

og eftirfarandi innheimtuaðgerðir, ef til kemur, allt á ábyrgð gerðarbeiðanda og að geymdum betra rétti þriðja manns.

Af hálfu gerðarþola mætir Bergur Sverrisson, sem starfar hér, og gætir fógæti leiðbeiningarskyldu sinnar gagnvart mættum, sem er ólöglærður. Áminntur um sannsögli kveðst gerðarþoli ekki geta greitt. Samkvæmt kröfu umboðsmanns gerðarbeiðanda og ábendingu gerðarþola lýsti fógæti yfir fjárnámi til tryggingar kröfum gerðarbeiðanda í eftirtöldum eignum gerðarþola:

Bifreiðinni X 2461, sameign mætta og Theodórs Kjartanssonar. Bifreiðin er af Volvo gerð, árgerð 1965.

Fallið var frá virðingu.

Fógæti brýndi þýðingu gerðarinnar fyrir talsmanni gerðarþola og ábyrgð hans í því sambandi.

---

Miðvikudaginn 6. október 1971.

Nr. 150/1970. Haraldur Böðvarsson & Co. h/f

(Gunnar I. Hafsteinsson hdl.)

gegn

Bæjarstjóranum á Akranesi f. h. bæjarsjóðs

(Þorsteinn Geirsson hdl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarrar Hæstaréttar.

Útburðarmál.

### Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. ágúst 1970 og krafizt þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og synjað verði um hina kröfðu útburðargerð. Hann krefst málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að úrskurður fógæta verði staðfestur og áfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Eðlilegur skilningur á viðskiptum aðilja er sá, að áfrýjandi hafi öðlazzt rétt til að hafa fiskhjalla á lendum þeim, sem í

málinu greinir, unz stefnda var nauðsyn að ráðstafa lendum þessum vegna skipulags byggðarinnar. Er eigi vefengt, að sú nauðsyn sé nú fyrir hendi. Að þessu athuguðu ber að staðfesta útburðargerð þá, sem krafizt er.

Rétt er, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Það athugast, að réttast er að reka slík mál sem þetta fyrir hinum almennu dómstólum.

### Dómsorð:

Ákvæði hins áfrýjaða úrskurðar um útburð staðfestast.

Málskostnaður fyrir fógetadómi og Hæstarétti fellur niður.

### Úrskurður fógetadóms Akraness 16. júní 1970.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 12. júní s.l., er höfðað fyrir fógetarétti Akraneskaupstaðar af bæjarstjóranum á Akranesi vegna bæjarsjóðs Akraness með beiðni um útburð, dags. 10. febrúar 1970, á hendur Haraldi Böðvarssyni & Co. h/f, Akranesi. Segir svo í beiðninni:

„Á sínum tíma, þ. e. líklega árið 1946, gaf ráðsmaður Garðalands á Akranesi út samninga fyrir ræktunarlöndunum nr. 45-46-47 og 48.

Þáverandi samningshafar framseldu rétt sinn til Haralds Böðvarssonar & Co., þannig:

Land nr. 45 Guðbjarni Sigmundsson, vesturhluti, dags. 19. 4. '53.

Land nr. 45 Guðlaugur V. Sigurjónss., eystri hluti, dags. 27. 4. '53.

Land nr. 46 Pétur Sigurbjörnsson, allt, dags. 7. 3. '53.

Land nr. 47 Brynjólfur Guðmundsson, allt, dags. 27. 1. 1953.

Land nr. 48 Oddur Sveinsson, allt, dags. 29. 1. 1953.

Með því að Haraldur Böðvarsson & Co. hefur ekki nýtt landið á þann hátt, sem samningar um löndin segja til um, og eigi hafa náðst við fyrirtækið neindir samningar um lönd þessi, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir, vegna skilyrða þar um og engin leiga hefur

verið greidd af þeim frá 1953, leyfi ég mér f. h. bæjarsjóðs Akraness, sem er eigandi umræddra ræktunarlanda, að biðja yður, hr. bæjarfógeti, að bera út (fjarlægja) fisktrönur (skreiðarhjalla) fyrirtækisins af umræddum ræktunarlöndum, svo fljótt sem unnt er.

Gerðin fari fram á kostnað gerðarþola, Haralds Böðvarssonar & Co., en á ábyrgð umbj. m., bæjarsjóðs Akraness“.

Af hálfu gerðarþola hefur því verið mótmælt, að umbeðin gerð næði fram að ganga, og krafizt málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda.

Málavextir eru þessir:

Svo sem rakið er í gerðarbeiðni, keypti gerðarþoli í máli þessu, Haraldur Böðvarsson & Co., lönd nr. 45, 46, 47 og 48 í Garðalandi á Akranesi á árinu 1953, en rétt sinn til þessara landa byggðu seljendur á samningum, útgefnum af ráðsmanni Garðalands, líklega á árinu 1946. Í málinu hefur verið lagður fram slíkur samningur um land nr. 46, dags. 22. nóvember 1946, og er ágreiningslaust, að slíkir samningar giltu um öll þessi lönd. Samkvæmt þessum samningi var landið leigt á erfðafestu til 75 ára til ræktunar. 1. gr. samningsins hljóðar svo:

„Landið er leigt á erfðafestu til 75 ára, eða til þess tíma, er ákveðinn kann að verða um erfðafestu með lögum.

