar, en hinn hlutinn, 29.000 fermetrar, sé úr óskiptu sameignarlandi stefnenda, sem áður hafði ekki verið leigt.

Í leigusamningi stefnenda og Gunnars Einarssonar frá 17. des. 1934 segir m. a.:

„1. Lóðin er að flatarmáli 14.300 fermetrar. . . .

2. Lóðin er leigð á erfðafestu óuppseggjanlega til óákveðins tíma með óhindraðan rétt fyrir leigutaka að selja eða veðsetja, svo sem væri lóðin hans einkaeign, óátalið af leigusala. Þó má leigutaki hvorki selja né veðsetja hluta af lóðinni, en aðeins heild. . . .

3. Ársleigan af lóðinni skal vera kr. 100.00 í erfðafestugjald, og skal það greitt fyrsta sinni 31. des. 1935 og síðan árlega sama mánaðardag . . .“.

Þann 12. desember 1958 gaf Gunnar Einarsson út afsal til stefnda, þar sem segir m. a.:

„Ég Gunnar Einarsson . . . afsala hér með til Keflavíkurkaupstaðar leigurétti mínum að eftirtöldum hluta af „landi við Heiðaveg“ í Keflavík, sem er hluti úr Njarðvíkurlandi, þinglýstri eign minni samkvæmt lóðarleigusamningi, dags. 17. des. 1934. . . .

Landið er alls 13.815 m².

Keflavíkurkaupstaður leiti eftir lóðarsamningi við landeigendur og greiði eftirgjald af landinu frá 1. janúar 1956.

Samkvæmt afsali þessu öðlast Keflavíkurkaupstaður leigurétt minn yfir áðurgreindum hluta landsins og tekur jafnframt á sig allar skyldur mínar varðandi hann auk þeirra, sem að framan eru taldar, hvort heldur er gagnvart landeigendum eða öðrum . . .“.

Afsali þessu virðist ekki hafa verið þinglýst.

Íþróttasvæðið virðist staðsett samkvæmt skipulagsbreytingu þeirri, sem staðfest var af félagsmálaráðuneytinu 1. marz 1944.

Stefndi hefur haldið því fram, að íþróttasvæðið hafi ekki nema að litlu leyti verið notað sem slíkt fram að þessu. Heldur stefndi því fram, að malarvöllur hafi verið starfræktur á þessu svæði í um það bil 15 ár og sé flatarmál hans ásamt umgerð og áhorfendasvæði um 13.000 fermetrar. Unnið hafi verið að byggingu grasvallar á áður ónotuðum hluta íþróttavallarins frá miðju ári 1959 og hafi tyrfinngu vallarins verið lokið síðastliðið haust, en

eftir sé að ganga frá hlaupabrautum og áhorfendasvæðum. Megi þá segja, að íþróttasvæðið sé fullnýtt.

Í afsali Gunnars Einarssonar er gert ráð fyrir, að stefndi leiti eftir lóðarsamningi við landeigendur og greiði eftirgjald af landinu frá 1. janúar 1956. Með hliðsjón af því svo og með skírskotan til raka þeirra, sem fram komu um 1. kröfulið að framan, þykir bera að taka gjaldkröfu stefnenda til greina um þann hluta landsins, sem stefndi fékk afsal fyrir frá Gunnari Einarssyni, frá 1. janúar 1958 svo og fyrir þann hluta landsins, sem stefndi hefur tekið úr óskiptu landi stefnenda. Stefnendur hafa ekki hnekkst þeirri staðhæfingu af hálfu stefnda, að síðastgreindur hluti landsins hafi fyrst verið tekinn í notkun á árinu 1959. Með tilliti til þessa og staðsetningar lóðar þessarar þykir rétt að miða gjaldkröfu stefnenda við 1. janúar 1959, að því er þann hluta landsins varðar.

Með vísan til þess, sem rakið er um fjárhæð gjaldkröfunnar í kröfulið 1, verður hún miðuð við 5% af tímakaupi karla í almenntri verkamannavinnu, eins og áður er lýst. Fyrir árið 1959 gera stefnendur kröfu um kr. 1.00 í leigugjald fyrir hvern fermetra. Verður við það miðað. Fjárhæð þessa kröfuliðar verður því tekin til greina þannig:

1958	13.000	fermetrar	á	kr. 9.00	.. .. .	kr. 12.870.00
1959	42.000	—	-	— 1.00	.. .. .	— 42.000.00
1960	42.000	—	-	— 1.03	.. .. .	— 43.260.00
1961	42.000	—	-	— 1.15	.. .. .	— 48.300.00
1962	42.000	—	-	— 1.25	.. .. .	— 52.500.00
1963	42.000	—	-	— 1.41	.. .. .	— 59.220.00
1964	42.000	—	-	— 1.71	.. .. .	— 71.820.00

Kr. 329.970.00

Um 3. Gagnfræðaskólalóðin.