Leigutaka er frjálst að nota landið til fódurs- og matjurtaræktar. Önnur afnot af landinu eru leigutaka óheimil.

Byggingar á landinu má því aðeins gera, að fengið sé sérstakt leyfi hreppsnefndar til þess“.

Með bréfi til bæjarstjórnar Akraness, dags. 11. febrúar 1953, óskaði gerðarþoli eftir að fá leyfi til að reisa fiskhjalla á erfðafestulöndum sínum nr. 47 og 48 upp af Langasandi. Var óskað eftir svari þann sama dag eða hinn næsta. Bæjarstjóri svarar beiðni þessari með bréfi, dags. 14. febrúar 1953, þar sem segir svo:

„Í tilefni af beiðni yðar um heimild til þess að reisa fiskþurrkunartrönur á löndunum nr. 47 og 48 í Garðalandi samþykkti bæjarstjórn eftirfarandi á fundi sínum í gær:

„Samkvæmt ákvæðum VII. kafla laga nr. 54/1942 um erfðaleigulönd fellur erfðafesturéttur niður, þegar landið er tekið til annarra nota en jarðræktar. Með tilvísun til þessa samþykkir bæjarstjórn að heimila Haraldi Böðvarssyni & Co. að reisa fiskþurrkunartrönur á löndunum nr. 47 og 48 í Garðalandi og felur

ráðsmanni Garðalands að semja um afnotin í samráði við bæjarstjóra og bæjarráð“.

Þetta tilkynnist yður hér með“.

Með bréfi, dags. 20. marz 1953, óskaði gerðarþoli eftir því að mega reisa fiskhjalla á landi nr. 46. Á fundi bæjarráðs hinn 22. marz var þessi beiðni tekin fyrir, og var bókað eftirfarandi:

„Beiðni Haralds Böðvarssonar og Co. um heimild til þess að reisa fiskþurrkunarhjalla á landinu nr. 46 í Garðalandi. Frestað, þar til samningur hefir verið gerður um lönd nr. 47 og 48“.

Af þessum tilefnum munu hafa átt sér stað nokkrar viðræður milli gerðarbeiðanda og gerðarþola um leigusamninga um umrædd lönd, og munu þær hafa farið fram öðru hverju á næstu árum, en báru ekki árangur, og engir nýir samningar voru gerðir um löndin. Af hálfu gerðarbeiðanda voru gerð samningsuppköst, en gerðarþoli féllst ekki á þau og samningar því ekki undirskrifaðir. Lenti málið þannig í undandrætti. Í samningsuppköstum gerðarbeiðanda var gert ráð fyrir, að löndin yrðu leigð í ekki skemmri tíma en 5 ár, en að þeim tíma liðnum yrði hvorum aðilja um sig heimilt að segja samningum upp, „enda hafi skrifleg tilkynning þar um borizt fyrir jól, og er landið þá laust frá næstu fardögum þar á eftir, að öðrum kosti framlengist samningur þessi frá ári til árs“. Tvö slík uppköst að samningum hafa verið lögð fram í málinu af hálfu gerðarbeiðanda. Mun hið eldra gert af Guðmundi Jónssyni Garðaráðsmanni í samráði við Svein Finnsson bæjarstjóra þegar á árinu 1953 í samræmi við ákvörðun bæjarstjórnar. Síðara uppkastið er dagsett 8. desember 1955 og er gert af Daníel Ágústínussyni, þáverandi bæjarstjóra. Í eldra uppkastinu er gert ráð fyrir leigugjaldi kr. 1.500.00 fyrir ha á ári, en í hinu síðara er gert ráð fyrir kr. 800.00 fyrir ha í leigugjald. Þá er fest við síðara uppkastið handskrifað blað með ákvæði um endurgjald fyrir vegi, sem gerðarþoli hefur látið gera á landinu, eftir mati dómkvaddra manna, að svo miklu leyti sem þeir kæmu að gagni, þegar landið yrði skipulagt til íbúðarbygginga.

Gerðarþoli lét reisa umrædda fiskhjalla á löndunum og hefur notað þá til fiskherzlu til þessa dags. Á árinu 1958 tók gerðarbeiðandi ræmu af umræddu landi undir íþróttavöll án athugasemdar af hálfu gerðarþola eða með samþykki hans. Á árinu 1968 ræddust fulltrúar gerðarbeiðanda og gerðarþola við, þar eð fjarlægja þurfti fiskhjalla vegna íbúðarhúsabygginga, og varð samkomulag um þær aðgerðir.