Þessi lóð er að stærð 14.700 fermetrar og er öll tekin úr óskiptu landi stefnenda. Leigugjaldskrafa stefnenda fyrir lóðina er sem hér segir:

1. jan. 1960—1. jan. 1962,	kr. 3.10	pr. m ²	.. .. .	kr. 91.140.00
1. — 1962—1. — 1963,	— 3.46	— —	.. .. .	— 50.862.00
1. — 1963—1. — 1964,	— 3.90	— —	.. .. .	— 57.330.00
1. — 1964—1. — 1965,	— 4.20	— —	.. .. .	— 61.740.00

Kr. 261.072.00

Gagnfræðaskólalóðin er vestan Sunnubrautar gegnt íþróttasvæðinu. Þar hefur stefndi látið reisa gagnfræðaskóla, og kveður stefndi byggingarframkvæmdir hafa byrjað á árinu 1960. Stefndi hefur ekki leitt í ljós, að rétt stjórnvöld hafi staðfest staðsetningu gagnfræðaskólalóðarinnar á þessum stað. Að svo vöxnu máli er þessi framkvæmd brot á skipulagslögum, eins og rakið hefur verið undir kröfulið 1 hér að framan.

Með skírskotun til þess, sem rakið er hér að framan um kröfulið 1, verður gjaldkrafa stefnenda samkvæmt þessum lið tekin til greina þannig:

1960	14.700	fermetrar	á kr. 1.03	.. .. .	kr. 15.141.00
1961	14.700	—	- — 1.15	.. .. .	— 16.905.00
1962	14.700	—	- — 1.25	.. .. .	— 18.375.00
1963	14.700	—	- — 1.41	.. .. .	— 20.727.00
1964	14.700	—	- — 1.71	.. .. .	— 25.137.00

Kr. 96.285.00

Um 4. Skrúðgarðslóðin.

Stærð skrúðgarðslóðarinnar er 13.050 fermetrar.

Kröfu sína samkvæmt þessum lið sundurliða stefnendur þannig:

1. jan. 1945—1. jan. 1951,	kr. 0.50 pr. m ²	.. .. .	kr. 39.150.00
1. — 1951—1. — 1960,	— 1.00 — —	.. .. .	— 117.450.00
1. — 1960—1. — 1962,	— 3.10 — —	.. .. .	— 80.910.00
1. — 1962—1. — 1963,	— 3.46 — —	.. .. .	— 45.153.00
1. — 1963—1. — 1964,	— 3.90 — —	.. .. .	— 50.895.00
1. — 1964—1. — 1965,	— 4.20 — —	.. .. .	— 54.810.00

Kr. 388.368.00

Stefndi kveðst hafa fengið umráð lands þessa á eftirgreindan hátt:

1. Frá Eyjólfí Jóhannssyni 9.766 m²
2. Frá Elíasi Þorsteinssyni 2.798 —
3. Úr óskiptu landi stefnenda 486 —

13.050 m²

Þann 19. desember 1924 seldu stefnendur Guðmundi H. Ólafssyni í Keflavík á erfðafestu landspildu að stærð 4.950 ferfaðma.

Skyldi leigutaki greiða 82.50 í erfðafestugjald árlega. Í erfðafestusamningnum voru og ákvæði um, að landeigendur skyldu hafa forkaupsrétt á landinu, og „svo má aldrei selja einstaka hluti af landinu. Það skal alltaf haldast óskert, að því er stærð þess snertir, sem erfðafestuland, hver sem síðar kann að verða eigandi“.

Eyjólfur Jóhannsson, framkvæmdastjóri í Reykjavík, fékk afsal fyrir landi þessu í uppboðsrétti Gullbringu- og Kjósarsýslu þann 11. nóvember 1932. Í afsalinu segir m. a.:

„Var þá tekið fyrir að afsala framkvæmdarstjóra Eyjólf Jóhannssyni . . . erfðafestulönd kaupmanns Guðmundar Helga Ólafssonar í Keflavík samkvæmt sölugjörð 22. f. m. En samkvæmt henni voru lönd þessi boðin upp og seld samkvæmt kröfu Bún- aðarbanka Íslands til lúkningar á skuld samkvæmt veðskulda- bréfi, dags. 8. marz 1927. Hæstbjóðandi á uppboðinu í eignir þessar varð velnefndur framkvæmdarstjóri fyrir kr. 2.800.00. . . Með því að kaupandinn hefur greitt . . . ógreidd lóðargjöld og yfirhöfuð fullnægt söluskilmálum í öllum greinum, eru fyrrgreind erfðafestulönd, samkvæmt erfðafestubréfum, dags. . . 19/12-24 . . . hér með afsöluð velnefndum kaupanda . . . til fullrar eignar og umráða, er hann má hagnýta sér sem óátalda eign“.