Á árinu 1969 hófust viðræður milli gerðarbeiðanda og gerðarþola vegna áætlaðra frekari framkvæmda gerðarbeiðanda á landinu. Af því tilefni ritaði lögmaður gerðarþola bæjarráði Akraness bréf, dags. 24. júní 1969, þar sem segir svo m. a.:

„Eins og háttvirtu bæjarráði er kunnugt, þá keypti Haraldur Böðvarsson & Co. ofangreind lönd á árinu 1953 af þáverandi eigendum þeirra. Áður hafði Akraneskaupstaður fallið frá forkaupsrétti, sem var skilyrði fyrir eigendaskiptunum. Nokkru eftir að fyrirtækið keypti lönd þessi, hófust á þeim framkvæmdir við að byggja fiskhjalla. Var sótt um leyfi til framkvæmda þessara til yðar, sbr. bréf Haralds Böðvarssonar & Co. frá 11. febrúar 1953 til bærarstjórnar Akraness. Reistir voru fjölmargir fiskhjallar á löndum þessum, en áður en það yrði gert og um leið og framkvæmdir stóðu yfir, þurfti að aka miklu magni af mól og sandi í lönd þessi, svo unnt væri að nota þau. Fiskhjallar þessir hafa verið notaðir af fyrirtækinu allt frá fyrstu tíð og þeir endurnýjaðir og endurbættir á hverju ári síðan.

Samkvæmt upplýsingum hr. bærarstjóra þá mun hafa verið ákveðið, þegar samþykkt var að veita Haraldi Böðvarssyni & Co. leyfi til að nota lönd þessi undir fiskhjalla, að gera sérstakan samning við fyrirtækið, en úr þeirri samningsgerð mun aldrei hafa orðið.

Hefur því fyrirtækið byggt upp aðstöðu sína á fyrrgreindum löndum í þeirri trú, að það fengi að vera á löndum þessum með starfsemi sína óáreitt. Lönd þessi hafa reynzt mjög hentug til þessarar starfsemi.

Á s.l. ári mun fyrst hafa verið rætt um það við forstjóra fyrirtækisins, að rýma þyrfti einhvern hluta landanna vegna skipulags bæjarins og fyrirhugaðra byggingaframkvæmda íbúðarhúsa.

Án formlegra viðræðna úthlutaði Akraneskaupstaður síðan byggingalóðum af löndum þessum, og skömmu síðar hófust byggingaframkvæmdir, en áður voru fiskhjallar rifnir niður af starfsmönnum yðar. Eftir þetta hefur fyrirtækið orðið fyrir ýmsum óþægindum vegna framkvæmda yðar á löndum þessum svo og byggingaframkvæmdum.

Eins og fyrr segir, þá hef ég undirritaður ásamt Sigurði Gíslasyni, starfsmanni Haralds Böðvarssonar & Co., átt nokkrar viðræður við hr. bærarstjóra Björgvin Sæmundsson út af máli þessu. Hef ég lýst þeirri skoðun minni, að finna verði einhverja lausn á máli þessu, og bent á, að Haraldur Böðvarsson & Co. eigi rétt til bóta fyrir lönd sín svo og framkvæmdir á löndunum.

Með tilvísun til framanritaðs og með vísan til viðræðna við hr. bæjarstjóra þá leyfi ég mér að tilkynna yður f. h. Haralds Böðvarssonar & Co., að eigi verður unað við frekari framkvæmdir á löndum fyrirtækisins, áður en endanleg lausn liggur fyrir“.

Gerðarbeiðandi, bæjarstjórinn á Akranesi, svaraði þessu bréfi með bréfi, dags. 22. júlí 1969, og segir þar m. a.:

„Það er ekki rétt í bréfi yðar, að á s.l. ári hafi fyrst verið rætt um það við forstjóra fyrirtækisins, að rýma þyrfti einhvern hluta landanna vegna skipulags bæjarins og byggingaframkvæmda. Þegar árið 1958 rýmdi fyrirtækið hluta af löndunum vegna byggingar íþróttavallar, og var þá þegar rætt um, að innan tíðar myndi ný byggð og fleiri íþróttamannvirki þurfa æ meira af þessum löndum.“

Árið 1961 kom til tals að skipuleggja íbúðarhverfi á þessu svæði, og var þá einnig rætt um nauðsyn þess, að hjallarnir hyrfu á brott. Árið 1967 var samþykkt skipulag það, sem nú er verið að byggja eftir, og í því tilefni fór ég á fund hr. Sturlaugs Böðvarssonar og ræddi við hann um flutning á hjöllunum. lét hann í ljós fullan skilning á því, að hjallar fyrirtækisins yrðu að víkja fyrir eða síðar, en kvaðst myndi athuga málið og kanna hugsanlegan rétt þess til bóta. Varð það þá að samkomulagi, að ekki yrðu rífnir fleiri hjallar í fyrstu en nægði til þess að framkvæma það lóðaskipulag, sem þá var verið að samþykkja. Vorið 1968 var fjöldi hjallanna svo ákveðinn á staðnum, og voru þá viðstaddir auk mín Sturlaugur Böðvarsson, Sigurður Gíslason og Guðmundur Jónsson.

Af framansögðu er ljóst, að fyrirtækið hefur aldrei haft ástæðu til þess að halda, „að það fengi að vera á löndum þessum með starfsemi sína óáreitt“, enda mun í samningi þeim, sem ráðamenn fyrirtækisins vildu ekki skrifa undir, hafa verið gert ráð fyrir mjög takmörkuðum leigutíma“.

Með bréfi, dags. 9. desember 1969, tilkynnti síðan lögmaður gerðarbeiðanda lögmanni gerðarþola, að fjarlægja yrði „tafarlaust fiskhjalla á svæði ofan við línu, sem hugsast dregin sam síða suðurmörkum húslóða við Bjarkargrund á Akranesi í u. þ. b. 75 metra fjarlægð frá lóðamörkunum“. Var jafnframt tilkynnt, að yrðu þeir ekki fjarlægðir fyrir 20. desember, mundi Akranesbær láta fjarlægja þá á kostnað gerðarþola. Lögmaður gerðarþola svaraði með bréfi, dags. 19. desember 1969, og tilkynnti, að „fyrirtækið er eigandi fyrrgreindra lóða og telur sér ekki skylt

að rýma þær, án þess að til komi bætur frá umbj. yðar, bæjar-sjóði Akraness. Ef bæjarsjóður Akraness hefst handa um að rýma lóðir þessar, mun fyrirtækið sjá sig tilneytt að stöðva þær framkvæmdir“.

Þessu næst sneri lögmaður gerðarbeiðanda sér til bæjarfógetans á Akranesi með framangreinda beiðni um útburð, dags. 10. febrúar 1970.

Svo sem fyrr er fram komið, fól bæjarstjórn Akraness á fundi sínum 13. febrúar 1953 ráðsmanni Garðalands að semja um afnot umræddra landa í samráði við bæjarstjóra og bæjarráð. Guðmundur Jónsson, Esjubraut 30, Akranesi, sem verið hefur Garðaráðsmaður frá árinu 1946, kom fyrir dóm sem vitni í máli þessu. Kvaðst vitnið hafa tjáð Haraldi Böðvarssyni á sínum tíma, að ekki væri heimilt að taka þessi lönd til þessara nota, nema gera um þau sérstaka samninga. Hafi Haraldur fengið að sjá samning um þessi lönd, sem vitnið taldi, að hann hefði sýnt lögfræðingi sínum. Sagði vitnið, að er það hafi fyrst farið að ræða þessi mál við Harald, eftir að hann hafði látið athuga leigusamninginn um löndin, hafi Haraldur látið þau orð falla, að hann „hafi keypt köttinn í sekknum“, þar eð miklu hagkvæmara hefði verið fyrir sig að láta bæinn kaupa og síðan leigja sér. Hafi hann og sagt, að hann hafi getað fengið leigð lönd í Sandgerði til 99 ára og gert við þau, hvað sem hann vildi, en hann sæi, að þannig væri því ekki varið með erfðafestulönd á Akranesi. Vitnið sagði, að eftir að bæjarstjórn hafi falið sér að semja við gerðarþola með tilliti til nota landanna undir fiskhjalla, hafi vitnið farið til Haralds og tjáð honum, hvaða skilmála bærinn hugsaði sér í slíkum samningum, þ. e. að leiga væri hin sama og fyrir kálgarðslönd, eða 15 aurar á m<sup>2</sup> og lágmarksleigutími væri 5 ár, en síðan yrði samningurinn framlengdur í eitt ár í senn, ef hvorugur aðilja segði honum upp. Hafi þessar viðræður farið fram, skömmu eftir að bæjarstjórnin fjallaði um málið. Vitnið hafi lagt fram uppkast það, sem lagt hefur verið fram í málinu, en Haraldur Böðvarsson hafi ekki viljað fallast á ákvæði þess um leigugjald, sem hann hafi talið óheyrilega hátt. Minntist vitnið þess ekki, að hann hafi í þessu sambandi nefnt leigutímamann. Þar með kvað vitnið hafa lokið sínum afskiptum af málinu og hafi það tjáð bæjarstjóra Sveini Finnssyni undirtektir Haralds. Taldi vitnið, að þá sama vor hafi verið hafizt handa um að reisa umrædda fiskhjalla, en það hafi ekki átt frekari viðræður við Harald um

mál þetta. Vitnið kvaðst hafa tilkynnt Haraldi Böðvarssyni á árinu 1958, að bærinn þyrfti að taka úr umræddum löndum undir íþróttavöll, og hafi hann samþykkt þá framkvæmd. Hafi ekki þeirra í milli verið rætt um greiðslu fyrir töku landsins. Hafi verið fiskhjallar á hluta af því svæði, sem þarna var um að ræða. Vitnið kvað sér hafa verið kunnugt um, að bæjarstjórnir Sveinn Finnsson og Daníel Ágústínusson hafi rætt um þessi mál við gerðarþola, en það hafi ekki sjálft haft af því frekari afskipti.

Vitnið sagði, að það sæi yfirleitt um innheimtu leigugjalda fyrir ræktunarlönd. Kvaðst það ekki hafa innheimt leigu fyrir umrædd lönd, eftir að fyrrnefndar viðræður áttu sér stað, þar eð það hafi litið svo á, að samningurinn um ræktunarlöndin hafi verið felldur úr gildi. Það kvaðst ekki hafa vitað til þess, að leigugjald hafi verið boðið fram af hálfu gerðarþola.