Guðmundur Guðmundsson, oddviti Keflavíkurrepps, ritaði landeigendum Ytri-Njarðvíkur með Vatnsnesi þann 14. júní 1934 svofellt erindi:

„Samkvæmt skipulagsuppdrættinum yfir Keflavík á miðhlut- inn úr túni G. H. Ólafssonar, sem nú er eign hr. Eyjólf Jóhannssonar, að fara undir íþróttavöll. Er það eina stykkið úr ykkar landareign, sem til þeirra hluta á að fara, en aftur á móti 3 barnaleikvöllir á landi Keflavíkureignarinnar. Keflavíkurreppur hefur ákveðið að kaupa vallarsvæðið af E. Jóhannssyni. Er það nálægt einum hektara að stærð. Mun Eyjólfur leita ykkar sam- þykkis til sölunnar, áður en kaup verða gerð. Með því að hér er um að ræða eign, sem aldrei gefur neinn arð, þá leyfi ég mér hér með að fara þess á leit við landeigendur í Ytri-Njarðvíkum með Vatnsnesi, að þeir láti niður falla lóðargjald af vellinum. Nái það fram að ganga, mun það á sínum tíma styrkja aðstöðu hreppsins gagnvart eigendum Keflavíkureignarinnar að gera slíkt hið sama með leikvöllina, sem ákveðnir eru á þeirra landi“.

Þessu bréfi munu landeigendur ekki hafa svarað.

Þann 25. maí 1935 ritaði Eyjólfur Jóhannsson landeigendum bréf, þar sem segir svo:

„Ég leyfi mér hér með að bjóða yður forkaupsrétt á hluta af leigulóð minni, sem gert er ráð fyrir, að fari undir leikvöll og götu eftir skipulagsuppdrætti fyrir Keflavíkurbæ, sem hreppsnefnd Keflavíkur hefur samþykkt, og þarf að fara að gera framkvæmdir á. Kaupverðið er kr. 1.400.00. ... Ef forkaupsrétti verður hafnað, þá bið ég hér með um leyfi til að mega skipta leigulandi mínu sundur og selja það í hlutum“.

Þann 10. júní 1935 svöruðu landeigendur Eyjólfur Jóhannssyni með bréfi, þar sem m. a. er svo frá greint:

„Vér óskum ekki eftir að neyta forkaupsréttar á landspildu þeirri, er þér bjóðið okkur af leigulandi yðar, en höfum samþykkt að leyfa yður að skipta leigulandi yðar í sundur og selja það í hlutum með eftirfarandi skilyrðum:

1. Lóðarsamningur sá, sem þér hafið fyrir landspildu þá, sem hér um ræðir, fellur úr gildi og í staðinn fáði þér leyfi til að skipta landinu í sundur og selja það í pörtum.

2. Um leið og þér afsalið hverri landspildu fyrir sig, þá fellur landið til landeigenda Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi aftur, og þeir gefa svo út aðra samninga til viðkomandi aðila.

3. Það lóðargjald, sem þér hafið greitt fyrir landið, færist að öllu leyti yfir á það land, sem þér eigið eftir, þar til að annað hvort hafið þér selt það allt eða hafa verið gerðir við yður aðrir samningar á því landi, sem þér óskið að leigja áfram“.

Þrátt fyrir þessa afstöðu landeigenda gaf Eyjólfur Jóhannsson þann 20. júní 1935 út afsal til stefnda fyrir hluta af landspildu þessari. Í afsalinu segir m. a.:

„Ég ... Eyjólfur Jóhannsson, ..., sel hér með og afsala til Keflavíkurhrepps þeim hluta af landspildu minni í Njarðvíkurlandi austur af Tjarnargötu í Keflavík, er samkvæmt skipulagsuppdrætti Keflavíkur á að fara í væntanlegan leikvöll, merktan nr. 30 á skipulagsuppdrættinum. Ennfremur fylgir með í kaupunum land undir væntanlega götu austan vallarins. ...