Daníel Ágústínusson, fyrrverandi bæjarstjóri, Háholti 7, Akra-nesi, kom fyrir dóm sem vitni í málinu, en vitnið tók við starfi bæjarstjóra vorið 1954 og gegndi því til ársins 1962. Vitnið sagði, að er það tók við starfinu, hafi legið fyrir samþykkt bæjarstjórnar um, að gerðir skyldu nýir samningar um umrædd lönd með tilliti til nota undir fiskhjalla og hafi þá legið fyrir uppkast að samningi, sem gerðarþoli hafi hafnað. Vitnið kvaðst nokkrum sinnum hafa rætt við Harald Böðvarsson um þessi mál og hafi það helzt komið fram hjá honum, að leigan væri of há og að vegir, sem fyrirtækið gerði, yrðu ónýtir. Sagðist vitnið þá hafa gert uppkast, og hafi þar verið tekið tillit til þessa hvoru tveggja og sé það yngra uppkastið, sem lagt hafi verið fram í málinu. Vitnið kvað tillögum sínum ekki hafa verið hafnað, heldur hafi sífellt verið beðið um fresti og málið þannig lent í undandrætti. Málinu hafi alltaf verið haldið vakandi og oft verið til umræðu milli vitnisins og Haralds Böðvarssonar, og hafði starfsmaður hans, Magnús Guðmundsson, einnig tekið þátt í þeim viðræðum stundum. Vitnið kvaðst ekki minnast neins ágreinings, þegar að því kom, að bærinn þyrfti að fá hluta af landinu undir íþróttavöll, en kvaðst ekki hafa haft nein bein afskipti af því máli. Vitnið skýrði og svo frá, að ekki hafi verið lögð nein áherzla á innheimtu leigugjalds á þesum árum, heldur hafi aðaláherzla verið lögð á það að koma á samningi, sem síðan yrði innheimt leiga eftir. Það minntist þess ekki, að af hálfu gerðarþola hafi verið rætt sérstaklega um tímalengd samningsins, þó að það myndi það ekki með vissu, en það taldi, að það atriði hafi aldrei verið neitt aðalatriði í þessu máli, og það áleit, að allir aðiljar

litu svo á, að gerðarþoli ætti að hafa þessi afnot af landinu svo lengi sem bærinn þyrfti ekki á því að halda. Það kvað það hafa verið skilning sinn, að er nýir samningar yrðu gerðir um löndin, væru úr gildi fallnir fyrri samningar og afsöl, svo sem uppkast sitt beri með sér.

Lögð hefur verið fram í málinu yfirlýsing Sveins Finnssonar, er var bæjarstjóri á Akranesi á árinu 1953, þar sem segir svo m. a. um þetta mál: „Af hálfu bæjarstjórnarinnar var samþykkt, að heimila fyrirtækinu að reisa hjallana, en þannig var litið á, að erfðafestusamningurinn væri niður fallinn með breyttri notkun landsins. Ég ræddi nokkrum sinnum við Harald um málið og gerði uppkast að leigusamningi, sem ég man, að samkomulag var um í bæjarráði, en Haraldur vildi hins vegar ekki samþykkja. Aðal fyrirstaðan hjá Haraldi var sú, að hann vildi fá landið leigt á erfðafestukjörum, að því er leiguupphæð varðaði, en honum var hinsvegar ljóst, að ekki komu til greina erfðafestukjör, að því er leigutíma snerti. Um hvaða leiguupphæðir eða leigutíma var rætt, man ég ekki“.

Umrætt vitni, Sveinn Finnsson, fyrrverandi bæjarstjóri, nú til heimilis að Háaleitisbraut 101, Reykjavík, kom fyrir dóm og staðfesti þar framangreinda skýrslu sína. Frekar aðspurt skýrði vitnið svo frá, að þarna hefði verið um að ræða fyrsta tilvikið, þar sem ræktunarland væri tekið til annarra nota, og því hefði bæjarstjórn orðið að gera upp við sig, hvað ætti að gera. Vitnið var spurt um ákvæði í samningsuppkasti af hálfu gerðarbeiðanda um, að allir fyrri samningar og afsöl væru úr gildi fallin, og sagði það, að það hefði eigi að síður litið svo á, að umræddir erfðaleigusamningar væru úr gildi fallnir vegna breyttrar notkunar og hafi það, að því er það bezt muni, verið einróma skilningur bæjarstjórnar og bæjarráðs. Vitnið sagði að lokum, að ekkert hefði verið gert af hálfu bæjarins til að hindra umræddar framkvæmdir á landinu, enda þótt samningar væru ekki undirritaðir.

Gerðarbeiðandi í máli þessu, Björgvin Sæmundsson, bæjarstjóri á Akranesi, Skagabraut 35, Akranesi, kom fyrir dóm og skýrði svo frá, að hann hefði tekið við starfi bæjarstjóra á árinu 1962. Hann hafi þó ekki haft afskipti af þessu máli sem bæjarstjóri fyrr en á árinu 1967, að fyrir dyrum stóð að skipuleggja íbúðahverfi á landinu. Hann hafi þó áður fylgzt með málinu sem bæjarverkfræðingur, svo sem á árinu 1958, er land var tekið undir ípróttavöll. Hann kvaðst hafa litið svo á, að gerðarþoli nyti engra réttinda á landinu umfram það, sem semdist í