Kaupverðið er kr. 1.400.00. ... Ennfremur ber kaupanda að greiða hlutfallslega skatta og gjöld af hinni seldu eign frá 1. júlí síðastliðið ár (1934). ...

Kaupandi heldur kaupum sínum til laga, en ég svara til vanheimildar ...“.

Afsali þessu var þinglýst 21/6 1935 án athugasemda.

Þann 4. sept. 1944 gaf áðurgreindur Eyjólfur Jóhannsson út afsal til stefnda, þar sem m. a. segir:

„... ég sel hér með og afsala til handa Keflavíkurhreppi eign

arlóð minni sunnan Tjarnargötu í Keflavík, eins og ég hefi eignast hana samkvæmt útlagningargjörð, að frádregnum landspildum, er ég á sínum tíma seldi til Stefáns Franklín í Keflavík, Keflavíkurrepps og Skúla Skúlasonar á Framnesi í Keflavík, en lóð þessi er ætluð undir fyrirhugað sjúkrahús og barnaskóla, og er umsamið kaupverð hennar kr. 25.000.00. ...

Með því að kaupandi hefur þannig greitt kaupverðið, lýsi ég Keflavíkurrepp réttan og löglegan eiganda ofangreindrar eignar óátalið af mér og mínum erfingjum.

Ég svara til vanheimildar, en kaupandi heldur kaupí sínu til laga“.

Frammi liggur í málinu yfirlýsing frá áðurgreindum Eyjólfí Jóhannssyni, dagsett 22. maí 1957, svohljóðandi:

„Með tilvísun til afsals, er ég undirritaður gaf Keflavíkurreppi hinn 4. október 1944, óskast eftirfarandi leiðrétt:

Í afsalinu stendur: „... að ég sel hér með og afsala til handa Keflavíkurreppi eignarlóð minni, sunnan Tjarnargötu í Keflavík ...“.

Í stað orðsins „eignarlóð“ komi erfðafestulóð. Þetta óska ég, að verði leiðrétt og innfært í veðmálabækur kaupstaðarins“.

Ekki er upplýst í málinu, hverjar ástæður lágu til yfirlýsingar þessarar, en hún var afhent til þinglýsingar 25. ágúst 1961.

Óumdeilt er í málinu, að löndin, sem afsöl Eyjólfis Jóhannssonar frá 20. júní 1935 og 4. sept. 1944 ná til, séu bæði hlutar af erfðafestulandi Guðmundar H. Ólafssonar, sem áður er lýst. Nákvæmar mælingar eru ekki fyrir hendi á löndum þessum. Sigurður Jónsson byggingarfulltrúi í Keflavík telur, að landið, sem Eyjólfur Jóhannsson afsalaði 20. júní 1936, sé nálægt einum hektara, eða um 10.000 m².

Stefndi heldur því fram, að 9.766 m² af skrúðgarðslandinu séu einmitt sá hluti landsins, sem Eyjólfur afsalaði stefnda 20. júní 1935. Telur stefndi, að afsalið frá 20. júní 1935 sé hreint eignarafsál til stefnda og þar sé ekkert minnzt á leigugjald. Engin mótmæli hafi verið borin fram af hálfu stefnenda gegn afsali þessu, sem hafi verið þinglýst. Geti stefnendur því ekki átt rétt á neinu leigugjaldi eftir land þetta, sem einnig hljóti að vera orðið eign stefnda fyrir hefð.

Land það, sem Eyjólfur Jóhannsson afsalaði stefnda þann 20. júní 1935, mun, eins og áður er sagt, ekki hafa verið mælt nákvæmlega, en var talið um einn hektari. Í afsalinu segir, að það sé sá hluti landsins, „er samkvæmt skipulagsupprætti Kefla-

víkur á að fara í væntanlegan leikvöll, merktan nr. 30 á skipulagsuppdrættinum“. Samkvæmt þeim uppdráttum, sem fyrir liggja í málinu, virðast umræddir 9.766 m² skrúðgarðslandsins einmitt vera sá hluti af umræddu erfðafestulandi Guðmundar H. Ólafssonar, sem Eyjólfur Jóhannsson afsalaði þann 20. júní 1935. Síðastgreint afsal Eyjólfss Jóhannssonar er hreint afsal, sem þinglýst var strax daginn eftir útgáfudag þess án athugasemda þinglýsingardómarans. Sóknaraðiljar, sem telja sig réttan eiganda landsins, hófust ekki handa um málssókn á hendur stefnda út af afsali þessu, fyrr en liðin voru meir en 26 ár frá útgáfu þess og þinglýsingu. Stefndi hefur ekkert afgjald greitt af landinu allan þennan tíma og litið á landið, að því er virðist, sem sína eign og notað það þannig. Þegar þetta er virt svo og gögn málsins að öðru leyti, þá þykja sóknaraðiljar ekki hafa hnekktt gildi afsals þessa. Verður krafa sóknaraðilja um leigugjald fyrir nefnda 9.766 m² skrúðgarðslandsins því ekki tekin til greina.

Með erfðafestusamningi, dagsettum 15. febrúar 1910, fékk Ágúst nokkur Jónsson lóðarstykki á leigu af landeigendum. Mun lóð þessi hafa verið talin 480 ferfaðmar, eða 1.610 fermetrar. Lóð þessi er merkt nr. 5 á uppdrættinum, dómsskjali nr. 114.

Með erfðafestusamningi, dagsettum 4. janúar 1923, fékk Magnús nokkur Jónsson á leigu lóð við hliðina á lóð Ágústss Jónssonar, sbr. reit nr. 6 á uppdrættinum, dómsskjali nr. 114. Stærð lóðar Magnúsar var talin 1.125 fermetrar.

Báðar þessar lóðir fékk Elías nokkur Þorsteinsson í Keflavík síðar til umráða, en í málinu liggja ekki fyrir gögn varðandi kaup hans á þeim. En með afsali, dagsettu 11. nóvember 1950, afsalaði nefndur Elías Þorsteinsson Keflavíkurkaupstað „til fullrar eignar erfðafesturéttindum á lóðunum nr. 12 og 14 við Suðurgötu . . .“. Í afsalinu er stærð lóðarinnar talin vera 2.987 m².

Er óumdeilt í málinu, að lóðirnar nr. 12 og 14 við Suðurgötu séu lóðir þær, sem landeigendur leigðu áður þeim Ágústi Jónssyni og Magnúsi Jónssyni. En að því er stærðina snertir, er eftirfarandi skýring gefin af byggingarfulltrúanum í Keflavík: „Elías virðist hafa mælt lönd þessi að nýju, er hann afsalaði þeim til Keflavíkurkaupstaðar, því þá reiknast þau samtals 2987 m², þar af 2798 m² undir skrúðgarð“.

Í afsali Elíasar segir m. a.: „Keflavíkurkaupstaður tók við afnotum lóðarinnar 1. jan. 1948, og greiðir hann skatta og skyldur af lóðinni frá sama tíma“. Ekkert er fjallað í afsalinu um leigugjald til landeigenda sérstaklega, en samkvæmt erfðafestusam-

ingnum, sem landeigendur gerðu við Ágúst Jónsson, skyldi erfðafestugjaldið vera kr. 10.00 á ári fyrir hans lóð, en kr. 11.25 fyrir lóð Magnúsar samkvæmt samningnum, sem gerður var við hann.

Eins og fram kemur af afsali Elísar Þorsteinssonar, afsalaði hann stefnda erfðafesturéttindum sínum að spildum þeim, sem landeigendur höfðu áður leigt þeim Ágústi Jónssyni og Magnúsi Jónssyni. Elías framseldi stefnda báðar lóðirnar í heilu lagi. Hefur stefndi hagnýtt þær báðar. Um þessar lóðir á því ekki við sú málsástæða sóknaraðilja, að löndum þessum hafi verið skipt án samþykkis þeirra. Þegar þetta er virt, og þar sem sóknaraðiljar hafa ekki sýnt fram á, að erfðafestugjöld eftir lóðirnar hafi breytt frá því, sem gert er ráð fyrir í erfðafestusamningum þeirra Ágústs og Magnúsar, þá verður við það gjald miðað. Verður krafa sóknaraðilja fyrir lönd þessi því aðeins tekin til greina með kr. 21.25 á ári tímabilið 1958—1964, eða með samtals kr. 148.75.

Það er ágreiningslaust, að 486 fermetrar landsins, sem undir skrúðgarðinum eru, séu teknir úr óskiptu landi stefnenda. Ekki er upplýst, hvenær land þetta kom í vörzlur stefnda. Stefndi hefur hins vegar ekki sannað, að hann hafi unnið neina þá hefð á landinu, sem standi í vegi fyrir því, að sóknaraðiljar geti krafist hann um gjald fyrir afnot landsins. Með hliðsjón af þessu og að öðru leyti með skírskotun til þeirra raka, sem sett eru fram um kröfulið 1, verður gjaldkrafa sóknaraðilja, að því er þetta land varðar, tekin til greina þannig:

1958	486	fermetrar	á	kr.	0.99	..	..	..	..	kr.	481.14
1959	486	—	-	—	1.00	..	..	..	..	—	486.00
1960	486	—	-	—	1.03	..	..	..	..	—	500.58
1961	486	—	-	—	1.15	..	..	..	..	—	558.90
1962	486	—	-	—	1.25	..	..	..	..	—	607.50
1963	486	—	-	—	1.41	..	..	..	..	—	685.26
1964	486	—	-	—	1.71	..	..	..	..	—	831.06

Kr. 4.150.44

Krafa sóknaraðilja samkvæmt þessum kröfulið verður samkvæmt þessu tekin til greina með kr. 4.299.19 (148.75 + 4.150.44).