samræmi við samþykkt bæjarstjórnar 1953. Mál þessi hafi þó ekki verið rædd sérstaklega af bæjarstjórn eða bæjarráði, eftir að hann varð bæjarstjóri, þar til á árinu 1967. Hann kvaðst á árinu 1961 hafa gert skipulagstillögu sem bæjarverkfræðingur að íbúðahverfi á umræddu svæði, en vissi ekki, hvort þá var rætt við gerðarþola um brottflutning hjallanna. Á bæjarstjóra-tíma sínum hafi hvorki verið reynt að innheimta leigu hjá gerðarþola né gerðarþoli boðið fram leigu. Hann kvaðst hafa, er hann ræddi við Sturlaug Böðvarsson árið 1967, gert áætlun yfir leiguskuld gerðarþola með vöxtum og vaxtavöxtum og hafi hann þá miðað við leigugjald, eins og Guðmundur Jónsson Garðaráðs-maður hafi sagt, að það ætti að vera, og taldi hann, að það hafi verið kr. 1.500.00 fyrir ha.

Fyrir dóm kom sem vitni í málinu Magnús Ágúst Guðmundson, skrifstofustjóri á skrifstofu gerðarþola, Grundartúni 8, Akranesi. Vitnið mundi til þess, að af hálfu bæjarins hafi verið lagt fram uppkast að samningi um umrædd lönd, sem Haraldur hafi talið óaðgengilegt vegna ákvæða um leigugjald og leigutíma svo og vegna þess, að hann hafi byggt rétt sinn á fullgildum leigusamningum. Það kvaðst ekki muna sérstaklega eftir viðræðum milli gerðarþola og bæjarstjórnanna Sveins Finnssonar og Daníels Ágústínussonar, er það hafi verið viðstatt, en þó minntist það þess, að nokkrum árum síðar hafi Daníel komið í skrifstofu gerðarþola og verið með reikning fyrir ógoldna leigu fyrir löndin. Mundi vitnið ekki, við hvaða leigugjald var miðað í þeim reikningi, en taldi sennilegt, að miðað hafi verið við það gjald, sem bærinn hafði sett fram í þeim skilmálum, er Haraldur vildi ekki fallast á. Vitnið kvað Harald hafa boðið fram leigugjald samkvæmt þeim leigusamningum, sem hann taldi vera í gildi, þ. e. gömlu erfðaleigusamningunum.

Sigurður Gíslason, verkstjóri hjá gerðarþola, Sunnubraut 5, Akranesi, kom fyrir dóm sem vitni í málinu, en vitnið hefur starfað hjá fyrirtækinu í u. þ. b. 27 ár. Kvaðst vitnið álíta, að bæjarstjóra hafi frá upphafi verið kunnugt um það, til hvers gerðarþoli ætlaði að nota umrædd lönd, en það kvaðst ekki hafa vitað um nein skilyrði af bæjarins hálfu eða viðræður um samninga um afnotin. Það kvaðst á árinu 1968 hafa verið viðstatt viðræður á landinu sjálfu milli bæjarstjóra og Sturlaugs Böðvarssonar og auk þess hafi Guðmundur Jónsson verið þar viðstaddur. Hafi þetta verið af því tilefni, að bærinn hafi þurft að fá rýnt

land vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Sturlaugur hafi þá sagt, að vitnið skyldi ráða tilhögun í því sambandi, og kvaðst vitnið þá hafa tjáð bæjarstjóra, að það skyldi hliðra til eftir óskum þeirra, en það afsalaði fyrirtækinu engum rétti með því.

Að lokum kom fyrir dóm framkvæmdastjóri gerðarpóla, Sturlaugur Böðvarsson, Vesturgötu 32, Akranesi, en hann er jafnframt stjórnarformaður Haralds Böðvarssonar & Co. h/f, en hlutfélagið var stofnað um áramót 1968—1969 og tók við öllum eignum og skuldum samnefnds sameignarfélags.

Hann kvað föður sinn, Harald Böðvarsson, hafa einan séð um þessi mál ásamt Sigurði Gíslasyni, og kvaðst hann ekki hafa verið viðstaddur neinar viðræður milli þeirra og bæjaryfirvalda um afnot af umræddu landi. Hann kvaðst eitt sinn hafa komið þar að, þar sem þeir Daníel Ágústínusson og Haraldur Böðvarsson ræddu um þessi mál, og kvaðst hann hafa heyrð, að ágreiningur hafi verið mikill um leigugjald, sem Haraldur hafi þótt allt of hátt. Minnti hann, að þetta hafi verið 1958 eða 1959. Hann kvað sér hafa fundizt sjálfsagt að láta af hendi hluta af landinu undir íþróttavöll, þegar fram á það var farið, og hafi það verið samþykkt samstundis. Hann minntist þess og, að á árinu hafi hann hitt bæjarstjóra ásamt fleirum á landinu og hafi bæjarstjóri þar skýrt þeim frá skipulagningu landsins og hvað bærinn þyrfti að nota. Taldi hann, að þarna hefðu ekki átt sér stað neinar viðræður um þessi mál, heldur hafi bæjarstjóri einungis skýrt frá áformum bæjaryfirvalda.