Um 5. Svokölluð ráðhúslóð.

Öumdeilt er í málinu, að stærð lóðarinnar sé 3.751 m².

Kröfu sína um leigugjald fyrir þessa lóð sundurliða sóknar-
aðiljar þannig:

1. jan. 1945—1. jan. 1951 á kr. 0.50	kr. 11.253.00
1. — 1951—1. — 1960 - — 1.00	— 33.759.00
1. — 1960—1. — 1962 - — 3.10	— 23.256.20
1. — 1962—1. — 1963 - — 3.46	— 12.978.46
1. — 1963—1. — 1964 - — 3.90	— 14.628.90
1. — 1964—1. — 1965 - — 4.20	— 15.754.20

Kr. 111.629.76

Samkvæmt gögnum málsins er ljóst, að lóð þessi er hluti af landi því, sem Eyjólfur Jóhannsson afsalaði stefnda með afsalinu frá 4. september 1944, sbr. yfirlýsingu Eyjólfs, dags. 22. maí 1957. Er land þetta hluti af erfðafestulandi Guðmundar H. Ólafssonar, eins og rakið hefur verið undir kröfulið 4 hér að framan.

Samkvæmt hinum staðfesta skipulagsupprætti frá 1. marz 1944 er lóðin ætluð fyrir barnaskóla. En samkvæmt tillöguupprætti að nýju skipulagi, er áætlað að reisa ráðhús á lóðinni. Ekkert hefur enn verið byggt á lóðinni, og eins og fyrr greinir, hefur barnaskóláhús verið reist á annarri lóð, sem samkvæmt hinum staðfesta skipulagsupprætti er ætluð fyrir íbúðarhús.

Lóð þessi hefur nýlega verið girt og ræktuð að mestu. Mun stefndi hafa annazt þær framkvæmdir. Engar upplýsingar liggja annars fyrir um, hvernig lóðin hefur verið nýtt á undanförunum árum.

Stefndi hefur haldið því fram, að afsalið frá Eyjólfi Jóhannssyni frá 4. sept. 1944 sé hreint eignarafsal. Því hafi verið þinglýst 16. október 1944 athugasemdalaust af þinglýsingardómara. Hafi stefndi því öðlazzt fullan eignarrétt að landi þessu, enda hafi yfirlýsing Eyjólfs Jóhannssonar frá 22. maí 1957 komið allt of seint fram og því sé hún þýðingarlaus.

Upplýst er í málinu, að umrætt land er hluti af erfðafestulandi Guðmundar H. Ólafssonar og að Eyjólfur Jóhannsson hefur selt þetta land í pörtum andstætt ákvæðum hins þinglýsta erfðafestu-samnings. Þá er einnig fram komið, að stefndi hefur gert leigu-samning við stefnendur um hluta af erfðafestulandi Guðmundar H. Ólafssonar undir sjúkrahús, dags. 5. maí 1948. Þegar þetta er virt svo og yfirlýsing Eyjólfs frá 22. maí 1957 og að ekki var

liðinn fullur hefðartími, þegar stefnendur höfðuðu mál sitt fyrst þann 17. apríl 1962, svo og sú afstaða, sem stefndi hefur sýnt um umráð yfir landinu, þá þykir þrátt fyrir óvissuna um nýtingu landsins í framtíðinni verða að dæma stefnda til að greiða sóknar- aðiljum leigu af landinu. Með hliðsjón af þessu og að öðru leyti með skírskotun til raka þeirra, sem fram koma um kröfulið 1, verður krafa sóknaraðilja samkvæmt þessum kröfulið ákveðin þannig:

1958	3.751	fermetrar á kr. 0.99	.. . . . .	kr. 3.713.49
1959	3.751	—	- — 1.00	.. . . . . — 3.751.00
1960	3.751	—	- — 1.03	.. . . . . — 3.863.53
1961	3.751	—	- — 1.15	.. . . . . — 4.313.65
1962	3.751	—	- — 1.25	.. . . . . — 4.688.75
1963	3.751	—	- — 1.41	.. . . . . — 5.288.91
1964	3.751	—	- — 1.71	.. . . . . — 6.414.21

Kr. 32.033.54

Um 6. Leikvöllur við Hringbraut.