Gerðarbeiðandi byggir kröfu sína í máli þessu á því, að gerðarþoli hafi ekki getað með kaupum sínum á erfðaleigurétti tiltekinnna landa árið 1953 öðlazzt meiri rétt en fyrri eigendur áttu, nema sérstakir samningar við gerðarbeiðanda hefðu komið til. Þegar gerðarþoli hafi beðið um leyfi til að fá að reisa fiskhjalla, hafi erindi hans verið samþykkt af bæjarstjórn, en samþykktin hafi verið bundin því skilyrði, að gerður yrði sérstakur nýr samningur um afnotin. Þetta skilyrði hafi gerðarþoli aldrei uppfyllt þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir af hálfu gerðarbeiðanda til að fá hann til þess. Samningsuppköst, sem lögð hafi verið fram, beri glöggst með sér, að það hafi verið leigugjaldið, en ekki tímalengdin, sem gerðarþoli vildi ekki sætta sig við. Þá bendir gerðarbeiðandi á, að er gerðarþoli sótti um að fá að reisa fiskhjalla á landi nr. 45, hafi bæjarráð frestað að verða við þeirri ósk, „þar til samningur hefir verið gerður um lönd nr. 47 og 48“, og bendi

Það ótvírætt til þess, að gerðarbeiðandi setti það sem algert skilyrði fyrir því, að hjallar yrðu reistir á löndum gerðarþola, að sérstakir samningar yrðu gerðir um þau afnot. Með því að gerðarþoli hafi aldrei fengizt til slíkrar samningsgerðar, hafi hann ekki öðlazt neinn rétt til annarrar notkunar landanna en þeirrar, sem felst í erfðaleigusamningunum. Breyti hér engu um, þótt átölu-laust hafi verið af hendi gerðarbeiðanda, þótt gerðarþoli notaði löndin til fiskherzlu, svo lengi sem það kom ekki í bága við þarfir gerðarbeiðanda fyrir lönd þessi til íbúðahúsabygginga eða annarra brýnna nota, en gerðarþoli hafi verið og sé umsvifamikill atvinnurekandi á Akranesi, veitt þar fjölda manns atvinnu og verið góður gjaldþegn gerðarbeiðanda. Á árinu 1953 hafi gerðarþoli sætt sig vel við að fá að hafa fiskhjalla á löndunum í 5 ár, en síðan frá ári til árs, unz gerðarbeiðandi þyrfti að nota löndin til sinna þarfa. Gerðarþoli hafi aldrei greitt leigugjald fyrir þessi lönd, hvorki þá leigu, er erfðaleigusamningurinn ákveði né aðra samkvæmt sérstökum samningi, eins og gert hafi verið að skilyrði. Telur gerðarbeiðandi, að augljóst sé, að gerðarþoli hafi engan rétt til landanna og því aðeins getað notað þau til fiskherzlu, að bæjarstjórn hafi látið kyrrt liggja, meðan skipulag bæjarins hafi ekki þurft á þeim að halda.

Gerðarþoli rökstyður mótmæli sín gegn umbeðinni gerð með því, að er hann hafi keypt lönd þau, er málið fjallar um, hafi gilt um þau erfðaleigusamningar. Áður en kaup hafi farið fram, hafi gerðarbeiðandi hafnað forkaupsrétti að löndunum og síðar heimilað framkvæmdir á þeim. Í bréfi gerðarbeiðanda til gerðarþola, dags. 14. febrúar 1953, tilkynnti hann, að ráðsmanni Garðalands hafi verið falið að semja um afnot landanna nr. 47 og 48 í samráði við bæjarstjóra og bæjarráð. Er því haldið fram af hálfu gerðarþola, að er gerðarbeiðandi heimilaði framkvæmdir á löndunum, nafi hann ekki kynnt gerðarþola á neinn hátt, hvert efni hinna væntanlegu lóðasamninga yrði, og það hafi ekki verið fyrr en löngu síðar, að ljóst var, að gerðarbeiðandi hugðist stytta leigutímamann svo mjög, að gerðarþoli hafi talið allskostar óviðunandi að ganga að skilyrðum þeim, er gerðarbeiðandi hafi sett fram. Hefði gerðarþoli aldrei lagt í eins miklar framkvæmdir á löndum sínum, hefði hann búizt við jafnskömmum leigutíma og fram kom í samningaviðræðunum. Eigi sé fyllilega ljóst, hvenær samningaviðræður milli aðiljanna hafi farið fram, en samkvæmt síðara samningsuppkastinu hafi viðræður farið fram á árinu 1955. Engar umræður hafi orðið um nýja leigumála um löndin

allt frá þeim tíma og því verði að telja, að leigusamningar þeir, sem um löndin giltu, er gerðarþoli keypti þau, séu enn í gildi. Í þeim samningum sé kveðið á um það, á hvern hátt fara skuli að, ef leigusali óski eftir löndunum til sinna nota. Hafi gerðarþoli ekki viljað sætta sig við þær greiðslur, sem gerðarbeiðandi hafi tjáð sig fúsan til að greiða í bætur fyrir löndin. Í samningunum sé tekið fram, að mat skuli fram fara samkvæmt lög- unum um eignarnám, ef ekki verði samkomulag um bætur, og telur gerðarþoli, að gerðarbeiðandi geti aðeins fengið umráð landa sinna, að slíkt mat hafi farið fram og ákvæðum laga um eignarnám fullnægt að öðru leyti.

Svo sem að framan er rakið, byggðu þeir aðiljar, sem seldu gerðarþola umræddar lóðir, rétt sinn á erfðaleigusamningum, þar sem svo var kveðið á í 1. gr., að löndin væru leigð til fóðurs- og matjurtaræktar, en önnur afnot væru leigutaka óheimil. Gerðarþoli sótti um leyfi til bæjarstjórnar til annarra nota, þ. e. til að mega reisa fiskhjalla á löndunum nr. 47 og 48, í febrúar 1953. Bæjarstjórn heimilaði þessa notkun landanna, en tilkynnti jafnframt, að samkvæmt ákvæðum VII. kafla laga nr. 54/1952 félli þá erfðafesturéttur niður, og því hefði Garðaráðsmanni verið falið að semja við gerðarþola um hin breyttu afnot. Gerðarþoli virðist þá þegar hafa tekið upp hin nýju afnot af löndunum, en samningar um þau voru hins vegar aldrei undirritaðir, þar eð ekki náðist samkomulag um leigukjör. Ekki er fyllilega ljóst, hvað réð mestu um það, að ekki náðist samkomulag um leigukjör, en svo virðist sem nokkrar viðræður hafi átt sér stað, og hafa fremur verið leiddar líkur að því, að upphæð leigugjalds hafi helzt valdið ágreiningi. Þá hefur það og komið fram í málinu, svo sem fyrr er rakið, að er gerðarþoli sótti um leyfi nokkru síðar, þ. e. í marz 1953, til að reisa fiskhjalla á lóð nr. 46, frestaði bæjarráð að taka afstöðu til þeirrar umsóknar, unz gengið hefði verið frá samningum um lóðir nr. 47 og 48. Eigi að síður mun gerðarþoli einnig hafa reist fiskhjalla á þessum lóðum og sömuleiðis á lóð nr. 45 átölulaust af hálfu gerðarbeiðanda.

Þegar það er virt, sem hér hefur verið rakið, telur rétturinn, að ekki sé unnt að taka til greina þá staðhæfingu gerðarþola, að hinir upphaflegu erfðaleigusamningar séu enn í gildi og hann geti byggt rétt sinn á þeim. Byggir rétturinn þetta einkum á eftirtöldum atriðum: 1. Ákvæði erfðaleigusamninganna um notkun landanna eru skýr og afdráttarlaus. 2. Gerðarbeiðandi, þ. e. bæjarstjórn Akraness, gerði gerðarþola ótvírætt ljósan þann

skilning sinn, er hann heimilaði honum að reisa fiskhjalla á löndum nr. 47 og 48, að erfðafesturétturinn félli niður við hina breyttu notkun og gera þyrfti nýjan samning um hana, sbr. samþykkt bæjarstjórnar 13. febrúar 1953 og bréf bæjarstjóra til gerðarþola, dags. 14. febrúar 1953. 3. Framangreindur skilningur gerðarbeiðanda var ítrekaður síðar, er bæjarráð frestaði að taka afstöðu til umsóknar greðarþola varðandi fiskhjalla á lóð nr. 46, unz samningur hefði verið gerður um lóðir nr. 47 og 48. 4. Þessi skilningur kom enn fremur greinilega í ljós í viðræðum milli aðiljanna og þeim samningsuppköstum, sem lögð voru fyrir gerðarþola, og verður hvergi séð, að hann hafi þá mótmælt þessum skilningi.

Með framangreind atriði í huga verður því ekki séð, að gerðarþoli hafi á nokkurn hátt haft rétt til eða honum verið gefið tilefni til að líta svo á, að hann nyti erfðaleigukjara varðandi umrædd lönd þrátt fyrir breytta notkun þeirra. Þvert á móti var honum tilkynnt, að erfðafesturétturinn væri niður fallinn og gera þyrfti nýja samninga. Á það verður ekki fallizt, að notkun hans á landinu til fiskherzlu fram til þessa, óáreitt af hendi gerðarbeiðanda og án samnings, hafi getað skapað honum aukinn rétt að þessu leyti. Á það ber og að líta, að engin leiga hefur verið greidd fyrir umræddar lóðir, frá því gerðarþoli tók þar upp fiskherzlu, og bendir það mjög til þess skilnings beggja aðilja, að engir samningar væru í gildi um lóðirnar.

Með hliðsjón af framansögðu þykir verða að líta svo á, að gerðarþola beri að hlíta ráðstöfunum gerðarbeiðanda á landinu og víkja af því eftir kröfum hans. Verði því að taka kröfu gerðarbeiðanda til greina og heimila hina umbeðnu útburðargerð.

Þá þykir rétt, að gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda kr. 7.000.00 í málskostnað.

Úrskurð þennan kvað upp Haraldur Henryrsson, sem með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, dags. 24. apríl 1970, var skipaður til að fara með málið sem setudómari.

#### Því úrskurðast:

Umbeðin útburðargerð skal fram fara á ábyrgð gerðarbeiðanda, bæjarstjórnans á Akranesi vegna bæjarsjóðs Akraness.

Gerðarþoli, Haraldur Böðvarsson & Co. h/f, greiði gerðarbeiðanda kr. 7.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu þessa úrskurðar að viðlagðri aðför að lögum.