Stærð þessarar lóðar er 1.850 fermetrar. Hún er öll tekin úr erfðafestulöndum, sem Ólafur nokkur J. A. Ólafsson tók á leigu af stefnendum með erfðafestusamningum, dagsettum 20. september 1919 og 27. desember 1928. Í þeim erfðafestusamningum var ákvæði um, að óheimilt væri að selja einstaka hluta af lóðunum.

Þann 7. nóvember 1951 ritaði þáverandi erfðafestuhafi, Þórir Jónsson, landeigendum og bað um leyfi til að hluta lóðina sundur undir íbúðarhúsabyggingar, þar sem búið væri að skipuleggja landið undir íbúðarhús.

Landeigendur svöruðu þóri Jónssyni með bréfi, dagsettu 20. nóvember 1951, þar sem þeir samþykktu, að Þórir skipti leigu-landinu og seldi það í hlutum með eftirfarandi skilyrðum:

„1. Lóðarsamningur sá, sem þér hafið fyrir landspildu þá, sem hér um ræðir, fellur úr gildi, og í staðinn fáið þér leyfi til að skipta landinu í sundur og selja það í þörtum.

2. Um leið og þér afsalið hverri landspildu fyrir sig, þá fellur landið til landeigenda ... aftur, og þeir gefa aðra samninga út til viðkomandi aðila.

3. Það lóðargjald, sem þér hafið greitt fyrir landið, færirst að öllu leyti yfir á það land, sem þér eigið eftir, þar til að annað hvort hafið þér selt það allt eða hafa verið gerðir við yður aðrir samningar á því landi, sem þér óskið að leigja áfram“.

Pann 27. júlí 1956 gaf Þórir Jónsson út afsal til stefnda, þar sem m. a. segir svo:

„Ég undirritaður . . . lýsi því hér með yfir, að ég hefi selt Keflavíkurkaupstað erfðafesturétt minn að eftirtöldum hluta úr landi mínu vestan Hringbrautar í Keflavík:

. . . Lóð milli byggingalóða við Hringbraut, Miðtún, Sóltún, Tjarnargötu. . .

Samkvæmt framanrituðu lýsi ég því hér með yfir, að Keflavíkurhreppur er réttur og löglegur eigandi framanritaðra erfðafesturéttinda“.

Stefndi, sem hefur viðurkennt að hafa starfrækt leikvöll á lóðinni frá því á árinu 1957, heldur því fram, að afsal Þóris Jónssonar sé hreint eignarafsal. Fær það ekki staðizt, samanber orðalagið „framanritaðra erfðafesturéttinda“. Með hliðsjón af þessu og að öðru leyti með skírskotun til þeirra röksemda, sem fram koma undir kröfulið 1, verður stefnda dæmt að greiða leigu fyrir lóð þessa árin 1958—1964.

Sóknaraðiljar hafa gert eftirfarandi kröfur fyrir þau ár:

1958	1.850	fermetrar á kr. 0.50	. . . . .	kr.	925.00
1959	1.850	—	- — 0.50	. . . . .	— 925.00
1960	1.850	—	- — 1.03	. . . . .	— 1.905.50
1961	1.850	—	- — 1.03	. . . . .	— 1.905.50
1962	1.850	—	- — 1.15	. . . . .	— 2.127.50
1963	1.850	—	- — 1.30	. . . . .	— 2.405.00
1964	1.850	—	- — 1.40	. . . . .	— 2.590.00

Kr. 12.783.50

Verður krafa sóknaraðilja samkvæmt þessum lið tekin til greina með þeirri fjárhæð.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, ákveðast gjaldkröfur fyrir öll löndin samtals kr. 578.705.23 (103.334.00 + 329.970.00 + 96.285.00 + 4.299.19 + 32.033.54 + 12.783.50).

Eins og áður er fram komið, hefur stefnandinn Egill Jónasson selt stefnda eignarhluta sinn, 13.46% af sameignarlandinu, og ber að lækka fjárhæð kröfunnar sem því nemur, eða um kr. 77.893.72. Verða kröfur sóknaraðilja því teknar til greina með kr. 500.811.51.

Eins og fyrr er rakið, hefur stefndi mótmælt vaxtakröfu sóknaraðilja, bæði vaxtagrundvellingnum og vaxtahæðinni. Sóknaraðiljar

hafa látið tryggingafræðing gera vaxtareikning á tvennan hátt, þ. e. samsetta vexti, sem krafa er gerð um í aðalkröfu, kr. 619.690.37, og einfalda vexti, kr. 493.314.40. Er í útreikningi þessum reiknað með 6% eftir á greiddum ársvöxtum til og með 21. febrúar 1960, en 7% eftir á greiddum ársvöxtum eftir það. Auk þess hafa sóknaraðiljar gert kröfu um að fá tildæmda 7% ársvexti af leigugjaldskröfum að viðbætttri vaxtafjárhæð samkvæmt gerðum útreikningum.

Rétt þykir að dæma stefnda til að greiða sóknaraðiljum einfalda vexti af tildæmdum leigugjaldskröfum, og reiknast vextirnir þannig: 6% ársvextir af kr. 25.953.24 frá 1. janúar 1959 til 1. janúar 1960, af kr. 77.256.96 frá þeim degi til 22. febrúar 1960, en 7% ársvextir af sömu fjárhæð frá þeim degi til 1. janúar 1961 og sömu vextir af kr. 144.026.78 frá þeim degi til 1. janúar 1962 og sömu vextir af kr. 218.381.34 frá þeim degi til 1. janúar 1963 og sömu vextir af kr. 299.248.64 frá þeim degi til 1. janúar 1964, sömu vextir af kr. 390.649.09 frá þeim degi til 1. janúar 1965 og 6% ársvextir af kr. 500.811.51 frá þeim degi til 1. janúar 1966, en 7% ársvextir af þeirri fjárhæð frá þeim degi til greiðsludags.

Samkvæmt þessum úrslitum og með hliðsjón af atvikum öllum ber að dæma stefnda til að greiða sóknaraðiljum málskostnað, sem ákveðst kr. 70.000.00.

Bjarni K. Bjarnason, skipaður setudómari í máli þessu, hefur kveðið upp dóm þennan ásamt samdómendum Guðmundi Jónssyni borgardómara og Ögmundi Jónssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, bæjarstjórn Keflavíkur f. h. bæjarsjóðs, greiði sóknaraðiljum, þeim Einari Jónassyni, Guðmundi Stefánssyni, Friðriki Á. Magnússyni f. h. dánarbús Magnúsar Ólafssonar, Valdimar Björnssyni, Guðrúnu Þorsteinsdóttur, Birni Þorleifssyni, Guðrúnu Þorleifsdóttur og Bjarnfríði Sigurðardóttur, kr. 500.811.51 með 6% ársvöxtum af kr. 25.953.24 frá 1. janúar 1959 til 1. janúar 1960, af kr. 77.256.96 frá þeim degi til 22. febrúar 1960, en 7% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 1. janúar 1961, með sömu vöxtum af kr. 144.026.78 frá þeim degi til 1. janúar 1962, með sömu vöxtum af kr. 218.381.34 frá þeim degi til 1. janúar 1963, með sömu vöxtum af kr. 299.248.64 frá þeim degi til 1. janúar 1964, með sömu vöxtum af kr. 390.469.09 frá þeim degi til

1. janúar 1965, með 6% ársvöxtum af kr. 500.811.51 frá þeim degi til 1. janúar 1966 og með 7% ársvöxtum af þeirri fjárhæð frá þeim degi til greiðsludags og kr. 70.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 3. apríl 1968.

Nr. 174/1967. **Ásta Stefánsdóttir Björnsson**

(Magnús Thorlacius hrl.)

gegn

Birni G. Björnssyni

(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Synjað lögtaks á lífeyrisgreiðslum.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem fengið hefur gjafsókn fyrir Hæstarétti, hefur áfrýjað málinu með stefnu 6. nóvember 1967. Hún gerir þær dómkröfur, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur, að lagt verði fyrir fógeta að framkvæma lögtak það, sem í málinu greinir, og svo að stefnda verði dæmt að greiða henni málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál þar.

Stefndi krefst staðfestingar fógetaúrskurðarins og málskostnaðar hér fyrir dómi úr hendi áfrýjanda.

Hinn 26. maí 1948 gerðu aðiljar með sér samkomulag um skilnaðarkjör sín, þar á meðal um greiðslu lífeyris úr hendi stefnda áfrýjanda til handa. Í leyfisbréfi til lögskilnaðar aðilja 24. júní 1948 staðfesti dómismálaráðuneytið ákvæði greinds samkomulags um lífeyrisgreiðslur stefnda. Með bréfi 25. janúar 1966 lýsti ráðuneytið því samkvæmt beiðni stefnda 14. desember 1965, „að meðlagsgreiðslan falli niður